



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1426-0625-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus
(als Doppelhaushälfte)
bebaute Grundstück

Wasserstraße 39
32602 Vlotho

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.
Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 015/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 15.07.2025

insgesamt

rd. 151.000,00 €

in Worten

(Einhunderteinundfünfzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Allgemeine Angaben	5
3.2 Sonstige Angaben	5
3.3 Lage	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
4. Beschreibung der baulichen Anlage	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	10
4.4 Bauweise und Ausstattung	11
4.5 Baulicher Zustand	12
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	13
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	15
5.1 Allgemeines	15
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	15
6. Ermittlung des Bodenwertes	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	16
6.3 Ableitung des Bodenwertes	16
6.4 Bodenwert	16
7. Sachwertverfahren	17
7.1 Gebäudedaten	18
7.2 Außenanlagen	19
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	19
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage	19
7.5 Marktanpassung	20
8. Ertragswertverfahren	21
8.1 Jahresrohertrag	22
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	23
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	24
8.4 Ertragswert des Grundstücks	24
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	25
Anlagen	26
Literaturverzeichnis	34

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 06.06.2025, ihr zugestellt am 10.06.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Vlotho
Flur: 10
Flurstück: 670
Größe: 459 m²
Postalische Anschrift: Wasserstraße 39
in 32602 Vlotho - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 15.07.2025
Qualitätsstichtag: 15.07.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
26	Seiten
4	Anlagen auf 8 Seiten, davon
3	Grundrisskizzen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1426-0625-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 10.06.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Herford vom 15.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 28.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 12.06.2025
- Auskünfte der Stadt Vlotho vom 04.07.2025
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2025
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Vlotho (aktueller Stand 2023)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 15.07.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberrecht und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist mit 1.080 über dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 346,55 Millionen Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Im Jahr 2024 konnten kaum Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m²) registriert werden.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 435.000 (+ 10 %) über Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 363.000 Euro (-3,5 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 303.000 Euro (+0,6 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 246.000 Euro (+ 1,2 %) angegeben werden. Damit konnte in allen Baujahresklassen bis Baujahr 2009 eine Preisstabilität verzeichnet werden. Für jüngere Objekte ab Baujahr 2010, die energetisch deutlich besser dastehen, konnten deutlich höhere Preise erzielt werden, im Durschnitt rd. 10 % mehr als im Vorjahr.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 11

„In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben, dabei wird nach Baujahresgruppen differenziert:

Baujahre 1950 bis 1974										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2024	123	246.000		646		123	1.720		147	
		99.000	455.000	385	800		740	3.260	56	264
2023	115	243.000		648		105	1.780		140	
		110.000	405.000	326	800		650	3.710	70	252
2022	108	274.000		618		52	1.800		149	
		92.000	491.000	304	800		675	3.040	75	280

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahresgruppe haben gezeigt, dass der Preis stark von der Grundstücksgröße, der Lage, der Wohnfläche sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt.

Baujahre 1920 bis 1949										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2024	56	218.000		640		56	1.470		153	
		110.000	369.000	364	797		725	2.360	61	293
2023	44	233.000		617		41	1.570		156	
		100.000	369.000	312	797		890	2.890	93	330
2022	55	265.000		643		25	1.700		159	
		100.000	400.000	410	796		810	2.620	94	223

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 40 und 41

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford
Grundbuch von Vlotho:	Grundbuch Blatt Nr. 4351
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Vlotho
Flur:	10
Flurstück:	670
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wasserstraße 39
Größe des Grundstücks:	459 m²
Eingetragene Eigentümerin:	

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	Vlotho	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Kernstadtbereich	
Postalische Anschrift:	Wasserstraße 39 in 32602 Vlotho	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt vergleichsweise zentral im Kernstadtbereich von Vlotho.

Die Stadt Vlotho, welche in den 1970er Jahren durch den Zusammenschluss der Gemeinden Valdorf, Exter, Uffeln und Vlotho gebildet wurde, liegt im Landkreis Herford am Übergang zwischen dem Ravensberger Hügelland und dem Lipper Bergland und hat ca. 20.000 Einwohner, von denen rd. 7.500 Einwohner in dem Kernstadtbereich leben. Vlotho verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie über Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Das hier maßgebliche Grundstück liegt ca. 400 m südlich des Innenstadtbereichs mit seiner Fußgängerzone.

Die allgemeine Anbindung von Vlotho an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 514 sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Berlin - Dortmund) - ist als gut zu bezeichnen.

Es besteht zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) mit Bus und Bundesbahn. Vlotho verfügt über einen Bahnhof (ca. 1,5 km Luftlinie entfernt) sowie über das Stadtbusnetz; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung zu dem Bewertungsgrundstück (ca. 200 m) an der *Jägerortstraße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt nördlich an der *Wasserstraße*, welche als einspurige, gepflasterte Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut wurde, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Die schmale, gepflasterte *Wilhelm-Kölling-Straße* führt zudem westlich und nördlich an dem Grundstück vorbei, so dass hier von einem Dreifrontengrundstück gesprochen werden kann.

Ausgewiesene Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht gekennzeichnet, das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten der *Wasserstraße* möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjekts steht eine kleine Hoffläche auf dem Grundstück nördlich der Bebauung zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung, welche über die *Wilhelm-Kölling-Straße* erreicht werden kann.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise und gewachsener Bebauung in leichter Hanglage geprägt. Ca. 100 m südwestlich liegt der Friedhof mit entsprechenden Grünanlagen.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer mittleren Breite von ca. 13 m und einer Tiefe von ca. 34 m im Wesentlichen regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig, lediglich die Nordost- und die Südostecke sind im Bereich der Straßenmündungen abgewinkelt. Die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich etwa eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein geringfügiges Gefälle in nördlicher Richtung aufweist. Das Erdgeschossniveau des Wohnhauses liegt oberhalb des Straßenniveaus und ist über eine Eingangstreppe erreichbar. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

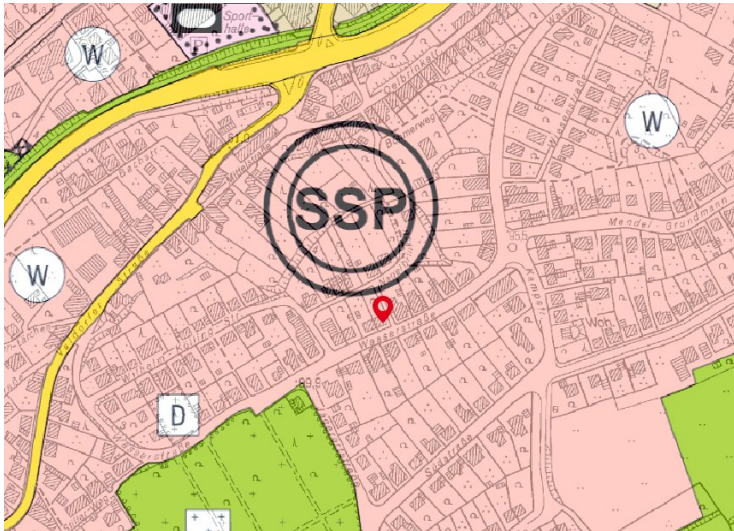
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsangang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe des GeoViewers des Kreises besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschervermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

„Rückauffassungsvormerkung für (...). Bewilligung vom 16.02.2024 (UVZ-Nr. 22/2024 (...)). Eingetragen am 22.02.2024.“

Dem Rückauffassungsvermerk ist kein Werteinfluss beigemessen, da dieser bei einem freihändigen Verkauf gelöscht wird.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesem Zwangsversteigerungsvermerk ebenfalls kein Werteinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die *Wasserstraße* und die *Wilhelm-Kölling-Straße* sind ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Nach Angabe der Wirtschaftsbetriebe Vlotho sind die Erschließungskostenbeiträge bereits erhoben worden und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigefügten Grundrisszeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 15.07.2025 zwischen 11:30 Uhr und 12:00 Uhr statt. Anwesend waren die Eigentümerin sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen sowie das Grundstück mit seinen Außenanlagen (durch das Wohnzimmerfenster) in Augenschein genommen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass der nördliche Garten zusammen mit dem Garten der benachbarten westlichen Doppelhaushälfte eingezäunt ist und offenbar lediglich von dort zugänglich ist.

Das Gebäude wird derzeit durch die Eigentümerin mit ihrer Familie in Eigennutzung bewohnt. Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte. Weitere bauliche Anlagen wie ein Carport, eine Garage o.Ä. sind nicht vorhanden.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt und mit einer kleinen Gaube zum Süden versehen worden; die Fassaden sind verputzt und farbig gestrichen.

Die Erdgeschosebene des Gebäudes liegt erhöht, so dass die Hauseingangstür im Süden auf dieser Ebene über eine massive Stufenanlage (6 Stufen) erreicht werden kann. Ein Zugang auf der Nordseite liegt höhengleich mit dem Kellerniveau, so dass hier ein Zugang vom Hof eingerichtet werden konnte. Der Keller weist dabei eine lichte Höhe von etwa 1,90 m bis 2,00 m auf.

Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus konzipiert und ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut.

Bauunterlagen zu dem Objekt lagen der Stadt lediglich bedingt vor. Bauzeichnungen oder Bauzahlen waren hier nicht enthalten. Die beigelegten Grundrisszeichnungen wurden anhand des Lageplans und nach Augenmaß erstellt. Sie sind nicht geeignet, genaue Raummaße abzugreifen. Sie dienen lediglich der groben Übersicht.

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des Wohnhauses mit der Nr. 9 des Bauregisters von 1923 im Juli 1923 behördlicherseits genehmigt worden. Ein Rohbauabnahmeschein lag den Unterlagen nicht bei. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass mit der Baugenehmigung auch mit der Errichtung begonnen wurde und das Jahr 1923 als Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt wird. Bezogen auf den Stichtag ist das Gebäude somit rd. 102 Jahre alt.

In der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können – je nach Art und Umfang – zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Mit einem Alter von über 100 Jahren ist die durchschnittlich anzusetzende Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus bereits überschritten. Die im Laufe der Jahre durchgeführten Maßnahmen (vgl. Punkt 4.5) haben jedoch zu einer theoretischen Verjüngung des Gebäudes geführt. Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV wird, unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands und der durchgeführten Maßnahmen, eine modifizierte Restnutzungsdauer von 25 Jahren ermittelt. Für die Wertermittlung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von 1970 (2025 zzgl. 25 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	Tatsächlich: Ca. 1923, rechnerisch fiktiv: Ca. 1970
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Decken:	KG: Gewölbedecke, EG: Holzbalkendecke mit Lehmeinschub
Außenfronten:	Putz
Hauseingangstür:	Kunststoffprofil mit Glasausschnitt (Isolierverglasung)
Kelleraußenzugangstür:	Einfache Holztür ohne Sicherheits- oder Wärmestandard
Fenster:	Im KG teilweise noch einfachverglaste Holzprofile vorhanden Sonst: Überwiegend Kunststoffprofile mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden sind vorhanden
Dach:	Satteldachkonstruktion mit einseitiger kleiner Gaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Einfache, offene Holztreppe zum KG Geschosstreppe: Holztreppe mit Holzgeländer

◆ Ausstattung

Innentüren:	KG: Einfache Holztüren ohne Zargen Sonst: Holz-Füllungstüren mit Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Überwiegend tapeziert, im DG teilweise mit Holz vertäfelt
Wandbehandlungen:	Geputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Küche: Fliesenspiegel Bäder: Teilgefliest (im DG fehlen die Fliesen)
Fußböden / Oberböden:	KG: Beton, teilweise mit Fliesen EG: Überwiegend Fliesen und Laminat DG: Laminat und Fliesen (WC)
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 1990), Pufferspeicher vorhanden; Wärmeabgabe überwiegend über Wandheizkörper in Nischen unter den Fenstern
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz (außer im Keller)
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	EG: Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschtisch, Bidet und WC DG: Toilette; Waschtisch nicht vorhanden, Anschluss vorhanden
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, mehrere gefangene Räume vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen, Dachgaube

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze*:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen durchschnittlicher Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen aufwendiger Ausführung	8 - 12 %

*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Gas, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wegbefestigung (Eingang):	Betonplattenbelag
Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung
Einfriedung:	Lebende Hecke, Bewuchs, Kunststoff-Sichtschutzelemente z.T. Stabstahlmattenzaun mit Sichtschutzfolie
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige bauliche Anlagen:	Gartenpavillon (nicht Bestandteil der Bewertung)

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Nach Erwerb des Grundstücks im Jahr 2022 wurde der Innenausbau im Dachgeschoss sowie teilweise im Erdgeschoss erneuert; d.h. es wurden z.T. neue Bodenbeläge eingebaut und die Maler- und Tapeziererarbeiten erneuert. Im WC im Dachgeschoss sind die Fliesen von der Wand und der Waschtisch entfernt worden; bislang ist lediglich die Toilette neu eingebaut worden.

Die Prägung 2017 in der Laibungsschiene der Kunststofffenster lässt auf einen Einbau vor ca. 8 Jahren schließen.

Augenscheinlich ist die Dacheindeckung, ebenso der Fassadenanstrich, erneuert worden; zu welchem Zeitpunkt dies erfolgte, konnte nicht abschließend geklärt werden. Eine zeitgemäße Dämmung scheint nicht eingebaut worden zu sein.

Das Aufstellungsjahr der Heizung konnte nicht geklärt werden, den Beschriftungen auf der Anlage zu Folge, ist diese wahrscheinlich Anfang der 1990er Jahre in Betrieb genommen worden.

Schäden und Mängel

In den Außenwandbereichen im Keller, insbesondere im südlichen Bereich, an dem die Wände im Erdreich liegen, waren großflächig Putzschäden erkennbar. In den Räumen war ein leicht modriger Geruch wahrzunehmen. In dem nordöstlichen Raum, welcher vertäfelt ist, war der Geruch massiver; hier ist mit Feuchtigkeit hinter der Wandverkleidung zu rechnen.

Die Tapeten an der südlichen Außenwand im Flurbereich haben sich an mehreren Stellen gelöst. Die Zarge der Haustür ist defekt. Nach Angabe der Eigentümerin ist in diesem Bereich die Dachrinne nicht mehr ordnungsgemäß dicht.

Im Durchgangsbereich zwischen Ess- und Wohnzimmer ist ein kleinerer Bereich im Decken- und Sturzbereich geöffnet, hier war die Lehmeinschubdecke sichtbar. Das Loch ist bislang noch nicht geschlossen und renoviert worden.

Einige der älteren Bodenbeläge sind schadhaft, so sind mehrere Fliesen im Flur (EG) im Eingangsbereich gerissen und der Laminatboden in der Küche ist deutlich renovierungsbedürftig.

Der Rollladen im Wohnzimmer an dem Nordfenster ist defekt und lässt sich nicht mehr bewegen.

Im Badezimmer waren Schimmelflecken an den Fliesen erkennbar.

Ein Teil der oben genannten Punkte ist für ein Gebäude dieser Baualtersklasse als typisch anzusehen, dennoch wird für den vorgefundenen Zustand (geöffneter Wand-Deckenbereich, Feuchtigkeitsschäden an den neueren Tapeten, etc.) ein Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal vorgenommen. Hier wird ein Abzug in Höhe von rd. 5.000,00 € für angemessen gehalten. Der Wertabzug ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Instandsetzungskosten, er dient lediglich zur Angleichung an ein Durchschnittsobjekt dieser Baualtersklasse.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als gute und ruhige Wohnlage zu bezeichnen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem überwiegend gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Der Garten ist nach Norden ausgerichtet und wird durch die eigene Bebauung auf dem Grundstück teilweise verschattet. Der Garten ist durch die Einfriedung und den Bewuchs gut zu den anliegenden Straßen abgeschildert; eine Trennung zu dem Nachbargrundstück (westliche Doppelhaushälfte) ist nicht vorhanden, vielmehr ist die Gartenfläche zusammen mit der Gartenfläche der westlichen Doppelhaushälfte eingezäunt und offenbar von hier aus zugänglich.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude den Standardstufen 2 bis 3 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV, wobei auch Ausbauanteile der Standardstufe 1 gegeben sind.

Die Wohnräume sind in Teilen renoviert worden, die Ausstattung ist überwiegend jedoch als eher einfach einzustufen. Teilweise sind noch die älteren Bodenbeläge vorhanden, welche sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden.

Die Grundrissgestaltung weist mehrere gefangene Räume auf, so sind die Küche im Erdgeschoss lediglich über das Wohnzimmer und das Badezimmer lediglich über das Schlafzimmer zugänglich.

Die energetische Ausstattung ist baualtersbedingt als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Fenster sind zwar überwiegend durch isolierverglaste Kunststoffelemente ersetzt worden, wärmeisolierende Maßnahmen an den Außenwänden sind bislang nicht vorgenommen worden. Über die Heizkörpernischen unter den Fenstern sind zudem sogenannte Wärmebrücken gegeben.

Die Dacheindeckung ist augenscheinlich erneuert worden, die Stärke der Dachfläche lässt jedoch maximal auf eine Zwischendämmung schließen, die - aufgrund der Sparrenstärke - für heutige Verhältnisse vergleichsweise gering sein dürfte.

Die Heizungsanlage ist funktionsfähig, hat mit einem Alter von rd. 35 Jahren jedoch ihre technische Lebensdauer nahezu erreicht. Hier ist kurz- bis mittelfristig mit dem Austausch zu rechnen.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Skizzen dienen lediglich der Übersicht. Sie sind nicht geeignet genaue Raummaße zu entnehmen oder die Lage der Fenster und Türen abzulesen. Sie sind anhand der Liegenschaftskarte und der fotografischen Aufnahmen bei der Ortsbesichtigung grob überschlägig rekonstruiert worden. Sie geben für den Bewertungszweck einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Liegenschaftspläne (die Maße sind aus diesen entnommen oder graphisch ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	10,000 m	x	ca.	8,320 m	rd.	83,20 m ²	
Erdgeschoss	ca.	10,000 m	x	ca.	8,320 m	rd.	83,20 m ²	
Dachgeschoss	ca.	10,000 m	x	ca.	8,320 m	rd.	83,20 m ²	
						rd.	<u>249,60 m²</u>	rd. 250,00 m ²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Bauunterlagen zu dem Gebäude lagen nicht vor. Auch Zeichnungen, aus denen die Raummaße hervorgehen, existieren nicht. Die Wohnfläche wird überschlägig aus der Bruttogrundfläche abgeleitet, indem ein pauschaler Abzug für die Wand- und Konstruktionsflächen angehalten wird. Für die Wohnfläche im Dachgeschoss ist zudem ein Abschlag für den Dachschrägenanteil anzuhalt.

Erdgeschoss	ca.	83,20 m ²	abzgl. rd. 25 %	rd.	62,40 m ²	
Dachgeschoss	ca.	83,20 m ²	abzgl. rd. 35 %	rd.	54,08 m ²	
				rd.	<u>116,48 m²</u>	rd. 116,00 m ²

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da dieses üblicherweise nicht als Renditeobjekt, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist.

Als zweites Verfahren wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, deren Ergebnis unter Würdigung der Aussagekraft zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückspreise aus der Nachbarschaft sind der Sachverständigen nicht bekannt, so dass auf den mittelbaren Vergleich über die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **120,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. Die Beschaffenheit als leichtes Hanggrundstück trifft auf die gesamte Richtwertzone zu und ist somit in dem lagetypischen Richtwert enthalten. Das Grundstück liegt mit seiner Größe leicht unterhalb der Richtwertgröße; Auswertungen des Gutachterausschusses haben jedoch ergeben, dass lediglich bei übergroßen Grundstücken Anpassungen am Markt vorgenommen werden. Bei kleineren Grundstücken kann der Richtwert unangepasst angehalten werden.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt, ist eine zeitliche Anpassung des Richtwertes nicht notwendig und wird daher mit dem Faktor 1,0 angenommen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse, wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 120,00 €/m²** - entsprechend dem Bodenrichtwert und einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Grundstück:	459 m ² á	120,00 €/m ²	rd.	55.100,00 €
-------------	----------------------	-------------------------	-----	--------------------

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Grundlagen

Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBS) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Fiktives Baujahr	ca.	1970
Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	55 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	25 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	250,00 m ²

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps (Doppelhaushälfte, voll unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut), der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 730,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert					rd.	730,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:						
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00		
Wohnungsgröße				1,00		
Grundrissart (bereits im Gebäudetyp berücksichtigt)				1,00		
Normalherstellungskosten	730,00 €/m ² x	1,00	x	1,00	x	1,00
					rd.	730,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:						
Bundesland:	NRW			1,00		
Ortsgröße				1,00		
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt)						
(Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Feb. 2025 = rd. 187,2)				1,872		
Normalherstellungskosten	730,00 €/m ² x	1,00	x	1,00	x	1,872
					rd.	1.367,00 €/m ²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd.	250,00 m ² x	1.367,00 €/m ²	rd.	341.800,00 €
Alterswertminderung linear					
./. 69,00% von dem zuvor ermittelten Wert				rd.	-235.800,00 €
Sachwert des Gebäudes				rd.	<u>106.000,00 €</u>

7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt. Hier werden bei der vorhandenen Ausstattung insgesamt rd. 5,0 % zugrunde gelegt.

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

106.000,00 € x 5 %	rd.	5.300,00 €
--------------------	-----	------------

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Aufzugsanlage, eine Klima-, Solar- oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile sind bei der Ableitung des Kostenkennwertes unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier ebenfalls keine gesonderte Bewertung erfolgt.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd.	106.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	5.300,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	55.100,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd.	166.400,00 €

7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt mit Abschlägen.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl.	Bodenrichtwert in €/m²						
Sachwert	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84

Die in der vorstehenden Tabelle ermittelten Sachwertfaktoren (SWF) sind auf ein Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 350 m² und einer Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren normiert. Gebäude mit einer niedrigeren oder höheren BGF bzw. RND sind mit zusätzlichen Zu- oder Abschlägen durch Addition am Tabellenwert zu berücksichtigen:

Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 44

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes wird aus der oben genannten Tabelle ein Sachwertfaktor von 0,96 mittels linearer Interpolation abgeleitet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 166.400,00 € x 0,96

rd. 159.700,00 €

Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale
(vgl. Punkt 4.5)

rd. - 5.000,00 €

rd. 154.700,00 €

8. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt.

Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

◆ Grundlagen

Rohertrag

Es ist eine marktübliche Miete in Ansatz zu bringen, aus der ein jährlicher Rohertrag ermittelt wird. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Der Abschätzung eines marktüblich erzielbaren Rohertrages wird in Anlehnung an das vierte Mietrechtsänderungsgesetz des MHG vom 18.12.2018 (BGBl. I 2648) ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) und eine zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (§ 32 ImmoWert V).

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV). Er teilt sich auf in den Reinertrag der baulichen Anlage und den Bodenwertanteil.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftzinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.

8.1 Jahresrohertrag

Eine tatsächliche Miete für das Objekt liegt nicht vor.

In der Wertermittlung ist ein ortsüblicher und nachhaltig erzielbarer Mietpreis in Ansatz zu bringen.

Vergleichsmieten

Der Mietspiegel der Stadt Vlotho (aktueller Stand 2023) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 m², in normaler Wohnlage und mit einem Baujahr zwischen 1981 und 2000 in einer Spanne von 3,21 €/m² bis 6,96 €/m² mit einem gewogenen Mittelwert von 4,84 €/m² aus. Die vergleichsweise große Spannweite lässt sich auf die unterschiedlichen Modernisierungsstandards dieser Baualtersklasse zurückführen.

Die angegebenen Werte sind Mieten ohne Betriebskosten, d. h. sie enthalten neben dem Entgelt für die Überlassung der Mietflächen als Mietsache keine weiteren Kosten. Die Nebenkosten sind jeweils nach dem tatsächlichen Anfall in der jeweiligen Höhe auf die einzelnen Mietflächen des Objektes anteilig umzulegen und grundsätzlich zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter zu entrichten.

Bei der Anwendung der Vergleichsmieten des Mietspiegels sind für besonders gute bzw. besonders schlechte Lagen Anpassungen vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist von einer normalen Lage, entsprechend der Angabe in dem Mietspiegel, auszugehen, so dass hier keine Anpassungen notwendig sind.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, sondern um ein individuell nutzbares Wohngebäude, bei dem neben der reinen Wohnfläche auch Nebenflächen (Keller, Spitzboden) und der Garten zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der Markt ist hier bereit, einen höheren Preis zu zahlen; dementsprechend ist zu würdigen, dass mit steigender Wohnfläche der Mietpreis pro Quadratmeter wieder sinkt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Überlegungen und der sonstigen Faktoren, werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar angenommen, wobei die Nutzung der sonstigen Nebenräume (Kellerräume) sowie die Gartennutzung in dem Mietpreis enthalten sind.

Doppelhaushälfte	116,00 m ²	x	5,50 €/m ²	rd.	638,00 €
------------------	-----------------------	---	-----------------------	-----	----------

Für Einfamilienhäuser oder auch Doppelhaushälften wird wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch ein pauschaler Mietwert vereinbart. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin auf

monatlich	rd.	650,00 €
-----------	-----	----------

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf evtl. bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mietänderung zu begründen.

Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von	650,00 €	x	12 Monate	rd.	7.800,00 €
--	----------	---	-----------	-----	------------

8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Betriebskosten

Die Zahlung der Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung Treppenlicht etc. obliegt dem jeweiligen Nutzer und wird durch Umlage gedeckt. Die Betriebskosten bleiben daher unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht bzw. den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Verwaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen. Das Mietausfallwagnis liegt nach der Anlage 3 der ImmoWertV für Wohnraum bei 2 %.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten unter Bezugnahme auf die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus	
14,00 €/m² x rd. 116,00 m² Wohnfläche	= 1.624,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Wohnhaus	
1 x 359,00 €/Jahr/Einheit	= 359,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis	
2 % von 7.800,00 €/Jahr	= 156,00 €/Jahr
	<u>2.139,00 €/Jahr</u>

Das entspricht ca. **27,4 %** des Jahresrohertrages.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	7.800,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd. -	2.139,00 €
	rd.	<u>5.661,00 €</u>

8.3 Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ± 0,60 %.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudetyps und der Lage sowie der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Nutzung ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,80 % angenommen.

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in den Bodenwertanteil und in den Anteil der baulichen Anlagen.

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	5.661,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
1,80 % von 55.100,00 €	rd.	- 992,00 €
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	4.669,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ein Vervielfältiger von **19,99** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 4.669,00 € x 19,99	rd.	93.300,00 €
------------------------	-----	--------------------

8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	93.300,00 €
Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt 4.5)		- 5.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	55.100,00 €
Ertragswert	rd.	143.400,00 €

Der Ertragswert wurde nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5) rd. 154.700,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4) rd. 143.300,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Doppelhaushälften werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Bei der Kaufentscheidung spielt aber auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

rd. 154.700,00 € x 2/3 + 143.300,00 € x 1/3 rd. 150.900,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
(als Doppelhaushälfte)
bebaute Grundstück
Wasserstraße 39
32602 Vlotho

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle tausend Euro)

mit insgesamt **rd. 151.000,00 €**

in Worten (Einhunderteinundfünfzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **15.07.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 28. Juli 2025

Anlagen

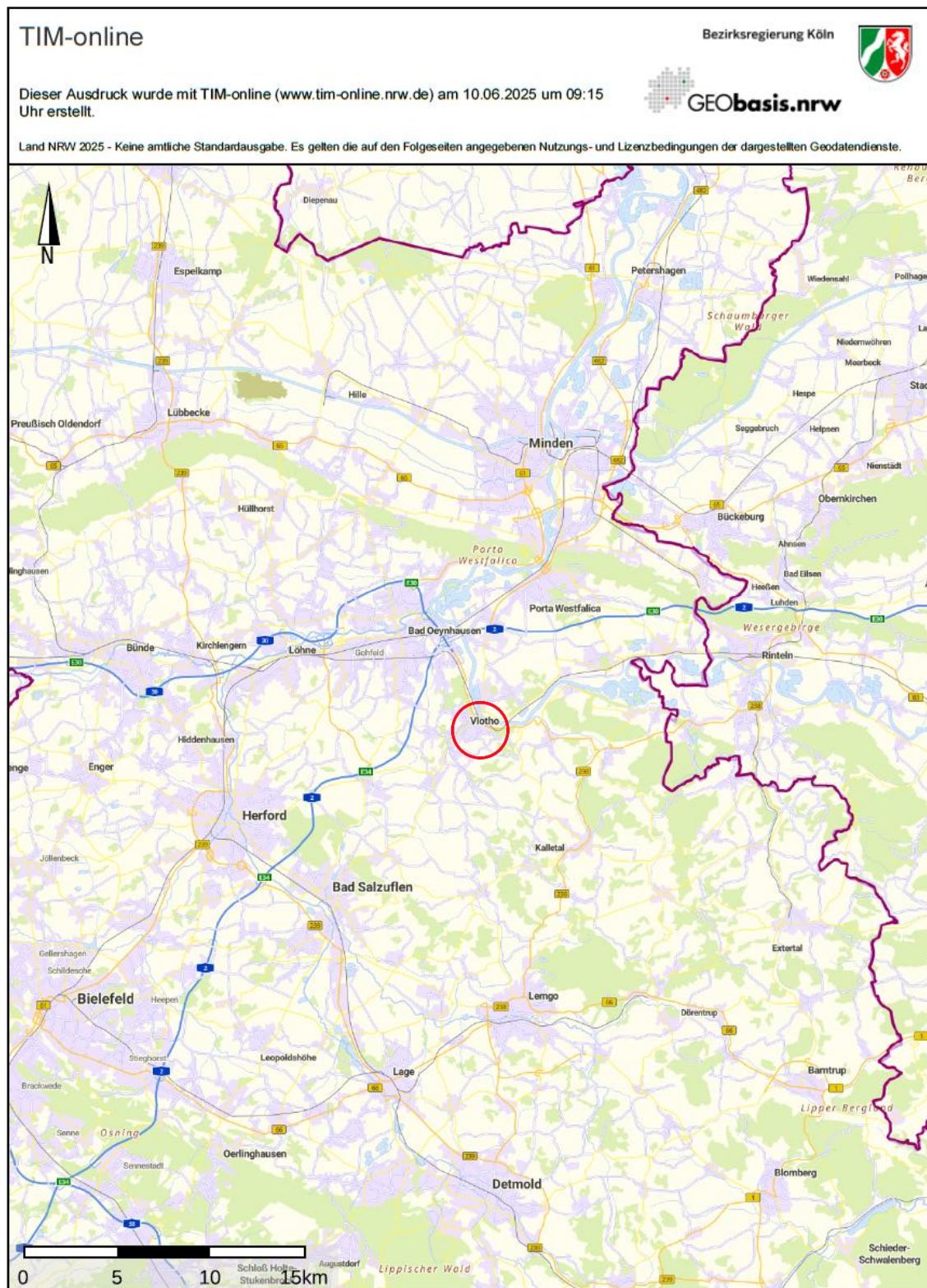
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibung aus der Bauakte

Grundrisskizzen

Fotos

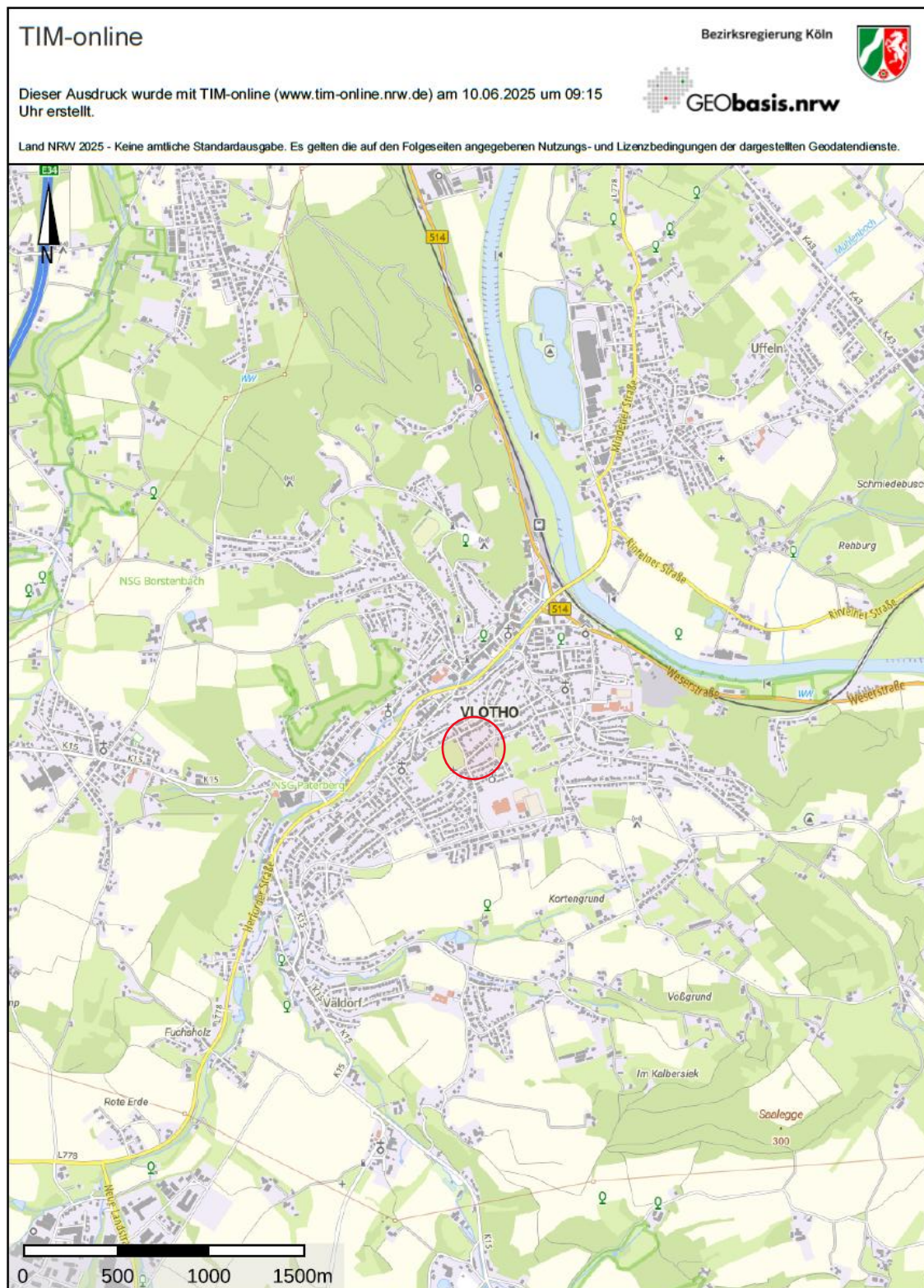
Übersichtsplan

Anlage 1



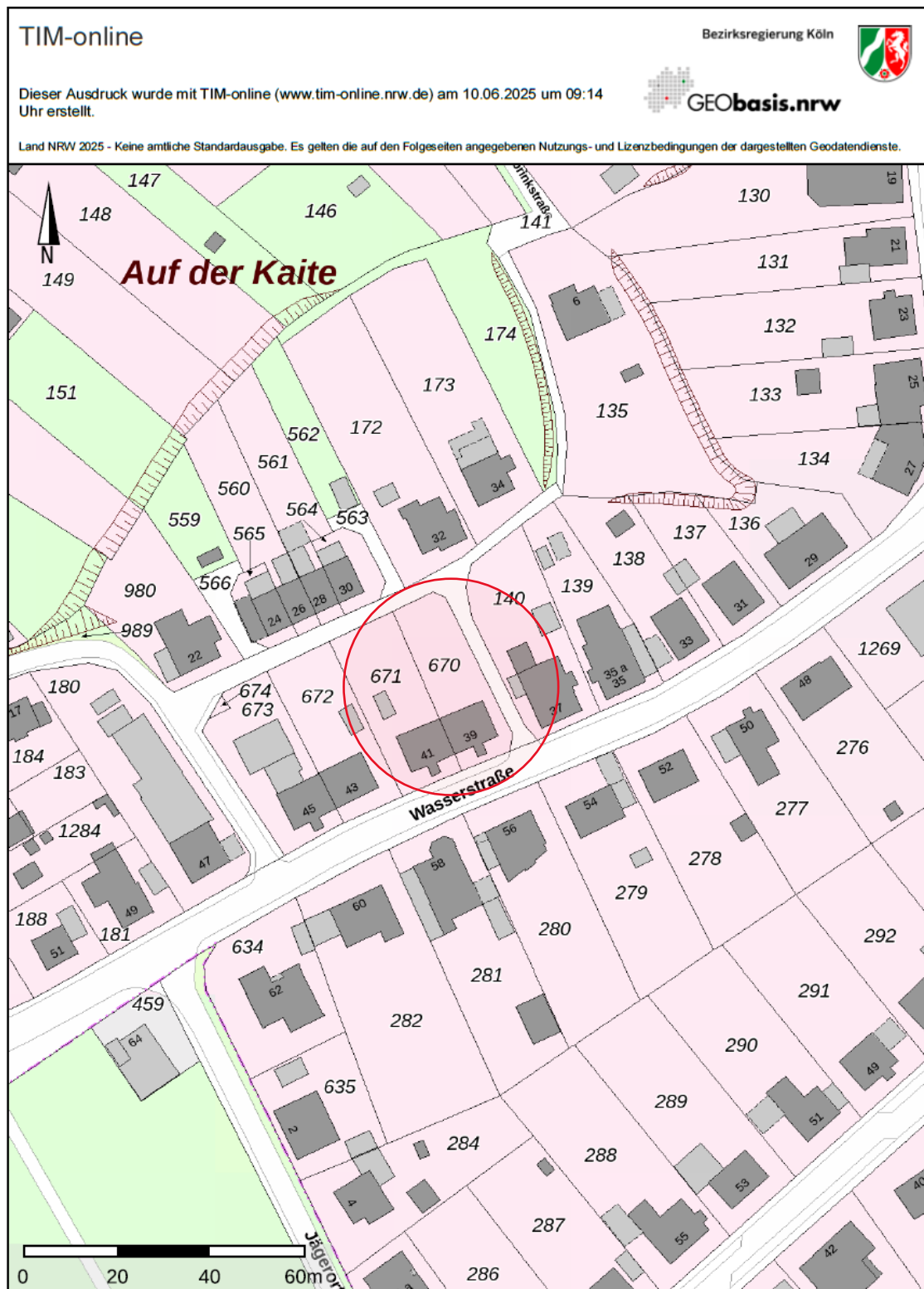
Umgebungsplan (Verkleinerung aus 1:25.000)

Anlage 2



Lageplan (Verkleinerung aus 1:1000)

Anlage 3



Baubeschreibung aus der Bauakte

Anlage 4

B a u b e s c h r e i b u n g

zur Errichtung eines Doppelhauses für 2 Familien auf
Flur 1 Parzelle 2043/485 an der Wasserstrasse zu Vlotho.

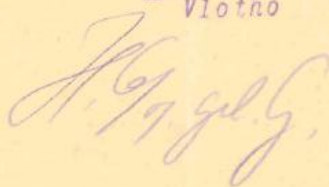
Die Kellermauern werden massiv aus Bruchsteinen und mit Ziegelsteinkappengeölbe zwischen T - Trägern abgedeckt. Das aufgehende Mauerwerk des eingeschossigen Baues wird in den Umfassungen aus 30 cm starken Hohlwänden mit Drahtbindern und in den Scheidewänden aus 12 cm starken Ziegelsteinwänden hergestellt. Soweit diese Wände balkentragend sind, erhalten sie Zementmörtelzusatz. Der Trenngiebel zwischen beiden Wohnungen wird 25 cm massiv aus Backsteinen hergestellt. Das Satteldach wird mit Hohlziegeln eingedeckt und mit Mörtel verstrichen. Die Balkenlage erhält Zwischendecke mit Lehmauftrag. Erd- und Dachgeschoss erhalten Holzfussboden.

Die äusseren Ansichtsflächen sollen in schlichter Putzmanier ausgeführt werden.

Da die Wassergewinnung auf dem Grundstück wie in der ganzen Nachbarschaft auf grosse Schwierigkeiten stösst, soll vorläufig für das Gebrauchswasser für jede Wohnung eine Zisterne zur Auffangung des Regenwassers angelegt werden. Das aufgefangene Regenwasser wird durch Koks bezw. Kiesfilter gereinigt.

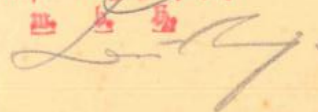
Bielefeld den 28. Juni 1923
Vlotho

Der Bauher:

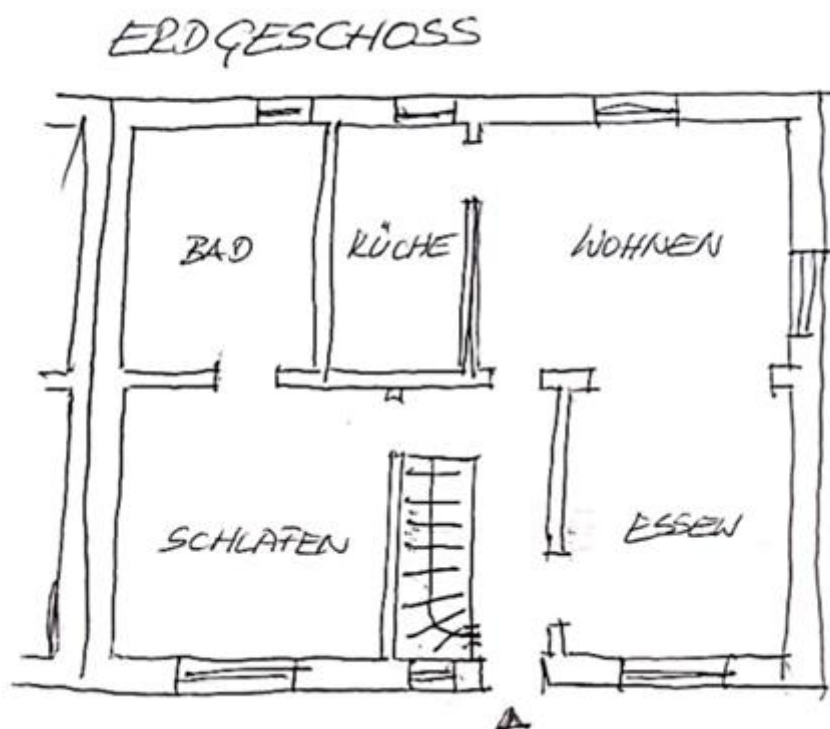


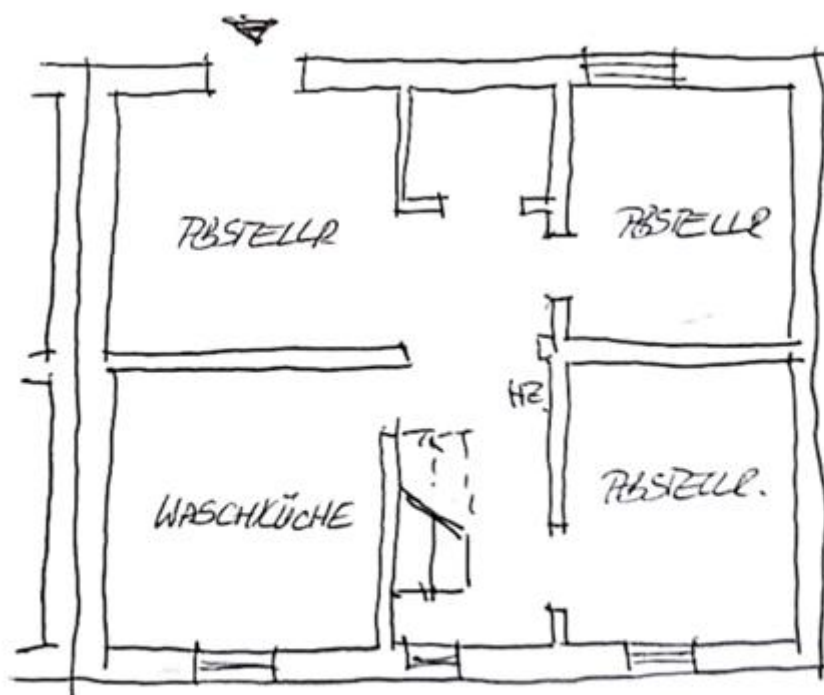
Die Bauleitung:

Ravensberger
Heimstätten-Gesellschaft



Grundrisskizzen





VORDERGESCHOSS

Süd-Westansicht



Nord-Ostansicht



Gartenansicht
(Norden)



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001