

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



1-Familienhaus mit Carport
Burgstr. 33, 32602 Vlotho

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 1-Familienwohnhaus mit Carport und Garage

Auftragsdatum: 30. Mai 2023
Aktenzeichen 003 K 013/23

Ortsbesichtigung: 20. Juni 2023

Wertermittlungsstichtag: 20. Juni 2023
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 20. Juni 2023
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 14. Juli 2023

Anzahl der Ausfertigungen: 5

Gesamtseitenzahl: 36

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit Carport und Garage in Vlotho, Burgstr. 33 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 220.000,-

(in Worten: Euro zweihundertzwanzigttausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	9
3.	<i>Außenanlagen</i>	11
4.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	11
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	14
V.	Wertfestsetzung	22
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	22
VI.	Zusammenfassung	22
VII.	Abkürzungsverzeichnis	24
VIII.	Literaturverzeichnis	25
IX.	Anlagen	26

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021)¹
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Anwesens in Vlotho, Burgstr. 33 wurde mit Beschluß vom 30.05.2023 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

¹ die Modelle der Gutachterausschüsse basieren noch auf der alten ImmoWertV2010, so daß diese zur Wahrung der Modellkonformität weiterhin zur Anwendung gelangt

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 1- bis 2-Familienhaus mit Garage und Carport bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in Form eines Ofens mit erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit der Miteigentümerin fand am 20.06.2023 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt. Ein Kellerraum war nicht zugänglich.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Vlotho
- c. Grundbuchauszug

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Der seit 1968 staatlich anerkannte Luftkurort Vlotho an der Weser liegt im Landkreis Herford in Westfalen. Die Stadt mit 21.000 Einwohnern setzt sich aus der Titularstadt Vlotho und den Gemeinden Exter, Valdorf und Uffeln zusammen. Vlotho ist über die A2 an das großräumige Verkehrsnetz angebunden. Insbesondere Unternehmen der Holzbe- und -verarbeitung, des Maschinenbaus und der Kunststoffverarbeitung sind in Vlotho ansässig.

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Die Burgstraße verläuft ausgehend von der Mindener Straße im Stadtzentrum Vlotho stark ansteigend in Richtung der Burg Vlotho und dem Jahnstadion.

Die umliegende Bebauung ist durch freistehende Wohnhäuser und eine extreme Hanglage mit Weitblick auf Vlotho gekennzeichnet. Aufgrund tiefer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

Durch die Nähe zur Innenstadt von Vlotho sind die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Schulen in der Nähe gegeben, ebenso der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel. Auch die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zur Mindener Straße, einer befahrenen Landesstraße gut.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Lage als mittel zu qualifizieren.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 7 der Flur 3 Gemarkung Vlotho mit einer Größe von 988 m². Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt, das Gelände fällt nach Osten und Süden hin stark ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem teil-unterkellerten, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach errichteten Wohnhaus und einer Garage, dessen Flachdach als Terrasse genutzt wird, bebaut. Aufgrund der Hanglage ist die Garage auf Kellerniveau, der von der Gartenseite ebenerdig zu be-
gehen ist.

Zudem ist ein Carport vorhanden.

1.5. Nutzung

Das Objekt mit ca. 149 m² Wohnfläche² wird als 1-Familienhaus von den Eigentümern genutzt. Ursprünglich handelt es sich im Erd- und Dachgeschoß jeweils um eine abgeschlossene Wohnung, die im Erdgeschoß über Flur, Küche, WC, Bad, Wohn-, Esszimmer und Büro verfügt.

Auch im Dachgeschoß sind 3 Zimmer, von denen eines vom Treppenhaus aus zugänglich ist und über ein eigenes WC mit Waschgelegenheit verfügt, ausgebaut. Ebenso sind Flur, Bad und separates WC vorhanden. Die ehemalige Küche wird als Hauswirtschaftsraum genutzt.

Sowohl Erd- als auch das Dachgeschoß verfügen einen Balkon, zusätzlich besteht im Erdgeschoß Zugang zum als Terrasse genutzten Flachdach der Garage.

² die Wohnfläche ist anhand der vorliegenden Zeichnungen überschlägig ermittelt worden

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Burgstraße, die über eine Schwarzdecke und einen einseitigen Bürgersteig verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Vlotho vom 05.07.2023 liegt das Objekt an einer öffentlichen Erschließungsanlage, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

Beiträge gem. KAG sind z.Zt. nicht fällig. Ob und in welcher Höhe zukünftig Beiträge gem. KAG NRW zu zahlen sind, kann z.Zt. nicht angegeben werden.

Die Kanalanschlußbeiträge wurden bezahlt.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 30.06.2023 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefere Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausens von Vlotho, Blatt 4251, Gemarkung Vlotho, Flur 3, Flurstück 7 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 05.05.2023.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. mündlicher Auskunft des Kreises Herford vom 30.06.2023 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Unterlagen für die Errichtung des Carports liegen in der Bauakte nicht vor. Eine Genehmigungsfähigkeit bzw. -freiheit aufgrund der Größe des Carports wird unterstellt, ohne diese abschließend zu beurteilen.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal des Kreises Herford existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Vielmehr liegt das Grundstück im sog. Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energieausweis

Für das Objekt liegt ein bis 2028 gültiger Energieausweis vor, der einen Energiebedarfswert von 399,2 kWh/(m²*a) ausweist.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1967 errichtet. Ein Teil der Kelleraußenwände war bereits von einem Behelfsheim aus dem Jahr 1947 vorhanden. Das Baujahr des Carports ist nicht bekannt.

2.2. Gebäude

teil-unterkellertes, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach errichtetes Wohnhaus sowie 1-geschossige, nicht unterkellerte massive Garage mit Flachdach

2.3. Baukonstruktion des Wohnhauses

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	<u>Keller:</u> Außenwände z.T. in Bruchstein, sonst Ziegelmauerwerk <u>Geschosse:</u> Ziegelmauerwerk, außen geputzt bzw. zur Südseite in beige verblendet
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtwände, innen tlw. gefliest oder mit Holz verkleidet
Dach:	<u>Wohnhaus:</u> Satteldach als Holzkonstruktion mit roter Eindeckung, Kupferdachrinnen und Fallrohre <u>Garage:</u> Flachdach
Decke:	Stahlbetondecke über dem Keller- und dem Erdgeschoß
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> Flur und Zimmer mit Echtholzparkett, Küche in anthrazit, Bad und WC mit weiß/grauem Mosaik gefliest <u>Dachgeschoß:</u> vom Flur aus zugängiges Zimmer mit Teppich, Flur und die anderen Zimmer mit Parkett, sanitäre Anlagen mit weiß/grauem Mosaik gefliest, Hausarbeitsraum mit PVC <u>Kellergeschoß:</u> tlw. mit weiß/grünem Mosaik gefliest bzw. Estrich gestrichen
Fenster:	im Erdgeschoß im Wohn- und Esszimmer sowie im Dachgeschoß im Schlafzimmer Holzfenster, sonst Kunststoff-Fenster, jeweils mit Isoverglasung, überwiegend Kunststoff-Jalousien, zur Straße ein Fenster vergittert bzw. Holzklappläden, Dachflächenfenster
Türen:	<u>Außentüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt, im Keller Holztür mit Einfachverglasung, vergittert <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt

sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> 1. WC mit Waschbecken, weiße Objekte, Wände in grau teil-gefließt 2. Bad mit Waschbecken und Wanne mit Duschvorhang, weiße Objekte, Wände in grau teil-gefließt <u>Dachgeschoß:</u> 1. WC mit Waschbecken, weiße Objekte, Wände in grau teil-gefließt 2. Bad mit Waschbecken und Wanne, weiße Objekte, Wände in grau teil-gefließt 3. von einem Schlafzimmer aus zu begehendes WC mit Waschbecken, weiße Objekte, Wände in grau teil-gefließt
Beheizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
besondere Bauteile:	- Garage mit manuellem Stahlschwinger, als Dachterrasse mit Bankirai genutztes Flachdach - Carport als Holzkonstruktion, Flachdach, Stellfläche gepflastert - Zisterne - Ofen - Balkone

3. Außenanlagen

Der Hauszugang erfolgt über die an der Nordseite gelegene, gepflasterte Zufahrt und über eine Treppe mit Waschbetonstufen. Zur Straße ist das Grundstück mit einer Mauer abgegrenzt. Unbebaute Bereiche sind gärtnerisch angelegt.

4. Baumängel bzw. -schäden

Mit Renovierungen und Modernisierungen wurde begonnen, dennoch sind weitere, umfangreiche Arbeiten erforderlich. Zum Beispiel waren die folgenden Baumängel und -schäden ersichtlich:

- die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1993, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist
- der Spitzboden ist zwar gedämmt, allerdings nur bedingt den heutigen Anforderungen entsprechend
- die Dacheindeckung und die Dachflächenfenster sind weitgehend verbraucht
- sehr einfache sanitäre Anlagen mit z.B. auf Putz liegenden Leitungen, tlw. sind die Sanitär Objekte verbraucht, schadhafte Verfügen
- im Keller Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden, ebenso an der Fassade, dem Hauseingangspodest und in der Garage

- im Keller tlw. schadhafte Schwellen, Unebenheiten im Fußboden
- beim Hauseingangspodest verbrauchtes Geländer, schadhafter Plattenbelag
- die Balkone verfügen über keinen Oberbelag, Schäden liegen bereits am Unterbau und den Untersichten vor
- die Zufahrt zur Garage ist nur eingeschränkt möglich

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

In der Literatur³ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für gewerblich genutzte Grundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Häusern nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung⁴, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird:

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

2. **Bodenwert**

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁵.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford für Wohnbauflächen € 95,- incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 700 m² am Stichtag 01.01.2023 beträgt.

³ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

⁴ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung.

Hinsichtlich der Größe weicht das zu bewertende Grundstück erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁶.

Die Bodenwertermittlung erfolgt in Anlehnung an den vom Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² 1 und für das Bewertungsgrundstück 0,808 beträgt.

Der auf das Grundstück bezogene Bodenwert stellt sich wie folgt dar:

Bodenwert je m ²	0,808	*	95,00 €	=	76,76 €
-----------------------------	-------	---	---------	---	---------

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Grundstück	988 m ²	*	76,76 €	=	75.838,88 €
Bodenwert (gerundet)					75.840,00 €

3. Sachwertverfahren

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF ist anhand der Bauzeichnungen mit 297,09 m² für das Wohnhaus, 18,33 m² für die Garage und 2,75 m² für den Hauseingang ermittelt worden.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁷.

⁶ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

⁷ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (teil-unterkellert, Erd-, ausgebauter Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 812,- je m² BGF als angemessen ermittelt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung auf den Wertermittlungstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2023} / \text{Index 2010}) \\ &= € 812,00 * (176,4 / 100) \quad 1,764 \quad \mathbf{1.432,37 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.432,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis der Garage und der des Eingangs wird analog mit € 855,-/m² ermittelt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Die Balkone sind in der BGF nicht enthalten werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 20.000,- angesetzt.

Besondere Bauteile sind in Form des Ofens und des Carports vorhanden und werden mit einem Zeitwert von in der Summe € 4.000,- berücksichtigt.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁸.

In der Wertermittlungstheorie handelt es sich um eine modell-theoretische Rechengröße. In der Praxis ist der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird für das Objekt unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohnhaus wurde mit Ausnahme der Kelleraußenwände ursprünglich 1967 errichtet.

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

Wie im Rahmen des Ortstermins ersichtlich war bzw. gem. Schilderung sind nach dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2018 im Wesentlichen folgende Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden:

- Erneuerung von Fenstern mit Ausnahme des Wohn- und Esszimmers im Erd- und des Schlafzimmers im Dachgeschoß sowie der Dachflächenfenster
- Erneuerung der Hauseingangstür
- Erneuerung der Elektroverteilung und der Wasserleitungen zur Küche

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁹ abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	2

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 2 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 56 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 26 Jahren angemessen.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Wohnhaus 68 %.

Aufgrund des im Vergleich geringen Bauvolumens wird unterstellt, daß der Hauseingang und die Garage das Schicksal des Wohnhauses teilen.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hier zugehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Eine Berücksichtigung dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist¹⁰.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

Grundsätzlich sind Objekte hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis und die Stadt Herford werden für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser (Keller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) in Abhängigkeit vom Baujahr und dem vorläufigen Sachwert folgende Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht:

Grundstücksmarktbericht für den Kreis Herford

43

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr 1950 bis 1974	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 170.000 €	170.000 € bis 220.000 €	über 220.000 €
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert			
BRW über 110 €/m ²	1,06 10	1,14 31	1,13 89
BRW von 90 bis 105 €/m ²	1,02 7	1,07 23	1,12 38
BRW unter 85 €/m ²	1,02 8	1,12 17	1,09 21

Am Objekt besteht Reparaturstau, dessen Kosten zur Behebung für einen potenziellen Erwerber mit einem Risiko verbunden sind, u.a. im Hinblick auf die Erfordernisse nach der Energieeinsparverordnung.

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Bei der gegebenen Haus- und Grundstücksgröße ist ein Markt für das Objekt gegeben. Allerdings sinkt die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Häusern aufgrund der Inflation und stetig steigender Renovierungskosten.

Die ausgewiesene Marktanpassung in Höhe eines Zuschlags von 7% datiert auf den Daten des Vorjahres und spiegelt die aktuelle Marktentwicklung nicht wider. Sie ist daher nicht ohne Korrektur anwendbar und wird auch als nicht sachgerecht erachtet.

Im Hinblick auf den geschilderten Reparaturstau und die veränderten Marktverhältnisse wird kein Zuschlag auf den ermittelten Sachwert vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind nicht zusätzlich zu berücksichtigen, sofern sie im Verfahren selbst bereits erfaßt sind.

Die Heizungsanlage datiert aus dem Jahr 1993, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist, insbesondere im Hinblick auf das anstehende Heizungsgesetz.

Die Kosten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von € 10.000,- in Abzug gebracht.

Es wird unterstellt, daß der Austausch der Heizung im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und eine wertmäßig zu berücksichtigende Wertsteigerung mit der Erneuerung nicht verbunden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.432,00 €
x BGF in m ²		294,34
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		421.494,88 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		20.000,00 €
= Summe der Herstellungskosten des Wohngebäudes		441.494,88 €
Baukosten je m ² BGF der Garage, des Eingangs		855,00 €
x BGF in m ²		21,08
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		18.023,40 €
= Summe der Herstellungskosten des Wohnhauses		459.518,28 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren), fiktiv	64	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	68%	312.472,43 €
= Gebäudesachwert		147.045,85 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Carport, Ofen)		4.000,00 €
+ Außenanlagen	3%	4.411,38 €
+ Bodenwert		75.840,00 €
= vorläufiger Sachwert		231.297,23 €
+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0%	- €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		231.297,23 €
-/+ besondere objektspezifische Merkmale		
Abschlag für Heizungsaustausch	-	10.000,00 €
= Sachwert		221.297,23 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		220.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch die Inflation und steigende Bauzinsen wird die Nachfrage nach Immobilien zwar weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein. Insgesamt wird daher mit sinkenden Immobilienpreisen gerechnet.

Auch die Diskussion um notwendige Sanierungen, wie z.B. dem Heizungsaustausch verunsichert die Käufer zunehmend.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem 1-2 Familienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 220.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das im Wesentlichen 1967 erbaute Wohnhaus mit Garage und Carport in Vlotho, Burgstr. 33. Das Grundstück hat eine Größe von 988 m².

Zur Verfügung stehen ca. 149 m² Wohnfläche in 2 Wohnungen, die z.Zt. aber als eine Einheit genutzt werden.

Am Haus wurden bereits Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, dennoch besteht umfangreicher Reparaturstau.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Vlotho, Burgstr. 33 begutachtet mit

€ 220.000,-

(in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend)

Herford, 14.07.2023

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss für die Stadt und den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis und die Stadt Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Lippe

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2021

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum 2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

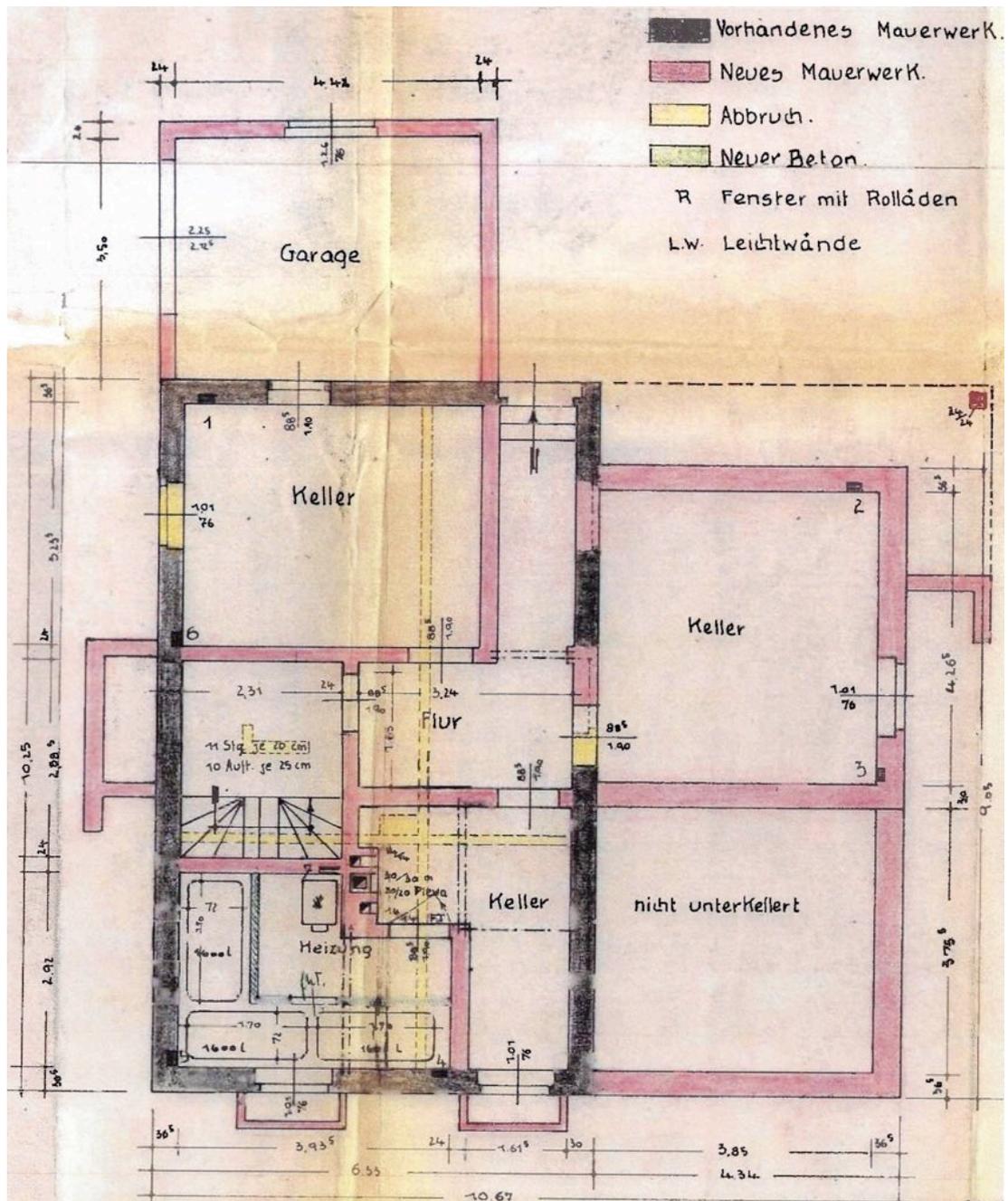
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

IX. Anlagen

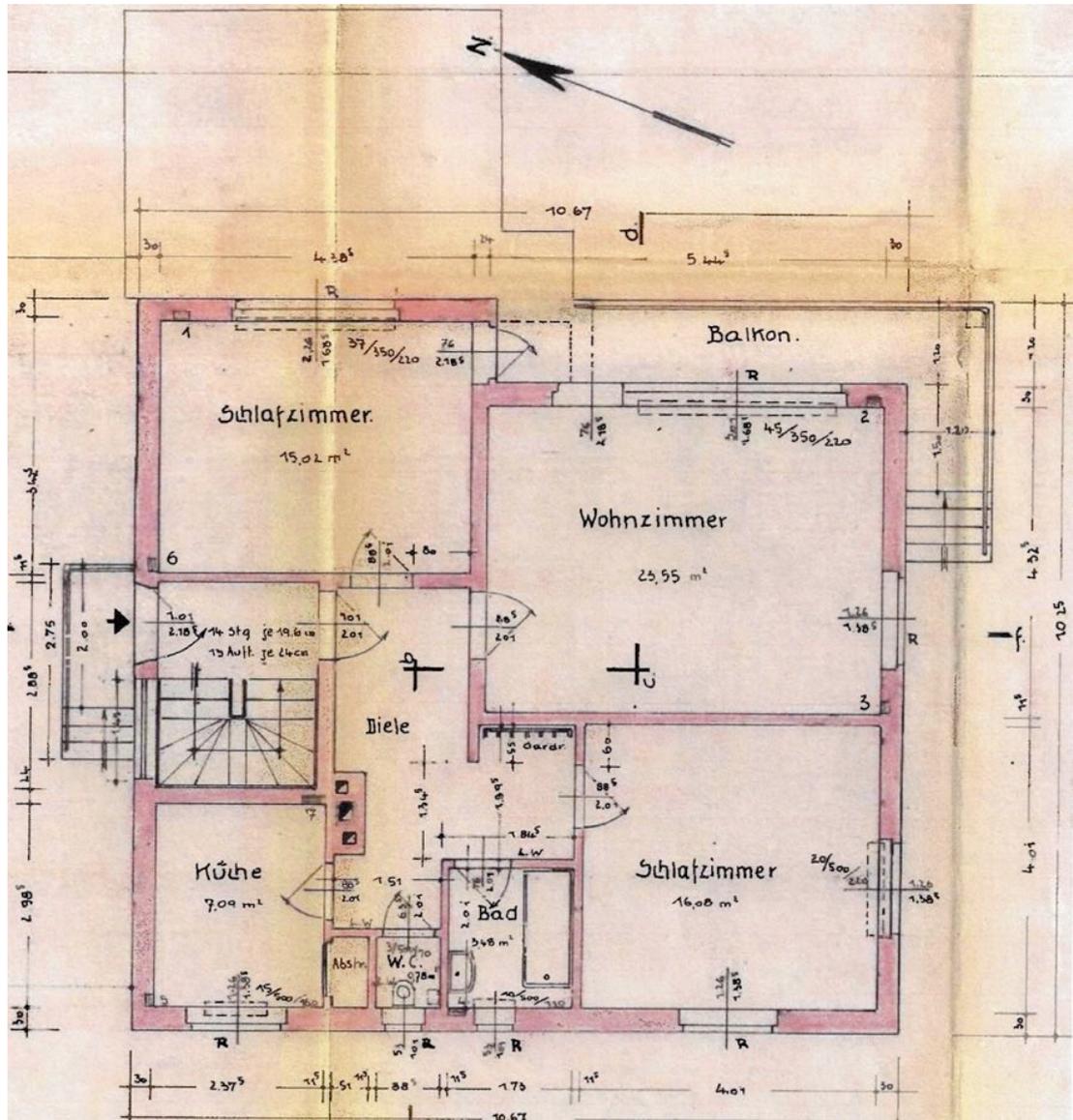
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

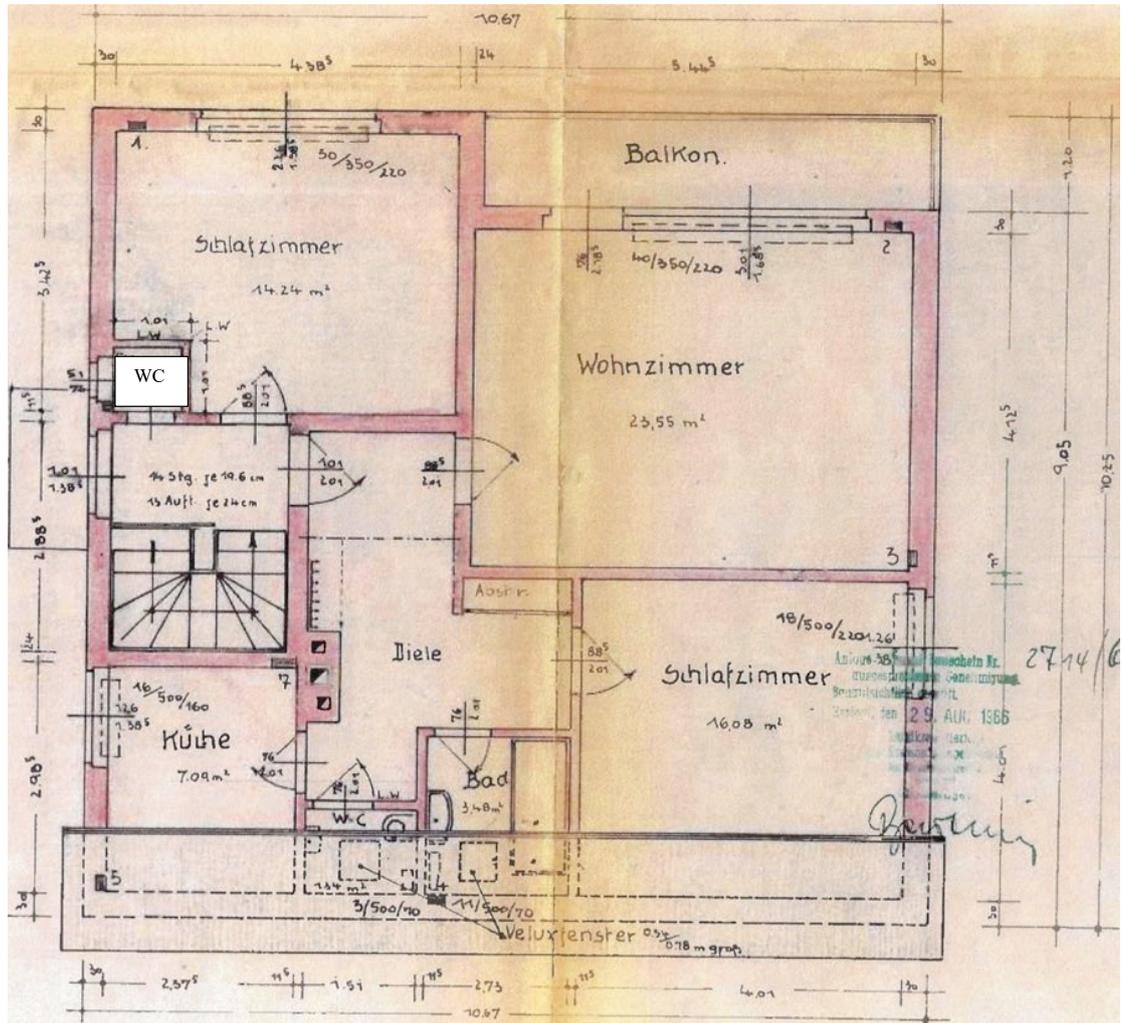
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



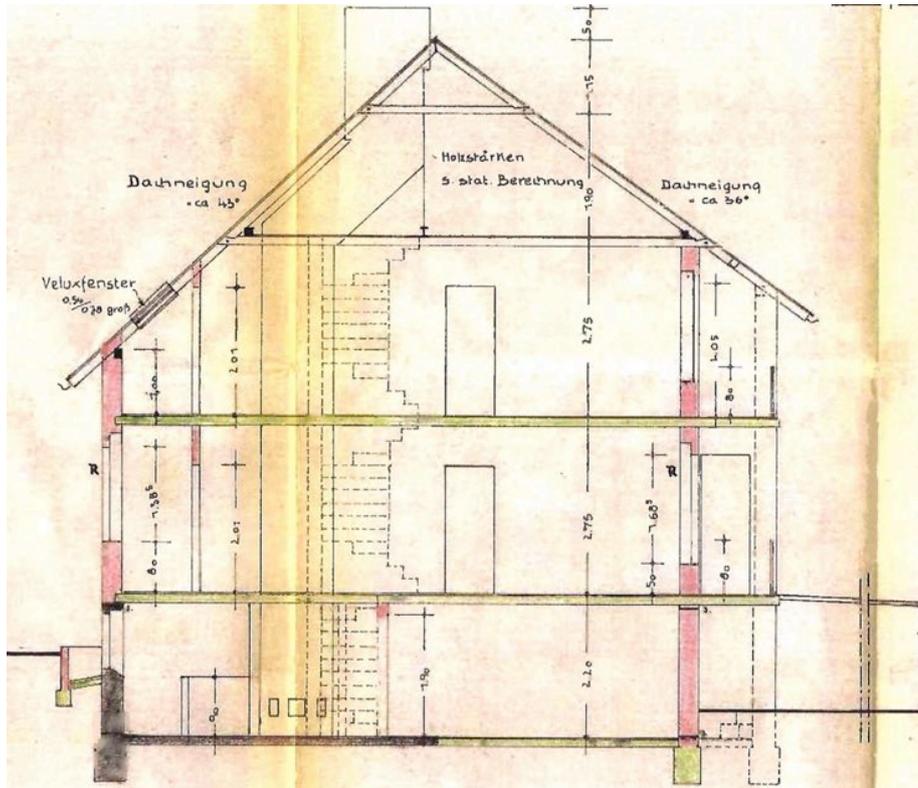
Keller



Erdgeschoß



Dachgeschoß



Schnitt

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt.

Wohnhaus	$6,33 * 10,25 + 4,34 * 4,91 = 86,19 * 1 = 86,19 \text{ m}^2$
	$6,33 * 10,25 + 4,34 * 9,03 = 104,07 * 2 = 208,15 \text{ m}^2$
	294,34 m ²
Eingangspodest	$2,75 * 1,00 = 2,75 * 1 = 2,75 \text{ m}^2$
Garage	$4,90 * 3,74 = 18,33 * 1 = 18,33 \text{ m}^2$

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Wohnhaus Burgstr. 33, Vlotho		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1967		Restnutzungsdauer: 26 Jahre				
Modernisierungsgrad: 2 Punkte		lineare Alterswertminderung: 68,0 %				
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,3	0,7				15
Außentüren und Fenster		0,3	0,7			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	729	807	929	1119	1401	
Gebäudestandardkennzahl						2,04
Außenwände	1 x 23% x 729					168 €/m ² BGF
Dächer	0,3 x 15% x 729 + 0,7 x 15% x 807					118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,3 x 11% x 807 + 0,7 x 11% x 929					98 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 807					89 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 807 + 0,5 x 11% x 929					95 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 929					46 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 807					73 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 807					73 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 807 + 0,5 x 6% x 929					52 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						812 €/m² BGF

Anlage 5: Fotos des Objektes



Nord-/Westansicht



Süd-/Westansicht



Gartenansicht



Balkon mit angrenzender Terrasse



Balkon im Dachgeschoß



Hauseingangspodest



Unterbau, Untersicht Balkon



Zufahrt Garage



Eingang mit Carport