



Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp Partnerschaft

Christoph Pölsterl¹²³

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Maximilian von Glasenapp¹

Dipl.-Ing. (univ.)

¹Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

²Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die Ermittlung von Beleihungswerten CIS HypZert (F)

³Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, member no. 1228963

Büro Nord:
Hagenstraße 37, 32683 Bartrup
Tel.: 05263 / 956802

Büro Süd:
Gentzstraße 5 (RGB), 80796 München
Tel.: 089 / 51728600, Fax.: 089 / 51728601

25.09.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB für das mit einem Wohnhaus (ZFH) bebaute Grundstück (Flurstücke Nr. 921, 920) in 32825 Blomberg, Heutorstraße 15, 17

Objektart

Zweifamilienhaus

Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg
006 K 005/24

Stichtage

Bewertungsstichtag 21.08.2024
Qualitätsstichtag 21.08.2024

Gutachten Nr. / Version

147-2024 / Internetversion



INHALTSVERZEICHNIS

0	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4
0.1	Auftraggeber	4
0.2	Bewertungsgegenstand.....	4
0.3	Bewertungszweck	4
0.4	Auftrag	4
0.5	Verkehrswert gemäß §194 BauGB	4
0.6	Ortsbesichtigung	4
0.7	Wertermittlungsstichtag	4
0.8	Qualitätsstichtag	4
0.9	Eigentümer (gem. Grundbuch / AG Blomberg)	4
0.10	Interessenskonflikt	5
0.11	Besondere Umstände der Bewertung.....	5
0.12	Unterlagen	5
1	LAGEBESCHREIBUNG	6
1.1	Makrolage	6
1.2	Mikrolage	6
1.3	Lagegeurteilung.....	7
2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
2.1	Grundbuchangaben.....	8
2.2	Zuschnitt, Topografie	8
2.3	Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten.....	9
2.4	Überbau	9
2.5	Baulastenverzeichnis.....	9
2.6	Altlasten	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
2.8	Planungsrechtliche Beurteilung.....	9
2.9	Bauordnung.....	10
2.10	Denkmalschutz	10
2.11	Bodenordnungsverfahren / Satzung	10
2.12	Wohnungsbindung.....	10
2.13	Hochwassergefahr.....	10
2.14	Erschließung.....	10
3	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
3.1	Gebäudekonzeption	11
3.2	Gebäudemerkmale.....	11
3.3	Flächen	13
3.4	Objektbeurteilung	13
4	VERFAHRENSWAHL DER WERTERMITTLUNG	14
5	BODENWERTERMITTLUNG	15
5.1	Systematische Darstellung	15
5.2	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses	15
5.3	Bodenwertansatz	16
6	SACHWERTERMITTLUNG	17

6.1	Systematische Darstellung	17
6.2	Ermittlung des Herstellungswertes	17
6.3	Restnutzungsdauer/Alterswertminderung.....	18
6.4	Marktanpassung.....	18
6.5	Abschlag wegen nicht durchgeführter Innenbesichtigung.....	18
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
6.7	Sachwert des bebauten Grundstücks.....	19
7	VERKEHRSWERT	20
7.1	Legaldefinition.....	20
7.2	Verkehrswert.....	20
ANHANG 1:	LAGEPLAN	21
ANHANG 2:	LUFTBILD.....	21
ANHANG 3:	FOTOS.....	23

0 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg, 006 K 005/24

0.2 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand ist ein Grundstück in der Heutorstraße in Blomberg, bestehend aus dem Flurstück 921 (bebaut mit dem Gebäude Heutorstraße 15) sowie dem Flurstück 920 (bebaut mit ca. 1/3 der Nachbar-Garage), siehe auch 2.2.

0.3 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

0.4 Auftrag

Schreiben mit Beschluss vom 17.05.2024

0.5 Verkehrswert gemäß §194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß §194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

0.6 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 21.08.2024 durch den

- Sachverständigen Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp in Begleitung von
- XY (Antragstellerin und Miteigentümerin zu ½) und ihrem Lebensgefährten

von außen besichtigt.

Der Antragsgegner und Miteigentümer zu ½, XY, war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor Ort. Eine Innenbesichtigung war gemäß späterer Rücksprache mit XY nicht gewünscht.

0.7 Wertermittlungstichtag

21.08.2024

0.8 Qualitätsstichtag

21.08.2024

0.9 Eigentümer (gem. Grundbuch / AG Blomberg)

XY

XY

zu je ½.

0.10 Interessenskonflikt

Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung als unabhängiger Sachverständiger durchgeführt habe und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

0.11 Besondere Umstände der Bewertung

Besichtigung / Gebäudezustand

Das Gebäude (Zweifamilienhaus) sollte auf Wunsch des Antragsgegners, der zum Tag der Besichtigung das Haus bewohnt, nicht betreten werden. Die Antragstellerin hat mir vor Ort bzgl. der Gebäudebeschaffenheit, Raumaufteilung, Gebäudebeschreibung, Ausstattung, Zustand/Substanz sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen Auskunft gegeben. Pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien sind nicht bekannt.

Den Antragsgegner konnte ich zu einem späteren Zeitpunkt zur Gebäudesubstanz befragen. Antragstellerin und Antragsgegner waren sich unabhängig voneinander dahingehend einig, dass die Gebäudesubstanz im Wesentlichen in Ordnung ist.

Gebäudepläne lagen weder dem Bauamt Blomberg noch dem Bauaktenarchiv im Kreis Lippe vor. Auch dem Antragsgegner liegen nach eigener Aussage keine Dokumente zum Gebäude vor.

Das Gutachten, insbesondere der beschreibende Teil basiert im Wesentlichen auf den Aussagen der Antragstellerin. Die nicht durchgeführte Innenbesichtigung, also die fehlende höchstpersönliche Inaugenscheinnahme der Räume von innen wird in Form eines Abschlags angemessen berücksichtigt.

0.12 Unterlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug Blomberg, Blatt 2215, Ausdruck vom 17.05.2024
- Beschluss vom 16.05.2024 mit Eigentümerangabe

Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen

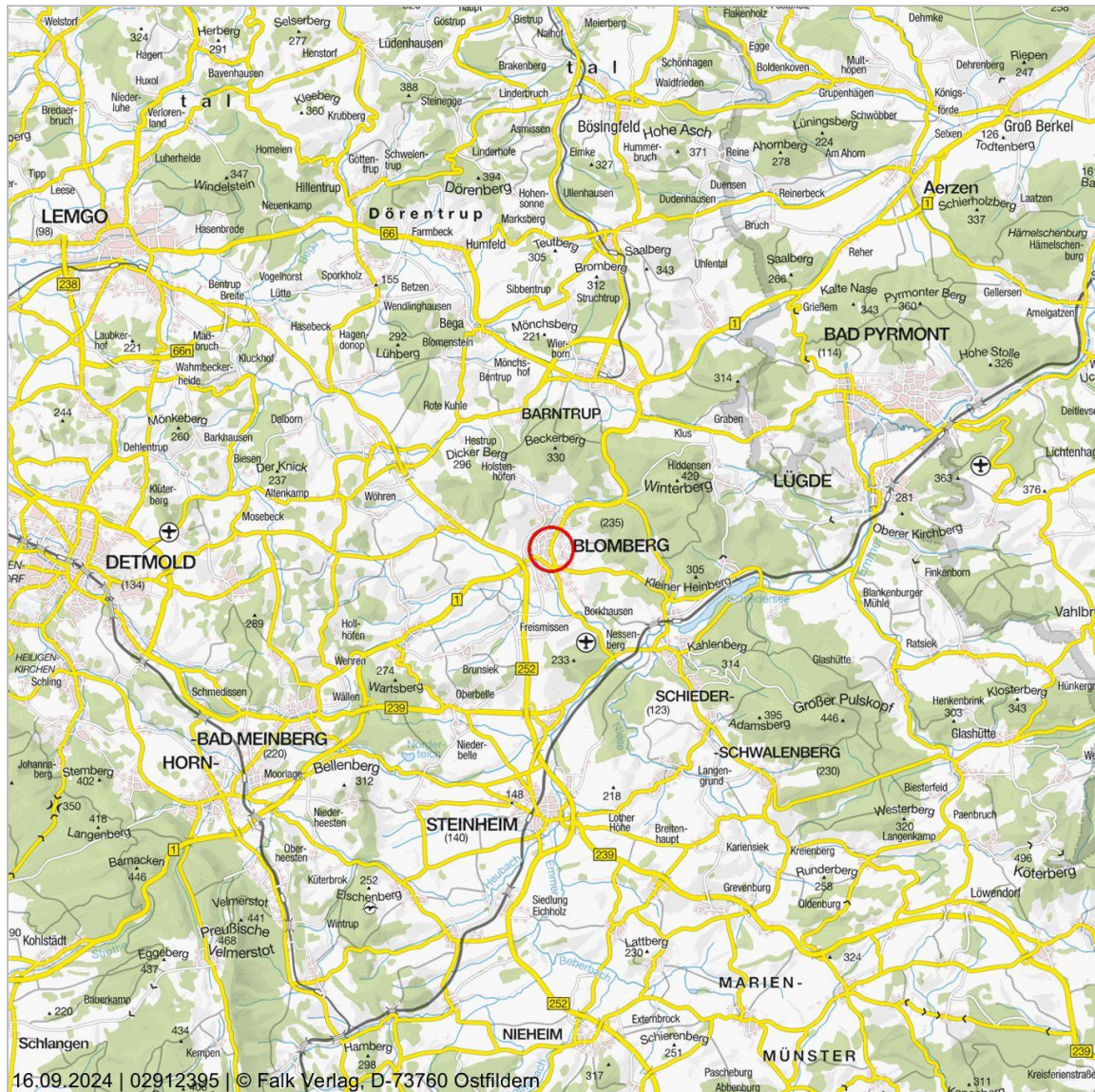
- Makro- und Mikrokarte sowie Flurkarte von www.on-geo.de
- Gebäude-Flächenmessung aus www.GEOportal.NRW
- Bodenrichtwert aus www.boris.nrw.de
- Marktinformationen (Kaufpreise) vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Lippe
- Öffentlich-rechtliche Informationen, Bauamt Lippe sowie Bauamt Blomberg
- Informationen vom Antragssteller vor Ort bzgl. Gebäudemerkmale
- Befragung Antragsgegner bzgl. Planunterlagen und Bausubstanz

Ich gehe in dieser gutachterlichen Bewertung davon aus, dass die von dem Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen - wie vorstehend aufgeführt - zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und uneingeschränkt zutreffend sind. Die Angaben wurden auf Plausibilität hin überprüft und übernommen.

1 LAGEBESCHREIBUNG

1.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Blomberg. Blomberg ist eine Stadt in Ostwestfalen-Lippe, Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Südosten des Kreises Lippe, rund 45 km südöstlich von Bielefeld und 20 km östlich von Detmold. Die Kernstadt wurde in der Kommunalreform von 1970 mit weiteren 18 bis dahin selbstständigen Gemeinden zusammengeschlossen. Blomberg hat rund 16.420 Einwohner (31.12.2023) und besitzt eine gut erhaltene historische Altstadt.



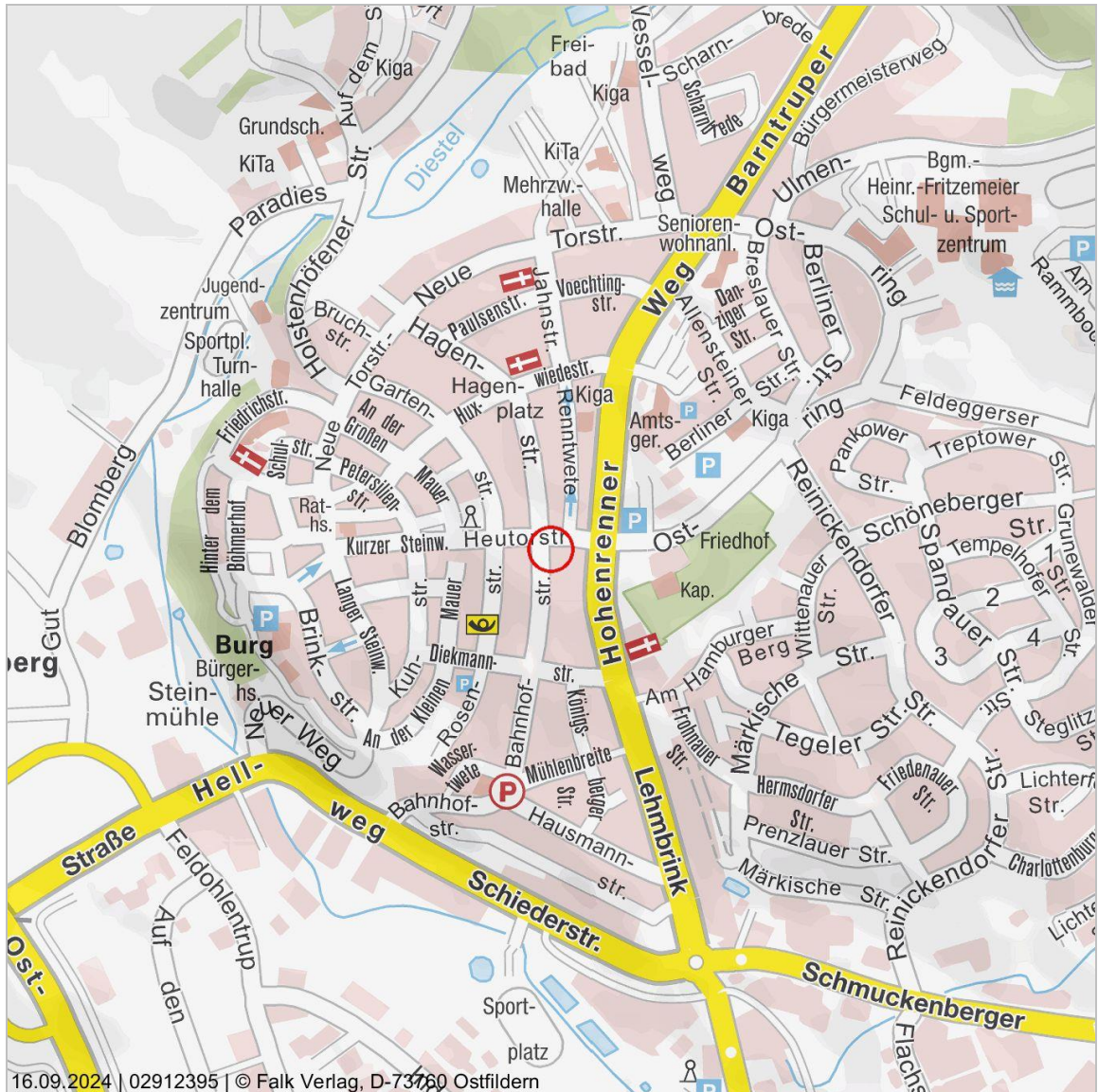
Quelle: on-geo

1.2 Mikrolage

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Ortszentrum von Blomberg, westlich vom Hohenrenner Weg (B1) und etwa 350 m östlich vom Rathaus. Das direkte Umfeld besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern sowie aus Wohn- und Geschäftshäusern (jeweils EG, OG, DG).

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Verwaltung, Gastronomie sowie Schulen und Ärzte befinden sich in Blomberg, größtenteils fußläufig erreichbar. Darüber hinaus kann der langfristige Bedarf ebenfalls in Blomberg in den Ortsrandbereichen gedeckt werden.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle Blomberg-Bahnhofstraße mit mehreren Buslinien) sind in fußläufiger Entfernung (50 m in südlicher Richtung) vorhanden. Die Entfernung zur Kreisstadt Detmold beträgt rd. 20 Km. Die Entfernungen zu den drei Autobahnen A2, A33 und A 44 betragen: zur A2 (Rinteln) rd. 38 Km, zur A33 (Paderborn) rd. 43 Km und zur A 44 (Warburg) rd. 60 Km. Parkplätze im öffentlichen Raum sind vorhanden.



1.3 Lagebeurteilung

Das Grundstück ist zentral in Blomberg in einer belebten Straße gelegen. Infrastruktur und Anbindung sind gut, die Wohnlage in Bezug auf die Gemeinde Blomberg kann ebenfalls als gut bezeichnet werden.

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuchangaben

Unbeglaubigter Grundbuchauszug, Ausdruck vom 17.05.2024

Amtsgericht Blomberg
 Grundbuch von Blomberg
 Blatt 2215

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
7	Blomberg Blomberg	Flur 15 / Flurstück 920 Flur 15 / Flurstück 921	Gebäude- und Freifläche, Heutorstraße 17 Gebäude- und Freifläche, Heutorstraße 15	7 m ² 360 m ²
Gesamt:				367 m ²

Abteilung I - Eigentümer

- a) XY
- b) XY

zu je ½

Abteilung II Lasten und – Beschränkungen

Eintragung Nr. 5, bezogen auf Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 K 005/2024). Eingetragen am 26.03.2024.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Wird nicht berücksichtigt.

2.2 Zuschnitt, Topografie

Das lt. Grundbuch 367 m² große Bewertungsgrundstück (Flurstücke Nr. 920 und 921) ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände ist nach Süden hin leicht abfallend.

Das Flurstück 921 mit einer Größe von 360 m² (rot umrandet in Plan, s.u.) ist im nordöstlichen Bereich (Zufahrtsbereich zur Garage) schräg zulaufend, sodass der Grundstückseigentümer des Bewertungsgrundstücks beim üblichen Nutzen seiner Zufahrt bzw. seines Stellplatzes vor der Garage mit einem PKW das benachbarte Grundstück (Flurstück Nr. 1059) betreten / befahren muss.

Andererseits ist dem Bewertungsgrundstück auch das dreiecksförmige Flurstück Nr. 920 mit einer Größe von 7 m² zugeordnet, auf dem ein Teil der benachbarten Garage des Eigentümers des Grundstücks Flurstück Nr. 1059 überbaut.

Bei üblicher Garagen- bzw. Stellplatznutzung nutzt also der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks (Flurstücke Nr. 920 und 921) im Bereich seiner Zufahrt bzw. seines Stellplatzes vor seiner Garage einen Teil des benachbarten Grundstücks (Flurstück Nr. 1059) und der Eigentümer des benachbarten Grundstücks (Flurstück Nr. 1059) nutzt das Flurstück Nr. 920 mit einem Teil seiner Garage. Nutzungsvereinbarungen bzw. Dienstbarkeiten oder Überbauregelungen sind nicht bekannt. Die Historie zu der Entstehung dieser Situation konnte nicht recherchiert werden.

Gemäß Aussage der Antragstellerin hat in der Praxis diese wechselseitige Grundstücksnutzung keine Bedeutung. Beide Parteien nutzen Ihre Garagen mit den davorliegenden Zufahrtbereichen konventionell. Aufgrund der jeweils etwa gleichgroßen dreiecksförmigen Flächen, die durch ihre Lage und Form jedem der beiden Eigentümer einen etwa gleich großen Vorteil aber auch Nachteil bringen, wird unterstellt, dass auch in der Zukunft die bestehende Nutzung wie bisher weitergeführt wird oder dass in Form einer Flurstücksbegradigung die Eigentumsverhältnisse entsprechend der tatsächlichen und üblichen Nutzung hergestellt werden.



Quelle: on-geo

2.3 Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten

Nicht bekannt.

2.4 Überbau

s. 2.2.

2.5 Baulastenverzeichnis

Gemäß schriftlicher Auskunft beim Kreis Lippe ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.6 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft beim Kreis Lippe ist keine Eintragung im Altlastenverzeichnis verzeichnet. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.7 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land i.S.d. ImmoWertV.

2.8 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt gemäß mündlicher Auskunft beim Bauamt Blomberg nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach BauGB §34. Hierbei muss

sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Bautiefe orientiert sich dabei an der östlich gelegenen Nachbarbebauung der Häuser der Heutorstraße Nr. 17 und 19.

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich in einem üblichen Maße ausgenutzt. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage kann nur durch eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erfolgen.

2.9 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß www.denkmal.nrw ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmal-Liste eingetragen.

2.11 Bodenordnungsverfahren / Satzung

Nicht vorhanden gemäß mündlicher Auskunft beim Bauamt Blomberg.

2.12 Wohnungsbindung

Es besteht keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

2.13 Hochwassergefahr

Gemäß Recherche bei geoport.de (ZÜRS-Hochwassergefährdung) liegt das Grundstück in einem Bereich GK 1 (sehr geringe Gefährdung). Keine Wertrelevanz.

2.14 Erschließung

Straßenzustand	Asphaltiert. Mit Gehweg beidseitig.
Zuwegung	Von der öffentlichen Heutorstraße nördlich des Grundstücks.
Stellplätze	Eine Garage mit Stellplatzfläche davor im nördlichen Grundstücksbereich, befahrbar von der Heutorstraße. Zusätzlich eine Garage im mittleren Grundstücksbereich, befahrbar von der Bahnhofstraße über benachbartes Grundstück Heutorstraße 13 (Flurstück Nr. 1071) entlang südlicher Gebäudewand. Gemäß Aussage der Antragstellerin besteht ein entsprechendes unentgeltliches Geh-/Fahrtrecht. Weitere Informationen liegen nicht vor.
Versorgung	Anschluss an die üblichen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas) ist gemäß Aussage der Antragstellerin vorhanden.
Entsorgung	Über örtliches Kanalsystem.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitrags- und Abgabefrei. Gemäß Auskunft Bauamt Blomberg fallen derzeit keine Abgaben an.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den Aussagen der Antragstellerin (s. auch 0.11).

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde demnach nicht geprüft. Eine Bescheinigung der Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitungen liegen nicht vor.

Seit 01.10.2009 (und nachfolgend mehreren Novellen) ist die Energieeinsparverordnung EnEV 2009 in Kraft, in der energetisch eventuell notwendige Nachrüstpflichten (z.B. Erneuerung von Heizkesseln) geregelt sind. Auch diesbezüglich konnten keine Untersuchungen angestellt werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, welches an das westlich gelegene Gebäude kommun angrenzt, bebaut. Das Baujahr konnte nicht genau in Erfahrung gebracht werden, gemäß Aussage der Antragstellerin liegt das Baujahr zwischen 1900 und 1914.

Es handelt sich um ein für diese Zeit konventionell errichtetes Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus hat ein Satteldach und ist als Hochparterre-Haus ausgeführt, bei dem das Erdgeschosses in Treppenhöhe (vier Treppenstufen) über der Geländeoberkante gelegen ist. Das Gebäude wird über diese vierstufige Treppe, den nördlich gelegenen Hauptzugang und ein zentral angeordnetes Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist jeweils eine abgetrennte Wohnung mit eigenen sanitären Anlagen angeordnet. Beide Wohnungen ordnen sich links und rechts vom Treppenhaus an. Die EG-Wohnung sowie die OG-Wohnung sind also jeweils durch das Treppenhaus zweigeteilt.

Die Decken sind in Holzbauweise hergestellt, das Dachgeschoss mit Satteldach ist nicht ausgebaut, jedoch ist der Boden gedämmt. Das Gebäude ist unterkellert mit Raumhöhen von über 2 Meter.

An der Gebäudesüdseite befindet sich eine gepflasterte Terrasse, die vom Haus aus begehbar ist sowie ein Anbau in Massivbauweise, der als Lagerschuppen dient. Dieser Lagerschuppen ist von Westen her von der Terrasse begehbar und dient auch dem Durchgang zur direkt östlich angrenzenden Garage. Südlich der Terrasse erstreckt sich das streifenförmige, langgezogene Grundstück, auf dem im mittleren Bereich die zweite PKW-Garage gelegen ist und welches im restlichen Bereich stark mit Büschen und Bäumen eingewachsen ist. Von dieser PKW-Garage ist das Grundstück auch in nördlicher und südlicher Richtung begehbar.

3.2 Gebäudemerkmale

Objekt- / Gebäudeart	Zweifamilienhaus mit zwei Garagen und einem Schuppen
Baujahr	Baujahr vermutlich zwischen 1900 und 1914
Sanierungszeitraum	Zwischen 1998 und 2002 umfangreich saniert
Gebäudequalität	Gute Grundsubstanz des Gebäudes (gem. Aussage vor Ort der Antragstellerin, was der Antragsgegner in einer späteren Befragung bestätigte)

Funktion / Grundrisse	Üblich, entsprechend der Baujahresklasse, große Zimmer, gut beleuchtet. Durch das zentrale Treppenhaus sind beide Wohnungen jeweils mittig zweigeteilt.
Geschosse / Dachgeschoss	Keller, EG, OG, nicht ausgebautes DG (Boden jedoch isoliert, alte Dielenboden verlegt sowie Velux-Dachflächenfenster verbaut, alle drei Maßnahmen ca. 2000)
Bodenbeläge	In Gängen im Treppenhausbereich: Fliesen in Mosaik-Muster In Räumen: größtenteils historische Holzdielen (bearbeitet zwischen 1998 und 2002)
Wände	Fachwerk (teilweise im EG offengelegt), Mauerwerk, Lehmputz (teilweise)
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfannendeckung in guter Qualität (aus dem Zeitraum vor 1998)
Fenster	Holzfenster, 2-fach isoliert (aus dem Zeitraum zwischen 1998 und 2002)
Türen	Hauseingangstür: historische Holztür Wohnungstüren: alte Kassetentüren, teilweise mit Glaseinsatz
Treppe	Originales Holztreppehaus mit Holzstufen und Holzhandlauf
Heizung	Gasbrenner im KG für Warmwasser und Heizkörperwärme im Haus (aus dem Zeitraum vor 1998) Im EG zusätzlich historischer Schwedenofen sowie Holz-Koch-Ofen Für jeden Ofen ein eigener Schornsteinzug Kamin-Ausgang von Gasheizung im KG Richtung Garten Keine Auflagen seitens des Schornsteinfegers bekannt
Sanitäre Anlagen EG	Gäste-WC mit Waschbecken Bad mit Waschbecken Platz für Wanne oder Dusche
Sanitäre Anlagen OG	Bad mit WC, Waschbecken, Wanne
Wasserzuleitungen	Gewechselt 1998
Elektrik / EDV	Saniert (Leitungen, Sicherungen) im Jahr 1998
Weitere Merkmale	Das Haus ist bezüglich Medientrennung nicht für eine Teilbarkeit in zwei wirtschaftlich unabhängige Wohnungen vorbereitet. Waschraum im KG Gute Gebäudesubstanz, leicht vernachlässigter Zustand

Gebäudesubstanz / Zustand

Außenanlagen

Grünanlage (Bäume, Büsche, Hecken, Rasen), vernachlässigter U-Zustand

Terrasse, gepflastert

Nebengebäude / besondere

Bauteile

Anbau südlich des Gebäudes (Baujahr unbekannt) als Lager und Durchgang von Terrasse zu nördlicher Garage

Zwei Garagen

Baulicher Zustand der Garagen und des Anbaus: unterdurchschnittlich

3.3 Flächen

Bruttogrundfläche (BGF):

Planunterlagen liegen nicht vor. Für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF), also die Außenmaße über alle Ebenen zu verwenden. Sie wurden aus dem GEOportal.NRW in ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Gebäudegrundfläche (Außenmasse) wurde mit 89,85 m², gerundet 90 m² gemessen, d.h. bei vier Ebenen ergibt sich eine BGF von 360 m².

Wohnfläche (WF):

Die Wohnfläche, die sich aus den EG- und OG- Wohnungen ergibt, wird geschätzt. Unter der Annahme, dass der zentrale Flur mit Treppenhaus sich von der Nord- bis zur Südseite mit einer Gesamtbreite zwischen 2,00 und 2,50 m durchzieht und somit je Geschoss etwa 20% der geschossweisen Gebäudegrundfläche ausmacht und unter der Annahme eines weiteren Abschlags von 10% für bauzeitübliche Wanddicken in den Wohnungen, wird eine Wohnfläche je Geschoss von rd. 65 m² geschätzt, insgesamt über 130 m² Wohnfläche.

3.4 Objektbeurteilung

Gemäß dem äußeren Anschein und der mündlichen Baubeschreibung vor Ort handelt es sich um ein (vor rund 25 Jahren sanierten) Altbau, der zwar leicht vernachlässigt instandgehalten ist, aber eine im Wesentlichen gesunde Bausubstanz aufweist.

Das Gebäude ist bzgl. seiner Nutzung mit seinem zentralen Treppenhaus, welches beide Wohnungen (EG- Wohnung sowie OG-Wohnung) in je einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt, nicht mehr zeitgemäß.

Kleinere Mängel und Schäden bzw. die bereits zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen sind im Übrigen in den Kalkulationsansätzen (Restnutzungsdauer) mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet bzw. saniert wurde.

4 VERFAHRENSWAHL DER WERTERMITTLUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen.

Der Bodenwert (ImmoWertV) ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Es liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor, somit kann dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Fall des Bewertungsgrundstücks wird das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Modell des Gutachtachterausschuss Lippe angewandt. Der so ermittelte Sachwert wird anhand tatsächlicher Kaufpreise (Auszug aus der Kaufpreissammlung) plausibilisiert.

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen eines Grundstücks vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sind bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl, bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (BauGB) der Grundstückszustand vor Beginn oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht. Deckt der Bodenwert verschiedene Nutzungsarten oder Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Gemäß ImmoWertV ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach BauGB sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

5.2 Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwerte sind innerhalb einer Bodenrichtwertzone durchschnittliche, auf einen Quadratmeter unbebaute Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach dem BauGB.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 für den Bereich westlich und östlich der Bahnhofstraße einen Bodenrichtwert ermittelt. Dieser Bodenrichtwert beschreibt eine Wohnbaufläche und ist geprägt durch Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser: Der Bodenrichtwert liegt in diesem Bereich bei 125 €/m² (ein/zweigeschossig) und hat folgende weitere Merkmale angegeben: erschließungs-/beitragsfrei nach BauGB und KAG, Nutzungsart Wohnbaufläche, Geschosszahl I, Grundstücksgröße 500 m².

5.3 Bodenwertansatz

Grundstück Flurstück Nr. 920 und 921 mit 367 m²

Bezüglich wertrelevanter Merkmale unterscheidet sich das Bewertungsgrundstück vom durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone in der Größe sowie in der Form / Zuschnitt:

Gemäß Gutachterausschuss Lippe sind Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone mit einer Fläche < 500 m² im relativen Preis (€/m²) hochwertiger als das durchschnittliche Grundstück in der Bodenrichtwertzone mit 500 m². Der Zuschlagsfaktor auf Basis veröffentlichter Umrechnungsfaktoren liegt hier bei rd. 5%.

Das Grundstück weist einen leicht unüblichen, streifenförmig geschnittenen Zuschnitt auf. Für die damit verbundene Nutzungseinschränkung wird sachverständig ein Abschlag von -5% für angemessen gehalten.

Aus meiner Sicht heben sich der o.g. Vorteil (geringere Größe) und der o.g. Nachteil (ungünstiger Zuschnitt) in etwa auf und es ergibt sich der Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes:

⇒ Bodenwert: 367 m² * 125€/m² = 45.875 €, rd. 45.900 €

6 SACHWERTERMITTLUNG

6.1 Systematische Darstellung

Gemäß ImmoWertV ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte zu bemessen.

Der Herstellungswert eines Objektes ist dabei unter Berücksichtigung des Alters, vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach zu ermitteln. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert.

6.2 Ermittlung des Herstellungswertes

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten-NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insbesondere nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderliche Finanzierung.

Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Ausnahmsweise kann der Herstellungswert der Gebäude ganz oder teilweise nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude kann von den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

Das Sachwertverfahren wird hier auf Basis der vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) dargestellt. Die Flächen basieren auf Grundlage der ermittelten BGF-Flächen.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, des aktuellen Indexstandes, der Konstruktionsweise (NHK-Typ 3.11) und einer mittleren Ausstattungsqualität (Stufe 3) wird für das Bewertungsobjekt ein Ansatz von 1.243 €/m² Brutto-Grundfläche als Normalherstellungskosten als angemessen erachtet.

Für die beiden Garagen und des Anbaus wird unter Berücksichtigung eines unterdurchschnittlichen Zustands ein pauschaler Zeitwert von 5.000 € in Ansatz gebracht. Die Außenanlagen werden unter Berücksichtigung des Umfangs (s. 3.1 Gebäudemerkmale) mit pauschal 2.500 € angesetzt.

Die Baunebenkosten sind bereits in dem Kostenansatz der NHK 2010 berücksichtigt. Aus diesem Grunde entfällt in der vorliegenden Bewertung der separate Ansatz für die Baunebenkosten.

6.3 Restnutzungsdauer/Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gemäß ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird das Modell der „linearen Abschreibung“ angewendet.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard. Gemäß dem Modell des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschuss Kreis Lippe ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, ist für die Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte/modifizierte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen.

Das Gebäudealter liegt deutlich über 100 Jahren. Rechnerisch ist die Restnutzungsdauer somit bei 0 Jahren. Durch diverse Modernisierungsmaßnahmen zwischen 1998 und 2002 ist das Gebäude verjüngt worden.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Modernisierungsmaßnahmen sowie des Gebäudezustands wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren und demnach eine Alterswertminderung von 75 % (linear) geschätzt.

6.4 Marktanpassung

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes wird als Material- und Herstellungswert unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes berechnet. Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt bzw. dem Marktverhalten angepasst werden. Die Anpassung erfolgt über den mangelfreien Sachwert ohne selbstständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Lippe hat einen durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) für Blomberg von 0,86 ermittelt. Aufgrund des Objekttyps bzw. der Gebäudebeschaffenheit in Verbindung mit der zum Stichtag vorherrschenden Zins-Hochphase und damit schwierigen Finanzierungssituation wird ein um 10% abgeminderter Marktanpassungsfaktor von 0,77 für marktkonform gehalten und angesetzt.

6.5 Abschlag wegen nicht durchgeführter Innenbesichtigung

Aufgrund einer nicht durchgeführten Innenbesichtigung und die damit verbundene Unsicherheit bzgl. Zustand und Ausstattung der Innenräume ist ein Abschlag notwendig. Üblicherweise liegen vergleichbare Abschläge zwischen 5% und 15%, in Extremfällen auch höher. In diesem Fall wird das Risiko als durchschnittlich eingeschätzt und ein Abschlag von 10% für angemessen und sachgerecht gehalten.

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine.

6.7 Sachwert des bebauten Grundstücks

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen				
ZFH				
Herstellungskosten inkl. BNK	360 m ² BGF	x	1.243 €/m ²	= 447.480 €
Summe				= 447.480 €
<u>Wertminderung wegen Alters:</u>				
Baujahr (geschätzt)			1910	
übliche Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (gerundet)			20 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	20 80		0,750	- 335.610 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (alterswertgemindert)				= 111.870 €
Sonstige Anlagen (Zeitwert)				
Nebengebäude (2 Garagen und Anbau)				+ 5.000 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen (Zeitwert)				= 5.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 116.870 €
Außenanlagen		pauschal		+ 2.500 €
zzgl. Bodenwert				+ 45.900 €
nicht marktangepasster vorläufiger Sachwert				= 165.270 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			*	0,77
marktangepasster vorläufiger Sachwert				= 127.258 €
Unsicherheit bzgl. fehlender Innenbesichtigung: Abschlag von 10%			*	0,90
Sachwert ungerundet				= 114.532 €
Sachwert (=Verkehrswert)				rd. 115.000 €

Plausibilität

Der ermittelte Verkehrswert von 115.000 € berücksichtigt die Unsicherheit bzgl. der fehlenden Innenbesichtigung. Der marktangepasste vorläufige Sachwert, also der Verkehrswert ohne den 10%-Risikoabschlag liegt bei 127.258 €.

Gemäß einer schriftlichen Kaufpreisauskunft des Gutachterausschuss Lippe liegen mir zehn Kauffälle, davon acht aus Blomberg und zwei aus Barntrop aus dem Zeitraum September 2022 bis Januar 2024 vor. Dieser Zeitraum (ab Herbst 2022) berücksichtigt bereits die wirtschaftlichen Folgen der Ukraine-Krise. Es handelt sich um acht Zwei- und zwei Dreifamilienhäuser. Die Baujahre liegen zwischen 1871 und 1929. Die Kaufpreise liegen zwischen 10.000 € und 322.000 €, im Mittel bei 146.350 €. Nach Bereinigung um die zwei Ausreißer, verbleiben acht Kauffälle mit Kaufpreisen zwischen 80.000 € und 198.000 €, im Mittel bei 141.438 €. Unter Berücksichtigung abweichender Bodenwerte, Grundstücksgrößen sowie Wohnflächen der Vergleichsobjekte ist das Ergebnis der Wertermittlung plausibel.

7 VERKEHRSWERT

7.1 Legaldefinition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß §194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

7.2 Verkehrswert

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Sachwertes bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert wurde entsprechend abgeleitet.

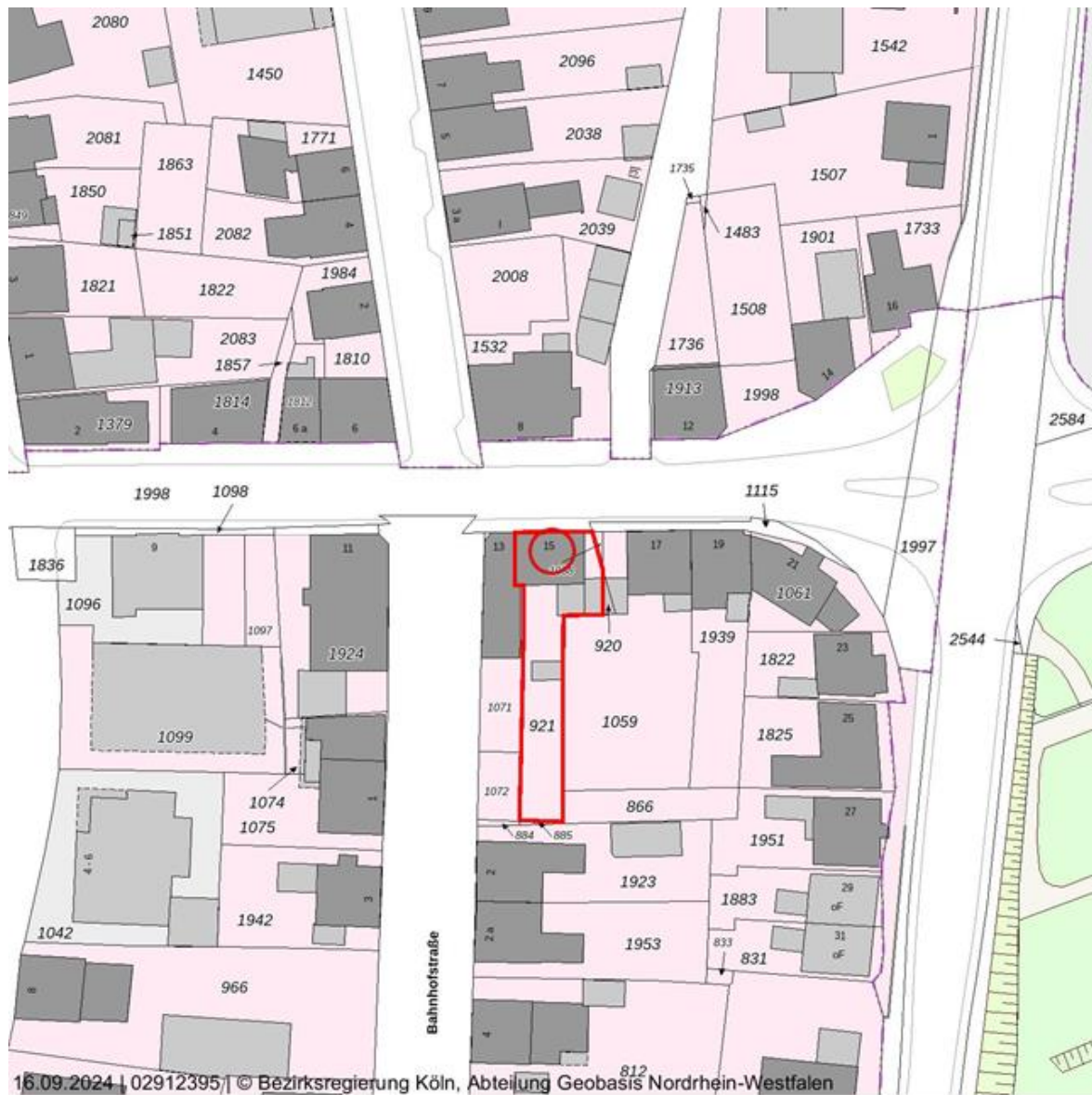
Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren insbesondere der nicht besichtigten Innenflächen bemisst sich der Verkehrswert des Objektes Heutorweg 15, 17 (Flurstücke 920 und 921) in 32825 Blomberg zum Stichtag 21.08.2024 mit rd.:

115.000 €

(in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp

ANHANG 1: LAGEPLAN



Quelle: on geo / geoport

Besonderheit:

Bewertungsgegenstand ist das mit einem 2-Familienhaus bebaute Flurstück Nr. 921 (rot umrandet) mit einer Größe von 360 m² zzgl. das mit einem Teil einer Garage überbaute Flurstück Nr. 920 (östlich angrenzend, nicht markiert) mit einer Größe von 7 m². Siehe auch 2.2.

ANHANG 2: LUFTBILD

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

32825 Blomberg, Lippe, Heutorstr. 15



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

ANHANG 3: FOTOS



Nordfassademit Zugang



Nordfassade mit Zugang



Nördlich gelegene Garage (re.)



Ostfassade



Zugang



Südlich gelegene Garage mit Wegerecht über Fl.st. Nr. 1071