



Stapenhorststr. 80
33615 Bielefeld

Telefon: 05 21 / 13 13 11
Fax: 05 21 / 5 60 93 50
E-Mail: k.kuehn@sv-kuehn.de

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Objektanschrift:	Osniningstraße 15, 33824 Werther
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Westf.) mit Schreiben vom 23. April 2025
Aktenzeichen:	010 K 023 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	08. Mai 2025
Qualitätsstichtage:	08. Mai 2025
Ortsbesichtigung:	Donnerstag, 08. Mai 2025
Verkehrswert am Stichtag	332.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche</i>	10
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	10
2.2 Baubeschreibung.....	11
2.2.1 <i>Wohnhaus mit Anbau</i>	11
2.2.2 <i>Garage</i>	16
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	16
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	17
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	18
3.1 Grundbuch.....	18
3.1.1 <i>Lasten und Beschränkungen</i>	18
3.2 Bau- und Planungsrecht	19
3.3 Baujahr / Baugenehmigung	20
3.4 Baurechtswidrige Umstände	20
3.5 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	20
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	21
5. ERMITTLEMENT DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES	22
5.1 Vorbemerkungen	22
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
5.3 Restnutzungsdauer	23
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	23
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	24
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung	25
5.5 Sachwert	28
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	28
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	32
5.5.3 <i>Plausibilisierung über den Ertragswert</i>	32
5.5.4 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	34
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen, Wertminderungen.....	35
6. VERKEHRSWERT	36
6.1 Definition des Verkehrswertes	36
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	36
6.3 Ergebnis	36
7. BERECHNUNGEN	37
8. FOTOS	38
9. ANLAGEN.....	40

ANLAGEN

Berechnungen – BGF und Wohnfläche
 Fotos
 Lageplan
 B-Plan
 Zeichnungen – genehmigt

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2017), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2017, Bundesanzeigerverlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2022, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh 2025
- [5] Marktwertgrundlagen nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
 gültig ab 01.01.2022

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung von 2016

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL)
Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BArz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Be-
kanntmachung vom 5. September 2012 (BArz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Ver-
gleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BArz
AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der
zurzeit gültigen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärme-
schutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung
vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 283:

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausga-
be Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift
in der Praxis weiter Anwendung)

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Laut schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Halle vom 23. April 2025 soll der Verkehrswert (Marktwert) der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie, Einfamilienhaus, eingeschossig, mit ausgebautem DG und Unterkellerung sowie einer Garage, Osningstraße 15, 33824 Werther, zum Stichtag 08. Mai 2025 ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

Besichtigt wurden das Wohnhaus von innen und außen, die Garage und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuch

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025
- Berechnungen
- B-Plan
- Baubeschreibung
- Zeichnungen – genehmigt
-

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten
- Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 08. Mai 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus einschl. Anbau (ehemaliger Stall) bebaut.

Das Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Der Anbau ist nicht unterkellert, eingeschossig und hat kein ausgebautes Dachgeschoss.

Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Garage erstellt.

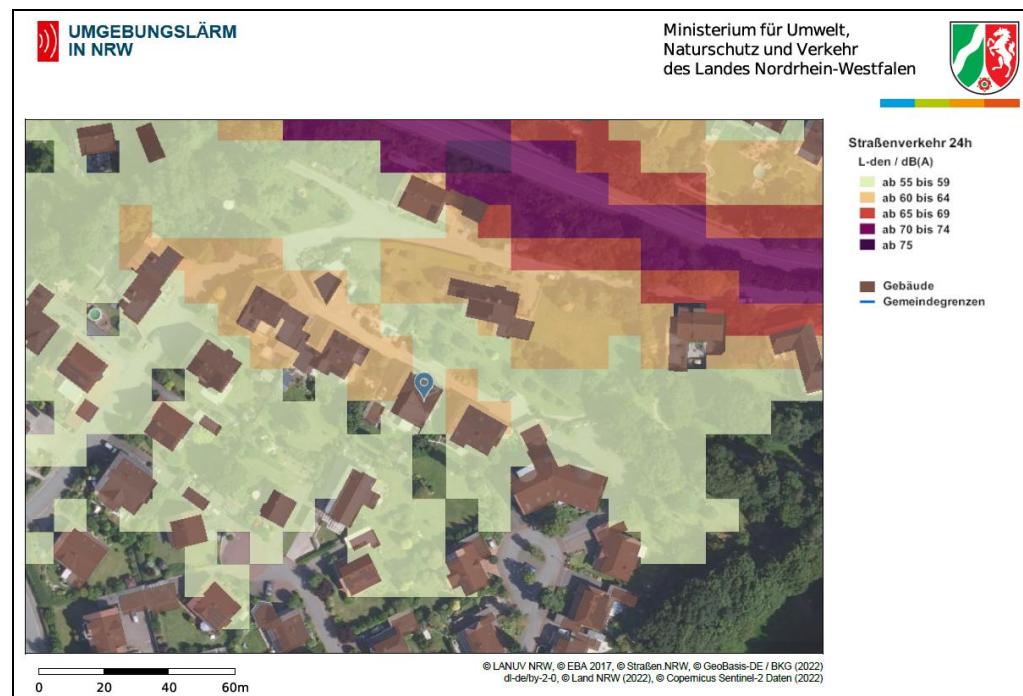
2.1 Lage

Werther ist eine Gemeinde mit ca. 12.500 Einwohnern.

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich an der Osningstraße im südwestlichen Bereich der Stadt.

Die Osningstraße weist ein geringes / normales Verkehrsaufkommen auf.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier in geringem Maße von der Haller Straße gegeben – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Osningstraße ist zweispurig, asphaltiert und teilweise mit Bürgersteigen versehen.
Baumanpflanzungen sind an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Die Erreichbarkeit des Hauses erfolgt über einen einspurigen Stichweg.
Der Weg ist in Teilbereichen geschottert, ab Haus Nr. 15 auch mit Verbundpflaster belegt.



Der Stadtkern von Werther ist ca. 800 – 1.200 m entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Verwaltungseinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) auch näher.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1 ½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

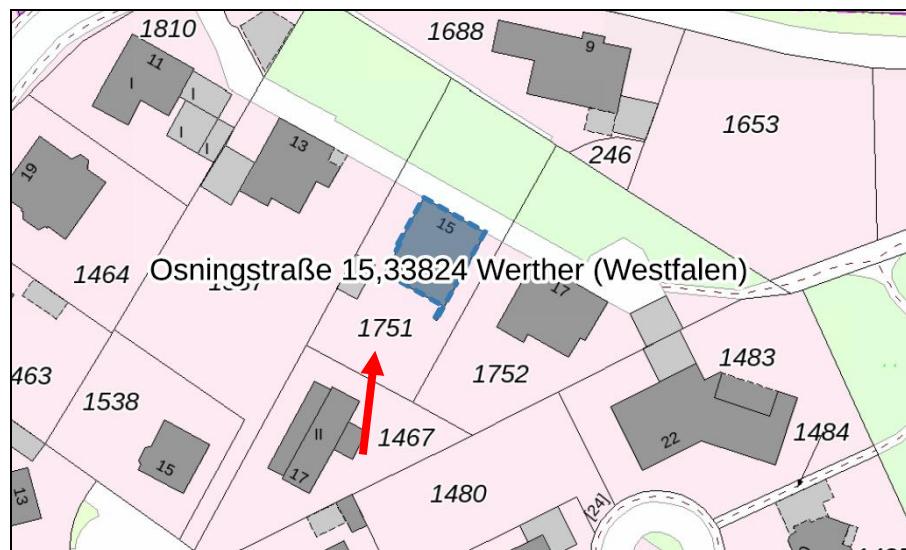
Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als normale/gute Wohnlage einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist hangig, im nördlichen Bereich auch stark hangig.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. Auskunft des Kreises Gütersloh sind hier keine Altlasten vorhanden. Es wird daher von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück, Reihengrundstück, hat einen rechteckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.
-------------------	--



Straßenzustand	Die Osningstraße ist teilerschlossen - Straße asphaltiert, zweispurig und teilweise mit Bürgersteigen versehen.
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität
Entsorgung	Ein Abwasserkanal ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an. Siehe hierzu die Ausweisungen der Richtwertkarte.

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

2.2.1 Wohnhaus mit Anbau

Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Anbau (ehemaliger Stall). Das Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Der Anbau – ehemaliger Stall – ist nicht unterkellert, eingeschossig und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.



Nutzung des Hauses:

Einfamilienhaus

Aufteilung des Hauses:

s. die beigefügten Planungsunterlagen - nur bedingt stimmig, es sind Grundrissänderungen vorgenommen worden.

Konzeption des Hauses:

Einspanner

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton, Boden: Ziegelsteinbelag und Beton
Außenwände	KG: Ziegelsteinmauerwerk ab EG: zweischalig mit Luftsicht (Haupthaus), Anbau Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände	Mauerwerksbau, Ziegelsteinmauerwerk
Deckenkonstruktion	über dem KG Kappendecke in Stahlträgern, sonst Holzbalkendecken
Treppen	KG-EG: Massivtreppe in Stahlbeton mit Estrichbelag EG-DG: gradläufige Holzwangentreppe
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	entsprechend den Gepflogenheiten der Baualtersklasse bzw. den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Genehmigung der Umbaumaßnahmen. Modernisierungen sind teilweise erfolgt – Einbau einer neuen Ölheizung in 2024.
	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich, Anbau teilweise Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe Kelleraußentreppe Dachgaupen Überdachung Terrasse

Ausbau

Boden	Holzdielen, OSB-Platten, Trockenestrich Beläge: Fertigparkett, Fliesen, Terrazzo-Platten (EG) Textilbelag, Fliesen, Laminat (DG)
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken/Dachschrägen	wie vor, teilweise Gipskarton bzw. Verbretterung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, elektrisch betrieben
Türen	Holztüren, streichfähig, mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung Die Heizung wurde 2024 neu erstellt. Heizkörper: Plattenkonvektoren
Elektro	etwa den VDE Bestimmungen um 1994 entsprechend





Zählerkasten



Unterverteilung

Sanitär

KG

Waschmaschinenanschluss
Wasseranschluss

EG

Bad

(2017 neu erstellt)

Boden gefliest, Wände teil- bzw. deckenhoch verfliesst

Objekte:

Einbauwanne, WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken und Dusche (bodenfrei)



Küche

Fliesen spiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

DG

Dusche

(2017 neu erstellt)
Boden gefliest, Wände teilverfliest
Objekte:
Dusche, WC hängend mit verdecktem
Spülkasten und Waschbecken



**Besondere
Betriebseinrichtungen**

keine

Baumängel/ Bauschäden

KG:
Ausblühung Salpeter

sonst Instandhaltungsstau:
energetische Beschaffenheit

2.2.2 Garage

Es handelt sich um eine Garage, die in Massivbauweise erstellt ist.

Wände	Mauerwerksbau
Decke	Stahlbetondecke
Außengestaltung	Verblendmauerwerk

Die Zuwegung ist mit Verbundpflaster belegt.



2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Hauseingangstür, Holztür mit Teilverglasung, ist mit Verbundpflaster belegt.
Die Erreichbarkeit erfolgt über eine mehrstufige Treppenanlage.
Die Terrasse, überdacht, ist mit einem Plattenbelag versehen.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Zaun und Hecke bzw. nicht vorhanden

Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Anpflanzungen 
Sonstige Anlagen	keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde auf Basis der genehmigten Bauunterlagen ermittelt.

Die Flächen können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, DG	292	--
Anbau	EG + DG	115	--
Gesamt		407	
Garage	EG	23	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der genehmigten Zeichnungen aus der Bauakte.

Die ermittelte Wohnfläche kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus mit Anbau	EG + DG	Wohnen	172
Garage	EG	Parken	1 Stck.
gesamt			172,00 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Halle

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Werther		--	--	5362
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Werther	10	1751	966

3.1.1 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

Lfd. Nr. 1 lastend auf der Ifd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Halle (Westf.) 10 K 23 /24). Eingetragen am 06.01.2025.

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung vorhanden.

Anmerkung:

Das zu bewertende Grundstück ist über einen Privatweg erreichbar.
Eintragungen über ein Wegerecht sind weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch vorhanden.

Laut Auskunft des Eigentümers soll es hier ehemals eine Grunddienstbarkeit Alter Art gegeben haben, die ein Wegerecht beinhaltet.

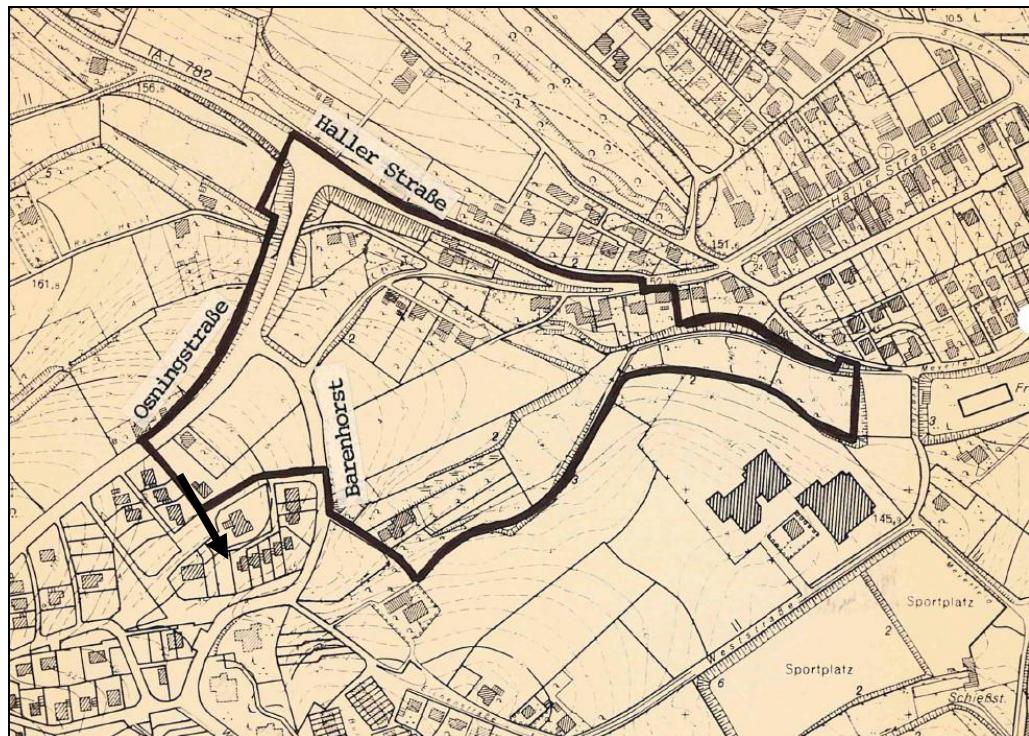
Anmerkung:

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist das Jahr 1896.

3.2 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist dieser Gebietsbereich von Werther als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Gestaltungssatzung ist erstellt Nr. 25 – Weststraße – siehe nachstehenden Plan-Ausschnitt.



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß der Satzung zu erfolgen.

bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 97 m ²
Anbau	ca. 58 m ²
Garage	<u>ca. 23 m²</u>
gesamt	ca. 178 m ²

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,30	0,18	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	gem. Gestaltungssatzung

3.3 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 08. Mai 2025 eingesehen.

Über das ursprüngliche Baujahr lagen auf dem Bauamt keine Unterlagen vor.
Folgende Genehmigungen lagen vor:

12.04.1962	Genehmigung Änderung eines Wohnhauses
17.05.1963	Genehmigung Nachtrag
22.07.1965	Genehmigung Einbau einer Ölheizung
28.03.1967	Genehmigung Neubau einer Garage
07.07.1987	Genehmigung Änderung des Daches Anbau

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.4 Baurechtswidrige Umstände

Folgendes wurde festgestellt:

Es sind Dachgauben erstellt.

Es sind Grundrissänderungen vorgenommen worden.

Der ehemalige Stall ist zu Wohnzwecken umgebaut.

Über diese baulichen Maßnahmen sind in der Bauakte keine Genehmigungen vorhanden – baurechtswidriger Zustand!

Diese baulichen Maßnahmen sind zu legalisieren.

Die Kosten für die Bauvorlagen und erforderlichen Genehmigungen werden in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt.

Eventuell anfallende Kosten für erforderliche Baumaßnahmen werden hier nicht berücksichtigt.

3.5 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus und die Garage werden eigengenutzt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels der Stadt Werther 2024 (qualifizierter Mietspiegel) als normale / gute Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Werther einen Rückgang von ca. 0,4 % bis 2040 auf, ausgehend von dem Basisjahr 2020.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist noch gegeben. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich durch das Zinsniveau, das immer noch relativ hoch ist, die stark gestiegenen und immer noch steigenden Baupreise sowie die stark gestiegenen Anforderungen an die energetischen Eigenschaften die Nachfrage abgeschwächt hat und das Preisniveau teilweise erheblich gemindert ist. Zurzeit haben sich die Preise auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.
Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen überwiegend den Gepflogenheiten der Baualtersklasse sowie den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen etwa 1962 – 1987. Umfassende Modernisierungen sind nicht erfolgt. Erfolgt ist jedoch der Einbau einer neuen Ölheizung im Jahr 2024. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau (ehemaliger Stall). Das Wohnhaus ist unterkellert, der Anbau nicht. Das DG des Wohnhauses ist ausgebaut, das DG des Anbaus nicht. Der Zuschnitt des Hauses entspricht weitgehend den Anforderungen an das Wohnbedürfnis der Eigentümer zum Zeitpunkt der Erstellung. Es sind jedoch Grundrissänderungen vorgenommen worden, die den Zuschnitt verbessert haben.

	Die Ausstattung ist, bedingt durch die getätigten Aufwendungen in 2017, den Normalen zuzuordnen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekt-typisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der vorgefundene, bauliche Zustand ist als durchschnittlich zu werten.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren

(§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau.

Objekte der genannten Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und

dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche, sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisie-

rungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1896 erstellt.
In den Jahren 1962 – 1987 wurden bauliche Umbaumaßnahmen durchgeführt.
Im Jahr 2017 wurden Teile der Ausstattung modernisiert.
Im Jahr 2024 wurde die Ölheizung neu erstellt.

Es ist hier zum Stichtag auf einen mittleren Modernisierungsgrad abzustellen.

Die Restnutzungsdauer beträgt unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern = **30 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit

durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstücks-werte aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Stichtag **230 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Werther
Postleitzahl	33824
Gemarkungsnummer	2551
Bodenrichtwertnummer	0302
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich der Größe (Richtwertgröße 600 m² - Grundstücksgröße 966 m²) sowie der Nutzungsmöglichkeit von den Merkmalen der Richtwertkarte.

Ein Teil des Flurstücks ist als private Wegefläche zu werten – keine Bebaubarkeit möglich.

Ein weiterer Teil des Flurstücks, stark hangiger Böschungscharakter



ist als Wiesenfläche – frühere Obstwiese – anzusehen – keine Bebaubarkeit.

Der Bodenwert ist daher über Teilflächen zu ermitteln.

Gesamtfläche: 966 m²

private Wegefläche 60 m²

Wiesenfläche 300 m²

gesamt 360 m²

Restfläche 606 m²

Berechnung

Teilfläche 1 - bebaubare Fläche – Restfläche

Für diese Fläche ist der Richtwert in Ansatz zu bringen.

606 m² x 230,00 EUR/m² = 139.380,00 EUR

gerundet = 139.400,00 EUR

Die Fläche ist als rentierliche Fläche zu werten = 139.400,00 EUR

Teilfläche 2 - private Wegeflächen

Für private Wegeflächen sind im Grundstücksmarkt keine Werte ausgewiesen.

Sie sind jedoch im Durchschnitt mit 30 % des Richtwertes anzusetzen.

$$F = 60 \text{ m}^2$$

$$60 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,3 = 4.140,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 4.100,00 \text{ EUR}$$

Die Fläche ist als nicht rentierliche Fläche zu werten = 4.100,00 EUR

Teilfläche 3 - Wiesenfläche – vormals Obstwiese

mit Böschungscharakter

Für diese Flächen sind laut Grundstücksmarktbericht 35 % des Richtwertes in Ansatz zu bringen.

Auf Grund des Böschungscharakters ist dieser Wert jedoch zu mindern.

Ansatz 20 % des Richtwertes

$$300 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,2 = 13.800,00 \text{ EUR}$$

Dieser Wert ist als nicht rentierliche Fläche zu werten = 13.800,00 EUR

5.5 Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Ableitung des Sachwertes erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die vorhandenen Gebäudetypen laut NHK 2010 sind die Typen 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss) und der Typ 2.22 (Doppelhaus/Reihenendhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert und kein ausgebautes Dachgeschoss).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	72%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	28%
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden

- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

Berechnung

 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung					
Objekt : Osningstraße 15 33824 Werther				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Baujahr: 1896				Restnutzungsdauer: 30 Jahre	
Modernisierungsgrad: 7 Punkte				lineare Alterswertminderung: 63,0 %	
Standardmerkmal		Standardstufe			Wägungs- anteil %
		1	2	3	
Außenwände		1,0			23
Dächer		0,7	0,3		15
Außentüren und Fenster		1,0			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3		11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3		11
Fußböden			0,5	0,5	5
Sanitäreinrichtungen			0,6	0,4	9
Heizung			1,0		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 2.22		626	693	797	1203
Gebäudestandardkennzahl					2,5
Außenwände		1 x 23% x 693			159 €/m ² BGF
Dächer		0,7 x 15% x 693 + 0,3 x 15% x 797			109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster		1 x 11% x 693			76 €/m ² BGF
Innenwände und Türen		0,7 x 11% x 693 + 0,3 x 11% x 797			80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7 x 11% x 693 + 0,3 x 11% x 797			80 €/m ² BGF
Fußböden		0,5 x 5% x 797 + 0,5 x 5% x 960			44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen		0,6 x 9% x 797 + 0,4 x 9% x 960			78 €/m ² BGF
Heizung		1 x 9% x 797			72 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung		1 x 6% x 797			48 €/m ² BGF
		Kostenkennwert aufsummiert			746 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist von dem Gutachterausschuss Gütersloh bisher nicht veröffentlicht. Hier wird daher ein Faktor von 1,0 angesetzt.

$$746,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,0 = 746,00 \text{ EUR/m}^2$$

Berechnung

407 m² BGF x 746,00 EUR/m² = 303.622,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 303.622,00 EUR = 15.181,00 EUR

= 318.803,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 6.000,00 EUR

= 324.803,00 EUR

Wert zum Stichtag

Index I 2025 (bei Index 2010 = 100) = 187,2

324.803,00 EUR x 187,2/100 = 608.031,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
63 % von 608.031,00 EUR = 383.060,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 224.972,00 EUR

Bodenwert - rentierlicher Anteil = 139.000,00 EUR

Vorläufiger Sachwert = **363.972,00 EUR**

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gütersloh sind Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser ermittelt worden. Dieser beträgt bei dieser Werthöhe 0,9.

363.972,00 EUR x 0,9 = 327.575,00 EUR

gerundet = 328.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = **328.000,00 EUR**

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs.41 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Preis je m² Wohnfläche = 1.907,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert

Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh entnommen und entsprechen der Modellbetrachtung des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) Gütersloh sind Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden.

Der Liegenschaftszins beträgt 1,3 % mit einer Standardabweichung von 0,83 %.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass, bedingt durch die immer noch hohen Zinsen, der Liegenschaftszins angepasst werden muss – siehe hierzu die Marktbeurteilung.

Ein Liegenschaftszins oberhalb des Medianwertes ist hier als marktgerecht anzusehen.

Zinsansatz: 1,75 %

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Eine Miete wird nicht gezahlt.

Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel ist in Werther erstellt - qualifizierter Mietspiegel 2024. Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baualtersklasse bis 1960

über 95 m²

Bandbreite = 4,54 – 7,01 EUR/m²

Medianwert = 5,82 EUR/m²

Hier ist aufgrund der getätigten Baumaßnahmen, der normalen / guten Wohnlage sowie der Nutzung als Einfamilienhauses ein Mietzins oberhalb des Medianwertes als marktgerecht anzusehen.

Ansatz = 6,50 EUR/m².

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt. Dies entspricht der Vorgehensweise des GAA.

Der Wertansatz beträgt:

Instandhaltungskosten	je m ² WF	=	13,80 EUR
Verwaltungskosten	je Einheit (EFH u. ZFH)	=	359,00 EUR
Mitausfallwagnis		=	2 %

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 30 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ² mtl.	marktübliche Miete in EUR/m ² p.a.
Wohnhaus	172	6,50 €	13.416,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)			13.416,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten			
Inst. WHG	13,80 €	172	2.373,60 €
Inst. Garage	- €	0	- €
Inst. Stellplatz	- €	0	- €
Verw. WHG	359,00 €	1	359,00 €
Verw. Garage	- €	0	- €
MAW Wohnen	2%	13.416,00 €	268,32 €
Bewirtschaftungskosten	22%		3.000,92 €
Reinertrag		=	10.415,08 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil			1,75%
Bodenwert	139.000,00 €		2.432,50 €
		=	7.982,58 €
Vervielfältiger	30 Jahren und	1,75%	
23,186	x		7.982,58 €
Bodenwert			185.082,90 €
vorläufiger Ertragswert			139.000,00 €
Kenndaten:			
EUR/m ² Wohnfläche	1.884	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	24,2	(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	3,21%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 1.907,00 EUR

Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 1.884,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 1,2 % - liegt im üblichen Rahmen.

Im Grundstücksmarktbericht sind Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen.

Diese betragen in dieser Baualtersklasse 1.704,00 – 2.230,00 EUR/m².

Der ermittelte Wert in Höhe von 1.907,00 EUR/m² liegt innerhalb der Bandbreite.

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden. Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) liegen vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen.

- Legalisierung des baurechtswidrigen Zustandes
- Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsstau
- Garage
- nicht rentierliche Bodenwertanteile

Übertrag: = 328.000,00 EUR

Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungskosten

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Hier sind je m² Wohnfläche 100,00 EUR in Ansatz zu bringen – überwiegend Instandhaltungsstau – energetische Beschaffenheit.

172 m² x 100,00 EUR/m² = - 17.200,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

Legalisierung des baurechtswidrigen Zustandes

Hier sind pauschal 5.000,00 EUR für erforderliche Bauvorlagen und Genehmigungen anzusetzen – ohne Berücksichtigung von eventuell anfallenden erforderlichen

Baumaßnahmen = - 5.000,00 EUR

Übertrag	=	305.800,00 EUR
<u>Sonstige Werterhöhungen</u>		
nicht rentierliche Bodenwerte		
4.100,00 EUR + 13.800,00 EUR	=	+ 17.900,00 EUR
Garage		
Mietansatz 50,00 EUR		
Jährliche Miete		
12 x 50,00 EUR	=	600,00 EUR
abzgl.BW-Kosten 25 %	=	<u>150,00 EUR</u>
	=	450,00 EUR
Liegenschaftszins 3,5 %		
Vervielfältiger bei 30 Jahren u. 3,5 %		
= 18,39		
450,00 EUR x 18,39	=	8.276,00 EUR
gerundet	=	<u>+ 8.300,00 EUR</u>
gesamt	=	332.000,00 EUR
Der marktangepasste Sachwert beträgt	=	332.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen, Wertminderungen

In Abt. II sind keine Rechte und Belastungen aufgeführt.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenchaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Garage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen.

Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

Der Sachwert ist plausibilisiert.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert zum Stichtag beträgt gerundet = 332.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermitte den Verkehrswert
für das Grundstück

Osningstraße 15, 33824 Werther

auf **332.000,00 EUR**
(drei hundert zwei und dreiunddreißigtausend)

zum Stichtag 8. Mai 2025.



Bielefeld, 12. Mai 2025

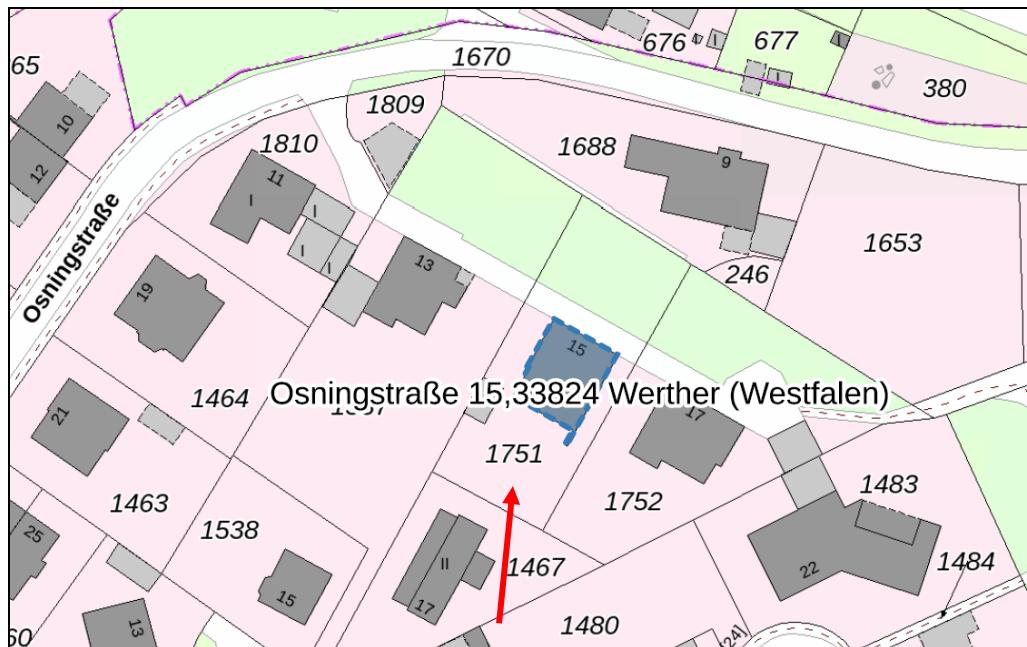
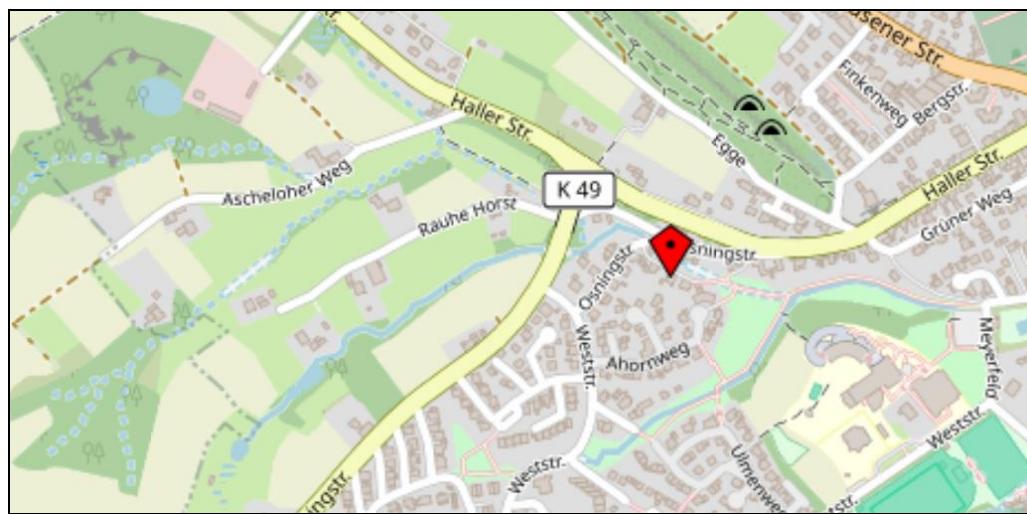
7. Berechnungen

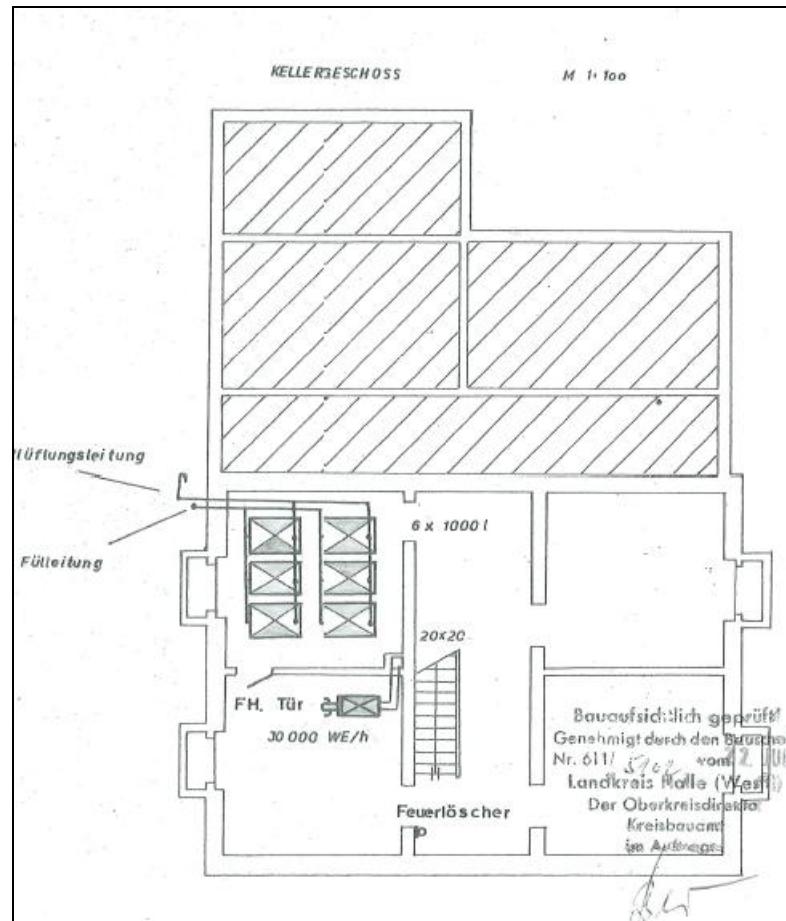
Berechnung der BGF laut DIN 277/2005		
<i>a) Wohnhaus</i>		
KG	$11,48 \cdot 8,48$	97,35
EG	$11,48 \cdot 8,48$	97,35
DG	$11,48 \cdot 8,48$	97,35
gesamt		292,05
gesamt		292,00
<i>b) Anbau</i>		
EG	$11,18 \cdot 5,15$	57,58
DG	$11,18 \cdot 5,15$	57,58
gesamt		115,15
gerundet		115,00
Wohnfläche gesamt		407,00
<i>c) Garage</i>		
EG	$6,29 \cdot 3,68$	23,15
gerundet		23,00
 Berechnung der Wohnfläche laut WoFiV		
gemäß der vorliegenden genehmigten Zeichnungen		
<i>EG</i>		
Wohnen	$3,81 \cdot 3,75 \cdot 0,97$	13,86
Essen	$3,81 \cdot 3,75 \cdot 0,97$	13,86
Flur	$3,81 \cdot 1,65 \cdot 0,97$	6,10
Raum	$5,10 \cdot 3,10 \cdot 0,97$	15,34
Stall (Raum)	$3,10 \cdot 5,33 \cdot 0,97$	16,03
Bad	$1,65 \cdot 3,81 \cdot 0,97$	6,10
Zimmer	$3,81 \cdot 3,75 \cdot 0,97$	13,86
Zimmer	$3,81 \cdot 3,75 \cdot 0,97$	13,86
Flur / Treppe	$(2,50 \cdot 7,62) - 1,00 \cdot 3,00 \cdot 0,97$	15,57
gesamt		114,56
<i>DG</i>		
Flur	$(2,50 \cdot 7,52) - 1,00 \cdot 3,00 \cdot 0,97$	15,33
Bügelraum	$(3,75 - 0,80) \cdot 2,30 \cdot 0,97$	6,58
Kind	$(3,75 - 0,80) \cdot 5,20 \cdot 0,97$	14,88
Bad	$(3,75 - 0,80) \cdot 2,25 \cdot 0,97$	6,44
Schlafen	$(3,75 - 0,80) \cdot 5,00 \cdot 0,97$	14,31
gesamt		57,53
Wohnfläche gesamt		172,10
gerundet		172,00

8. Fotos

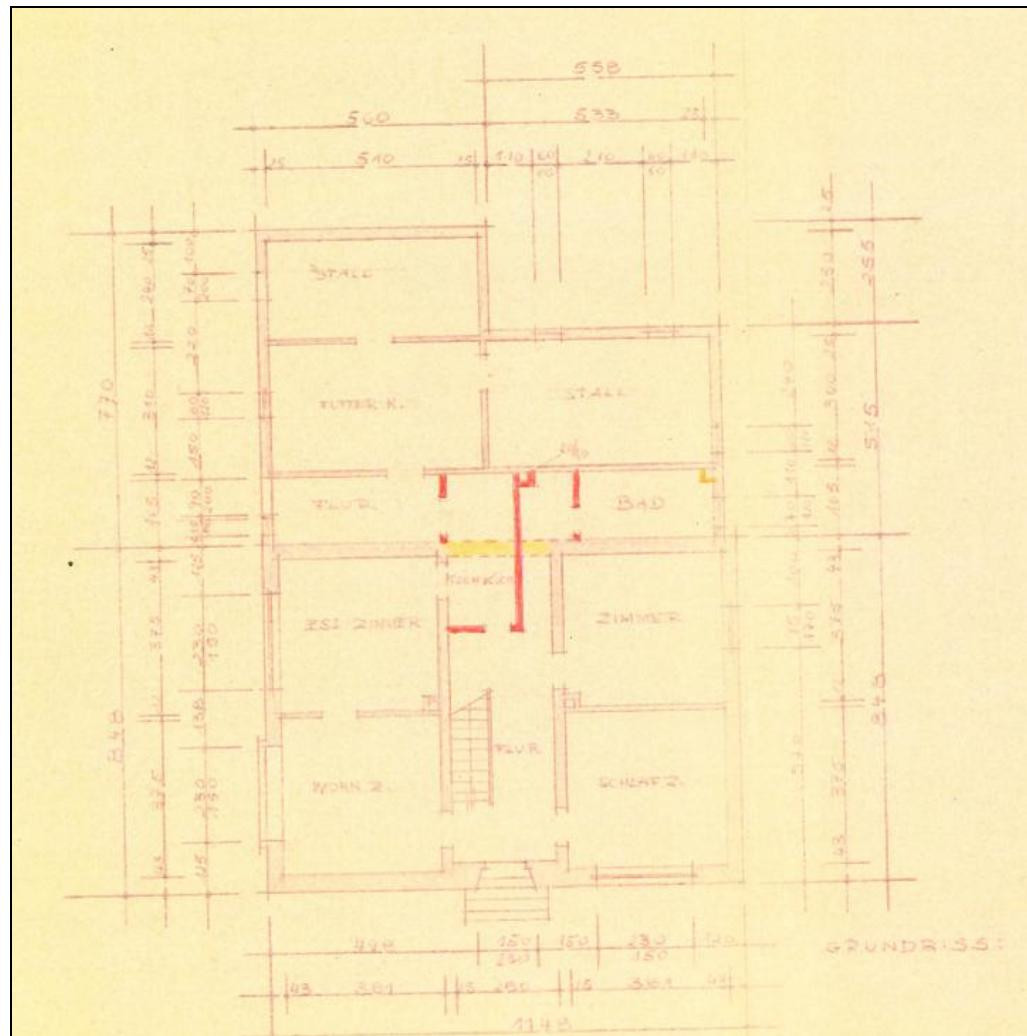


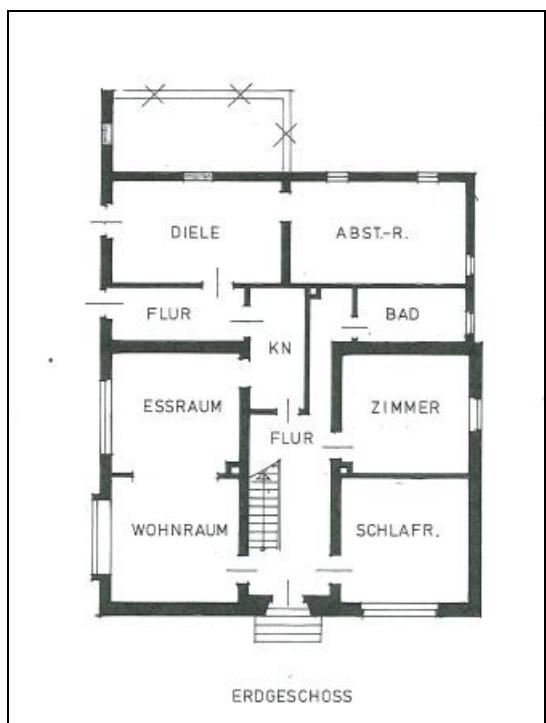
9. Anlagen

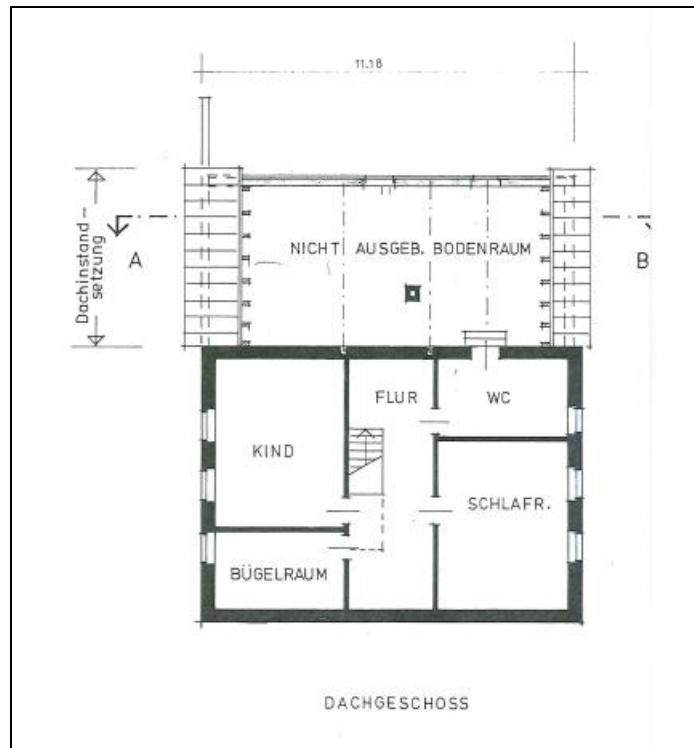


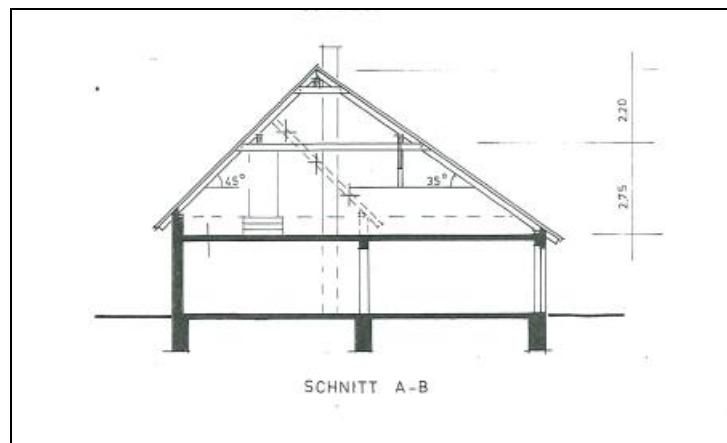
Grundriss Kellergeschoß

Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoß

Schnitt

Garage