



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1222-0823-OE)



für das

mit einer Doppelhaushälfte
sowie einer Garage
bebaute Grundstück

Auf dem Strüh 14
in 32547 Bad Oeynhausen

*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 018/23**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 09.10.2023

rd. 274.000,00 €

in Worten:

(Zweihundertvierundsiebzigttausend 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	10
4.1 Allgemeines	10
4.2 Ortsbesichtigung	10
4.3 Bauart und Baujahr	11
4.4 Bauweise und Ausstattung	12
4.5 Baulicher Zustand	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	16
5.1 Allgemeines	16
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	16
6. Ermittlung des Bodenwertes	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)	17
6.3 Ableitung des Bodenwertes	17
6.4 Bodenwert	18
7. Sachwertverfahren	19
7.1 Gebäudedaten	20
7.2 Außenanlagen	21
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	21
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage	21
7.5 Marktanpassung	22
8. Ertragswertverfahren	23
8.1 Jahresrohertrag	24
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	25
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	26
8.4 Ertragswert des Grundstücks	26
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	27
Anlagen	28
Literaturverzeichnis	

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 11.08.2023, ihr zugestellt am 17.08.2023, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Rehme
Flur: 19
Flurstück: 514
Größe: 398 m²
Postalische Anschrift: Auf dem Strüh 14
in 32547 Bad Oeynhausen - 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 bestimmbarer 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.

Bewertungstichtag: 09.10.2023
Qualitätstichtag: 09.10.2023 – entspricht dem Bewertungstichtag
Tage der Ortsbesichtigungen: 26.09.2023 und 09.10.2023

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt
28	Seiten
5	Anlagen
4	Zeichnungen
4	Fotos (einschließlich Deckblatt)
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1222-0823-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

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

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen 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 17.08.2023
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen vom 09.10.2023
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 22.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 18.08.2023
- Mündliche Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen vom 09.10.2023
- Grundbuchauszug vom 20.07.2023
- Bauamtsakte der Stadt Bad Oeynhausen für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Richtwertkarte zum 01.01.2023, Grundstücksmarktbericht 2023)
- Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (Stand Oktober 2023)
- Aufzeichnungen bei den Ortsbesichtigungen 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 zweiten Ortsbesichtigung, also der 09.10.2023, 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 Urheberschutz 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 Doppelhaushälften aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

Doppelhäuser

Ein Doppelhaus besteht aus zwei Wohnhäusern, die auf zwei benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze, in der Regel mit den Seitenwänden, aneinandergelagert sind. Die Vorteile von Doppelhäusern gegenüber freistehenden Gebäuden sind eine günstigere Flächenausnutzung der Grundstücke und eine Verminderung der Heizkosten durch einen geringeren Außenwandanteil. Zudem werden auch durch die gemeinsame Planung und Bauherstellung die Baukosten reduziert.

Typisch für Doppelhaushälften im Kreis Minden-Lübbecke ist die eingeschossige Bauweise, wodurch bei den Gebäudehälften ein eigenheimähnlicher Charakter entsteht. Reihenendhäuser besitzen zwar ähnliche Merkmale wie Doppelhaushälften, sind aber aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bauweise und des divergierenden Preisgefüges eher den Reihenhäusern zuzuordnen. Aus diesem Grunde beziehen sich die folgenden Aussagen ausschließlich auf Doppelhäuser.

Im Gegensatz zu freistehenden Häusern werden Doppelhaushälften überwiegend in den Gebieten mit relativ hohen Bodenwerten errichtet. In den ländlich strukturierten Ortschaften im Kreis Minden-Lübbecke spielen sie deshalb eine weitaus geringere Rolle.

Gezahlt wurden Kaufpreise von 75.000 EUR bis 450.000 EUR. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert, Baujahresklasse 2010 bis 2020) um 340.000 EUR.

(...)

Für Doppelhäuser können lediglich Angaben für Unterschiede hinsichtlich der Unterkellerung gemacht werden. Zudem weisen Doppelhaushälften mit jüngeren Baujahren zunehmend auch eine zweigeschossige Bauweise auf. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sind zur Ermittlung der Durchschnittswerte für Doppelhäuser auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

Doppelhäuser
Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen

Gemeinde	2010-2020**	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	-	275.000	250.000	-	-
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Lübbecke Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede*	340.000	250.000	240.000	170.000	150.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	-	260.000	240.000	-	-

** nicht unterkellert

*zusammengefasst

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von Rehme:	Blatt 2446
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 6
Gemarkung:	Rehme
Flur:	19
Flurstück:	514
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Strüh 14
Größe des Grundstücks:	398 m ²
Eingetragene Eigentümerin:	wohnhaft:

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis:	Minden-Lübbecke
Stadt/ Gemeinde:	Bad Oeynhausen - im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Rehme
Postalische Anschrift:	Auf dem Strüh 14 in 32547 Bad Oeynhausen

3.3 Lage

Das Grundstück liegt am Rande eines Wohngebiets in dem Stadtteil Rehme, der zu Bad Oeynhausen gehört.

Die Stadt Bad Oeynhausen liegt im äußersten Süden des nordrhein-westfälischen Landkreises Minden-Lübbecke und hat ca. 50.000 Einwohner. Bad Oeynhausen ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen verfügt Bad Oeynhausen über einen guten Erholungswert.

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

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Bad Oeynhausen verfügt über zwei Bahnhöfe sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Der Nordbahnhof und der zentrale Busbahnhof liegen etwa 2,5 km von dem Bewertungsgrundstück entfernt und sind mit dem Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe an der Straße *Auf dem Strüh* (fußläufige Entfernung ca. 40 m).

Das hier zu bewertende Grundstück liegt zwischen einem Stichweg der Straße *Auf dem Strüh* im Norden und dem *Sachsenweg* im Süden. Der Stichweg ist mit einem ebenerdig gepflasterten Straßenraum angelegt und dient lediglich der Erschließung der hier angrenzenden beiden Doppelhäuser. Der *Sachsenweg*, als einspurige Zufahrtsstraße zu dem östlich gelegenen Gewerbegebiet, ist mit beidseitig gepflasterten Gehwegen ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke befestigt; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplätze existieren im öffentlichen Straßenraum nicht; das Parken ist jedoch eingeschränkt am Straßenrand möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes ist die Hoffläche an der Doppelhaushälfte bzw. die Garage auf dem Bewertungsgrundstück zum Abstellen von Pkw vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise geprägt. Ca. 50 m östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Bundesautobahn A 30 mit dem Zubringer zu der A 2. Die Autobahn ist durch eine Lärmschutzwand und Bepflanzungen von dem Wohngebiet abgeschirmt. Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche, waren bei der Ortsbesichtigung jedoch wahrzunehmen.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind, außer den Üblichen von der genannten Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer Breite von ca. 12 m und einer Tiefe von ca. 33 m regelmäßig geschnitten und weist regelmäßige Grenzverläufe auf (vgl. Anlage 3).

Die Geländeoberfläche ist in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem angrenzenden Straßenniveau. Südlich hinter dem Grundstück steigt das Gelände deutlich an, da hier der Sachsenweg über eine Brücke über die Bundesautobahn führt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom und Telefon sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, eine Fläche für die Landwirtschaft vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan bzw. eine Satzung aufgestellt wurde. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt erfolgt die Beurteilung von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück, trotz der Lage im sogenannten Außenbereich, nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB). 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 Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es liegt in dem Heilquellenschutzgebiet der Zone III b sowie einem Wasserschutzgebiet der Zone III, wobei diese besondere Lage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat. 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.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Tatsachen bekannt, die auf bestehende Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

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

Wasserbuch

Im Wasserbuch sind laut Angabe der Bezirksregierung Detmold keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung bestehen für das Bewertungsgrundstück zwei Baulasten (Nr. 216 und Nr. 218), wobei sich die Nr. 216 auf eine Unterlassung der Errichtung von hochbaulichen Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesautobahn bezieht. Diese Baulast war ehemals auf dem Gesamtgrundstück eingetragen und ist mit der Teilung auf jedes Teilgrundstück übernommen worden. Das Bewertungsgrundstück ist mit seiner Fläche nicht betroffen.

Die Baulast Nr. 218 bezieht sich auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die hier anliegenden Grundstücke. Die Baulast ist gegenseitig für alle Grundstücke eingetragen, so dass sich dieselben Vor- und Nachteile ergeben und sich somit aufheben. Die Baulast ist mittels einer Grunddienstbarkeit zudem im Grundbuch dinglich gesichert worden (vgl. unten). Ein Werteeinfluss wird nicht unterstellt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 436 (Blatt 0525). Gemäß Bewilligung vom 03. Juni eingetragen am 29. September 1993.“

Lfd. Nr. 2:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (das Recht eine Gasleitung zu verlegen und zu unterhalten sowie eine Bauungs- und Nutzungsbeschränkung) für die Gasversorgung Westfalica Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Bad Oeynhausen. Gemäß Bewilligung vom 16. August eingetragen am 29. September 1993.“

Lfd. Nr. 6:

„Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Rehme Flur 19

- a) Flurstück 512, eingetragen in Blatt 2520, Bestandsverzeichnis Nr. 1*
- b) Flurstück 513, eingetragen in Blatt 2573, Bestandsverzeichnis Nr. 1*
- c) Flurstück 516, eingetragen in Blatt 2590, Bestandsverzeichnis Nr. 1*
- d) Flurstück 517, eingetragen in Blatt 2675, Bestandsverzeichnis Nr. 1*

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 16. Oktober, 05. November 1998 in der Urkunde (...) eingetragen am 01. Dezember 1998.“

Lfd. Nr. 10:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 18/23). Ingetragen am 13.06.2023.“

Die unter der lfd. Nrn. 1, 2 und 6 eingetragenen Dienstbarkeiten sichern die Erschließung und Zuwegung zu den dann einzelnen Grundstücken. Ein gesonderter Werteinfluss ist nicht zu unterstellen. Diese Eintragungen sind bei Reihen- und Doppelhäusern nicht ungewöhnlich. Der Werteinfluss ist indirekt im Bodenwert und im Wert der baulichen Anlagen enthalten, die ohne die Eintragungen nicht hätten errichtet werden können

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. Nr. 10 bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

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 anliegenden Straßen sind fertiggestellt und endgültig ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Anschlussbeiträge für den Kanal sind bereits erhoben und abgegolten. Das Grundstück gilt somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind in absehbarer Zeit nicht geplant, 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 beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

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

4.2 Ortsbesichtigung

Die erste Ortsbesichtigung fand am 26.09.2023 zwischen 12:00 Uhr und 12:15 Uhr statt. Nach kurzfristiger Absage der Beteiligten aus gesundheitlichen Gründe, erfolgte zu diesem Zeitpunkt lediglich eine Besichtigung der Bebauung von außen allein durch die Sachverständige.

Bei der zweiten Ortsbesichtigung am 09.10.2023 um 14:00 Uhr konnte dann die Eigentümerin zugegen sein.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung vom Garten aus sowie das Grundstück mit seinen Außenanlagen 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.

Auf dem Grundstück befinden sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Das Wohnhaus wird durch die Eigentümerin mit ihrem Ehemann in Eigennutzung bewohnt. Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit angebauter Garage.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Krüppelwalmdach einschließlich einer Pfanneneindeckung errichtet worden; die Fassaden sind mit einem Verblendmauerwerk versehen und gestrichen. Entsprechend dem Gebäudetyp, ist das Wohnhaus einseitig an eine etwa baugleiche Doppelhaushälfte angebaut. Jeder Gebäudehälfte ist dabei ein eigenständiges Grundstück zugeteilt.

Das Gebäude ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich, neben dem Eingangsflur, ein Gäste-WC, die Küche mit angeschlossenem Abstellraum, der Hausanschlussraum mit Heizung sowie das Wohn- und Esszimmer. Im Dachgeschoss gelangt man von dem Flur am oberen Treppenpodest aus in das Badezimmer sowie in drei Schlafräume; von dem Elternschlafzimmer aus ist zudem ein kleiner Abstellraum zugänglich.

Die Ebenen sind durch eine offene Stahlterrasse mit Natursteinstufen (gemahlener Granit, hell) und einem Edelstahlgeländer aus Rundrohren verbunden.

Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubterrasse vom Flur des Dachgeschosses aus erreichbar. Dieser ist nicht weiter ausgebaut.

Westlich an die Doppelhaushälfte ist die Flachdachgarage angebaut. Diese ist mit einer Flachdachabklebung versehen und im Übrigen der äußeren Gestaltung des Wohnhauses angepasst. Die Garage ist mit einem elektrisch betriebenen Metallschwingtor verschließbar. Über eine Zugangstür ist zudem eine Verbindung zum Garten gegeben.

Die Garage wiederum schließt an die Garage eines benachbarten zweiten Doppelhauskomplexes an.

Gemäß der Bauakte ist der Neubau des Gebäudes mit Bauschein RE. 69/93 im Oktober 1993 behördlicherseits genehmigt worden. Die übrigen drei Doppelhaushälften sind zeitgleich errichtet worden, wurden jedoch über jeweils separate Bauanträge genehmigt. Ein Rohbauabnahmeschein lag den Bauunterlagen nicht bei, die Fertigstellung der baulichen Anlagen sowie die Fachunternehmerbescheinigungen der haustechnischen Anlagen datieren alle auf das Jahr 1995, so dass dieses Jahr als Baujahr zugrunde gelegt wird. Bezogen auf den Stichtag ist das Gebäude somit rd. 28 Jahre alt.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel 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.

Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt hätten, wurden bislang nicht vorgenommen. Die durchgeführten Maßnahmen (vgl. Punkt 4.5) sind bei einem Gebäude dieser Altersklasse der ordnungsgemäßen Instandhaltung zuzurechnen. Eine Vernachlässigung der baulichen Anlagen war ebenfalls nicht festzustellen, so dass anhand des vorgegebenen Berechnungsmodells eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 52 Jahren in Ansatz gebracht wird (80 Jahre abzgl. 28 Jahre Gebäudealter).

Der Garage wird im Zusammenhang mit dem Wohnhaus ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren zugeschrieben.

Der Wert wird anhand der Tabellen der ImmoWertV bzw. anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt (Sachwertverfahren) bzw. über einen entsprechenden Mietwert berücksichtigt (Ertragswertverfahren).

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Doppelhaushälfte (einseitig angebaut)
Baujahr:	Ca. 1995
Unterkellerung:	Nicht vorhanden
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise, zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung und Luftschicht
Decke:	EG: Stahlbeton; DG: Kehlbalenlage aus Holz
Außenfronten:	Verblendmauerwerk, gestrichen
Dach:	Satteldach mit Krüppelwalm ohne Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Offene Stahlkonstruktion mit Natursteinbelag Edelstahlgeländer; Bodeneinschubtreppe (Holz)

◆ Ausstattung

Fenster:	Kunststoffelemente mit Isolierverglasung (ca. 1995), manuelle Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Glasausschnitt (isolierverglasst aus 1995)
Innentüren:	Glastüren und Holztüren, z.T. mit Glasausschnitt in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Tapeziert
Wandbehandlungen:	Z.T. Strukturputz, tapeziert, Bad: Bis ca. 2 m hoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	EG: Fliesen und DG: Kork und Laminat, Bad: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, EG: Fußbodenheizung, DG: Flachstahlheizkörper
Elektroinstallationen:	Baualterstypische Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Brennstellen, Leitungen unter Putz, teilweise Einbauleuchten
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	Gäste-WC EG: Waschtisch und Toilette Bad DG: Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß, zweckmäßig
Belichtung/Belüftung:	Normale Belichtung und natürliche Belüftung, Querlüftung möglich
Besondere Bauteile:	Sonnenschutzmarkisen an der Terrasse

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:	Wasser-, Gas- und Stromanschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung
Terrasse:	Plattenbelag
Einfriedung:	Lebende Hecke, teilweise Holzzaun
Gärtnerische Anlage:	Vorgarten: Steingarten mit Gestaltungsgrün Hausgarten: Raseneinsaat, Gestaltungsgrün

Die Außenanlagen sind vor einigen Jahren komplett neu angelegt worden, lediglich die Hofpflasterung stammt noch aus dem Ursprungsbaujahr.

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Nach Erwerb des Gebäudes ca. im Jahr 2004 sind die Innentüren im Erdgeschoss ausgetauscht und dabei teilweise Glastüren eingebaut worden. In diesem Zuge sind auch die überwiegenden Schönheitsreparaturen (Tapetenanstrich, teilweise Bodenbeläge) erneuert worden. Vor ca. 10 bis 15 Jahren ist die Geschosstreppe samt Treppengeländer erneuert worden. Ferner wurden die Badewanne und Dusche im Badezimmer (DG) mit Granitplatten versehen und das Gäste-WC im Erdgeschoss erneuert. Auch die Fußleisten im EG sind teilweise durch Granitleisten ersetzt worden. Als letzte Maßnahme ist die Heizungsanlage vor ca. 3 Jahren ausgewechselt worden.

Der normale Erhaltungsaufwand (Reparaturen, falls notwendig) wurde augenscheinlich ebenfalls durchgeführt.

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbewingten Abnutzungserscheinungen, konnte im Dachgeschoss festgestellt werden, dass die Türzarge zum Abstellraum im Schlafzimmer defekt ist und auch die Türzarge zum Flur deutliche Gebrauchsspuren aufweist.

Ein gesonderter Wertabzug wird nicht für notwendig erachtet. Der Gebäudezustand wird durch den Ansatz der Alterswertminderung und den Sachwertfaktor ausreichend gewürdigt. Im Ertragswertverfahren werden vergleichbare Punkte durch den Ansatz der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als normale Wohnlage einzustufen. Die Nähe zu der Autobahn mit den entsprechenden Immissionsbelastungen würde eine Einstufung in eine einfache Lage rechtfertigen, dementgegen ist jedoch die Zentrumsnähe positiv zu würdigen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gut gepflegten Zustand. Die vorhandenen Außenanlagen sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Der Garten ist von der Straße durch Baumbestand und Bepflanzungen gut abgeschirmt und ist kaum einsehbar. Die Terrasse und der Garten sind nach Süden ausgerichtet, werden jedoch durch den vorhandenen Baumbestand teilweise verschattet.

Das **Gebäude** entspricht überwiegend einem Gebäude der Gebäudestandardstufe 3 entsprechend den Tabellen der Sachwertrichtlinie, wobei auch Teilbereiche der Standardstufe 4 vorhanden sind. Die Räumlichkeiten sind zeitgemäß ausgebaut worden. Eine gute Vermietung bzw. Vermarktung ist zu unterstellen.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der vorgefundenen Grundrissituation im Wesentlichen überein. Sie geben insgesamt einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus

Erdgeschoss

ca.	14,900 m	x	ca.	7,160 m	rd.	106,68 m ²		
abzgl.	ca.	4,935 m	x	ca.	1,125 m	rd.	-5,55 m ²	
					rd.	<u>101,13 m²</u>	rd.	101,00 m ²

Dachgeschoss

siehe Erdgeschoss

rd. 101,00 m²

rd. 202,00 m²

Garage

ca. 7,860 m x ca. 3,935 m rd. 30,93 m² **rd. 31,00 m²**

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5). Die Bauzahlen wurden anhand der Zeichnungen und Unterlagen auf Ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als richtig unterstellt. Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet.

EG	Windfang	rd.	2,01 m ²		
	Flur	rd.	10,67 m ²		
	WC	rd.	1,54 m ²		
	HWR	rd.	6,94 m ²		
	Küche	rd.	12,57 m ²		
	Wohnen	rd.	41,29 m ²		
		rd.	<u>75,02 m²</u>	rd.	75,00 m ²
DG	Flur	rd.	8,89 m ²		
	Kind 1	rd.	12,03 m ²		
	Kind 2	rd.	12,98 m ²		
	Bad/WC	rd.	7,56 m ²		
	Schlafen	rd.	16,12 m ²		
		rd.	<u>57,58 m²</u>	rd.	58,00 m ²
	Gesamtwohnfläche			rd.	<u><u>133,00 m²</u></u>

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.

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 Vergleichsverfahren nach den § 15 ff 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 01.01.2023 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Preisvergleiche aus der Nachbarschaft liegen der Sachverständigen nicht vor, so dass auf die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss leitet aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte ab 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 innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von bis zu 600 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für die Richtwertzone einzustufen. In Bezug auf die Lage sowie auf die Größe sind jedoch Anpassungen vorzunehmen.

◦ Zeitliche Entwicklung

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2023. Die derzeitige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, mit einer gedämpften Nachfrage aufgrund der gestiegenen Baufinanzierungskosten und der politischen Unsicherheiten, lässt keine weiteren Preissteigerungen erwarten. Die zeitliche Anpassung wird daher mit dem Faktor 1,0 angesetzt.

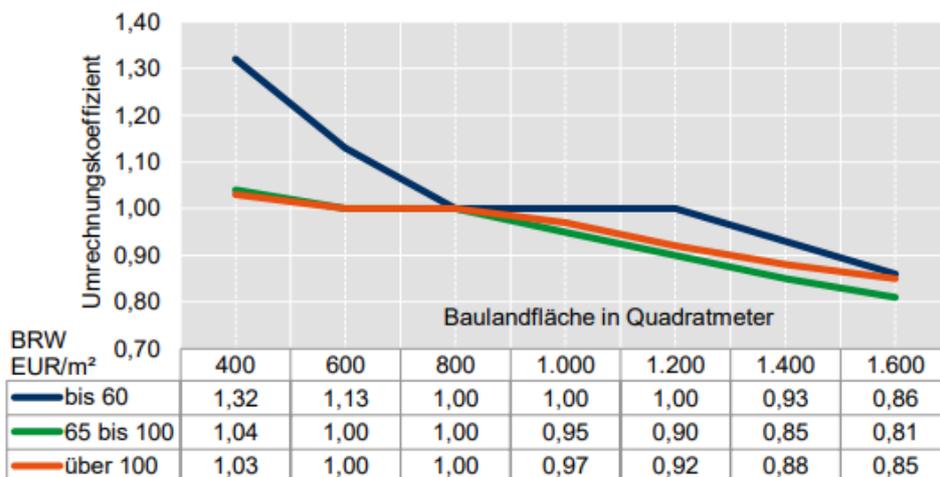
◦ Lage

Im Vergleich zu der übrigen Richtwertzone, ist die Lage in der unmittelbaren Nähe zu der Autobahn als schlechter einzustufen, so dass hier ein Abschlag von rd. 5 % (Faktor 0,95) für angemessen erachtet wird.

◦ Größe

Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass für kleine Grundstück höhere Preise durchgesetzt werden können, als für große Grundstücke und hat aus Erhebungen entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, die je nach Größe und Lage variieren:

**Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken
(individueller Wohnungsbau)**



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 48

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung, der Lage, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts und der sonstigen örtlichen Verhältnisse wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 117,00 €/m²** ($120,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,03$) - einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen erachtet.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes 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:

Grundstücksgröße: 398 m² á 117,00 €/m² **rd. 46.600,00 €**

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 (BMVBW) 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 80 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

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

Baujahr	ca.	1995
Somit Alter bezogen auf den Stichtag	rd.	28 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer weitere	rd.	52 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	202,00 m ²

Aus den Kostenkennwerttabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps und der Wägungsanteile der vorhandenen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 960,00 €/m² Bruttogrundfläche abgeleitet.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert		rd.	960,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:			
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)	1,00		
Wohnungsgröße	1,00		
Grundrissart (bereits im Kostenkennwert berücksichtigt)	1,00		
Normalherstellungskosten	960,00 €/m ² x 1,00 x 1,00 x 1,00	rd.	960,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:			
Bundesland: NRW	1,00		
Ortsgröße	1,00		
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (2010 = 100; zum Stichtag maßgeblich Aug. 2023 = rd. 178,3)	1,783		
Normalherstellungskosten	960,00 €/m ² x 1,00 x 1,00 x 1,783	rd.	1.712,00 €/m ²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 202,00 m ² x 1.712,00 €/m ²	rd.	345.800,00 €
Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b)			
./. 35,00% von dem zuvor ermittelten Wert		rd.	<u>-121.000,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes		rd.	<u><u>224.800,00 €</u></u>

7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert.

Entsprechend der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses, dessen Berechnungsmodell hier zugrunde gelegt wird, wird bei einer einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung der Außenanlagen folgender Wert berücksichtigt (vgl. Punkt 4.4):

Zeitwert der Außenanlagen, angenommen mit	rd.	10.000,00 €
---	-----	-------------

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie eine Alarm-, Klima-, Solaranlage o.Ä., 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 eingeflossen, so dass hier keine gesonderte Bewertung erfolgt.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

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

Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd.	224.800,00 €
Garage, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt mit	rd.	10.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	10.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	46.600,00 €
		<hr/>
Vorläufiger Sachwert	rd.	291.400,00 €

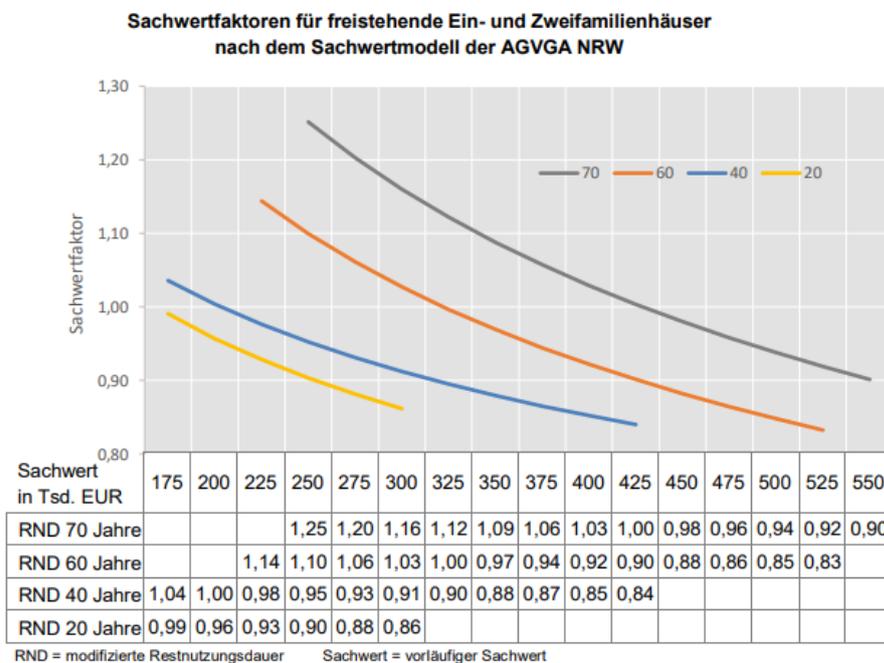
7.5 Marktanpassung

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.

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.

Aufgrund der deutlich gestiegenen Immobilienpreise in den letzten Jahren werden mittlerweile auch Zuschläge am vorläufigen Sachwert festgestellt.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Sachwertfaktoren allein für Doppelhäuser. Folgende Sachwertfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre – hat er für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.



Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 60

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften werden nicht abgeleitet, so dass die vorliegenden Zahlen als Orientierungshilfe zu verstehen sind.

Aus der oben genannten Tabelle wird, mittels linearer Kreuzinterpolation zunächst ein Sachwertfaktor von rd. 0,98 abgeleitet. Die derzeit erkennbare Tendenz fallender Kaufpreise wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Lage mit 3 % angenommen, so dass sich ein Sachwertfaktor von insgesamt 0,95 ergibt.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 291.400,00 € x 0,95

rd. **276.800,00 €**

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 aus dem Objekt liegt nicht vor.

In der Wertermittlung ist eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz zu bringen.

Der Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand 2023) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1981 und 2000 in einer Spanne von 5,90 €/m² bis 7,22 €/m² mit einem gewogenen Mittel von 6,56 €/m² aus. Diese Vergleichsmiete gilt für Wohnungen mit einer Größe ab 81 m².

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht einen mittleren Mietpreis von rd. 6,80 €/m². Dieser gilt für Wohnungen in guter Lage in Bad Oeynhausen mit einer Größe von 80 m² in einem Vollgeschoss. Der genannte Mietwert bezieht sich auf Wohnungen mit einem Baujahr von ca. 1995 in Verbindung mit den jeweiligen Anpassungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

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 dem Objekte handelt es sich nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau, sondern um ein individuell nutzbares Wohnhaus, bei dem neben den reinen Wohnflächen auch der Dachboden, und der Garten mit der Terrasse zur Nutzung zur Verfügung stehen. Hier ist ein entsprechender Zuschlag vorzunehmen. Dementgegen ist zu würdigen, dass mit zunehmender Wohnfläche der Mietpreis pro Quadratmeter sinkt. Die Wohnlage mit der Nähe zu der Autobahn ist ebenfalls in die Mietpreisableitung einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Überlegungen sowie der sonstigen Faktoren, wie der konjunkturellen Lage und der Beschaffenheit der Wohnräume, des Gebäudezustandes und der Lage des Gebäudes wird folgender Mietwert als nachhaltig erzielbar und ortsüblich angenommen, wobei die Nutzung des Gartens in dem Mietwert enthalten ist:

Wohnhaus	133,00 m ² x	6,50 €/m ²	rd.	864,50 €
Garage	pauschal		rd.	40,00 €
			rd.	<u>904,50 €</u>

Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin daher unter erhöhter Gewichtung der Vergleichsdaten auf

monatlich rd. 900,00 €

Für komplette Wohngebäude (bei der Nutzung als Einfamilienhaus) werden wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch pauschale Mietwerte vereinbart. Der oben genannte Wert ist auch für diese Nutzung als plausibel anzusehen.

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

Jahresrohertrag 900,00 € x 12 Monate rd. 10.800,00 €

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		
13,00 €/m ² x rd. 133,00 m ² Wohnfläche	=	1.729,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten Garage		
1 x 98,00 €/Jahr/Stellplatz	=	98,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Wohnhaus		
1 x 344,00 €/Jahr/WE	=	344,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Garage		
1 x 45,00 €/Jahr/Stellplatz	=	45,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis		
2 % von 10.800,00 €/Jahr	=	<u>216,00 €/Jahr</u>
		<u><u>2.432,00 €/Jahr</u></u>

Das entspricht ca. **22,5 %** des Jahresrohertrages.

Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	10.800,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.432,00 €
	rd.	<u>8.368,00 €</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 Ein- und Zweifamilienhäuser konnten aufgrund einer zu geringen Anzahl an vermieteten Objekten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Für Dreifamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,80 % ± 0,85 %.

Für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund des Gebäudetyps, der Größe, des Alters, der Lage und der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	8.368,00 €
davon Bodenwertanteil Grundstück (vgl. Punkt 6.4) 2,25 % von 46.600,00 €	rd.	- 1.049,00 €
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	7.319,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 52 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % ein Vervielfältiger von **30,47** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlagen von

rd. 7.319,00 € x 30,47	rd.	223.000,00 €
------------------------	-----	---------------------

8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlagen (vgl. Punkt 8.3)	rd.	223.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	46.600,00 €
Ertragswert	rd.	<u>269.600,00 €</u>

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 Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 7.5)	rd.	276.800,00 €
Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 8.4)	rd.	269.600,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhausgrundstücke 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:

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte
sowie einer Garage
bebaute Grundstück

Auf dem Strüh 14
in 32547 Bad Oeynhausen

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

mit insgesamt **rd. 274.000,00 €**

in Worten (Zweihundertvierundsiebzigttausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **09.10.2023** 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 01. November 2023

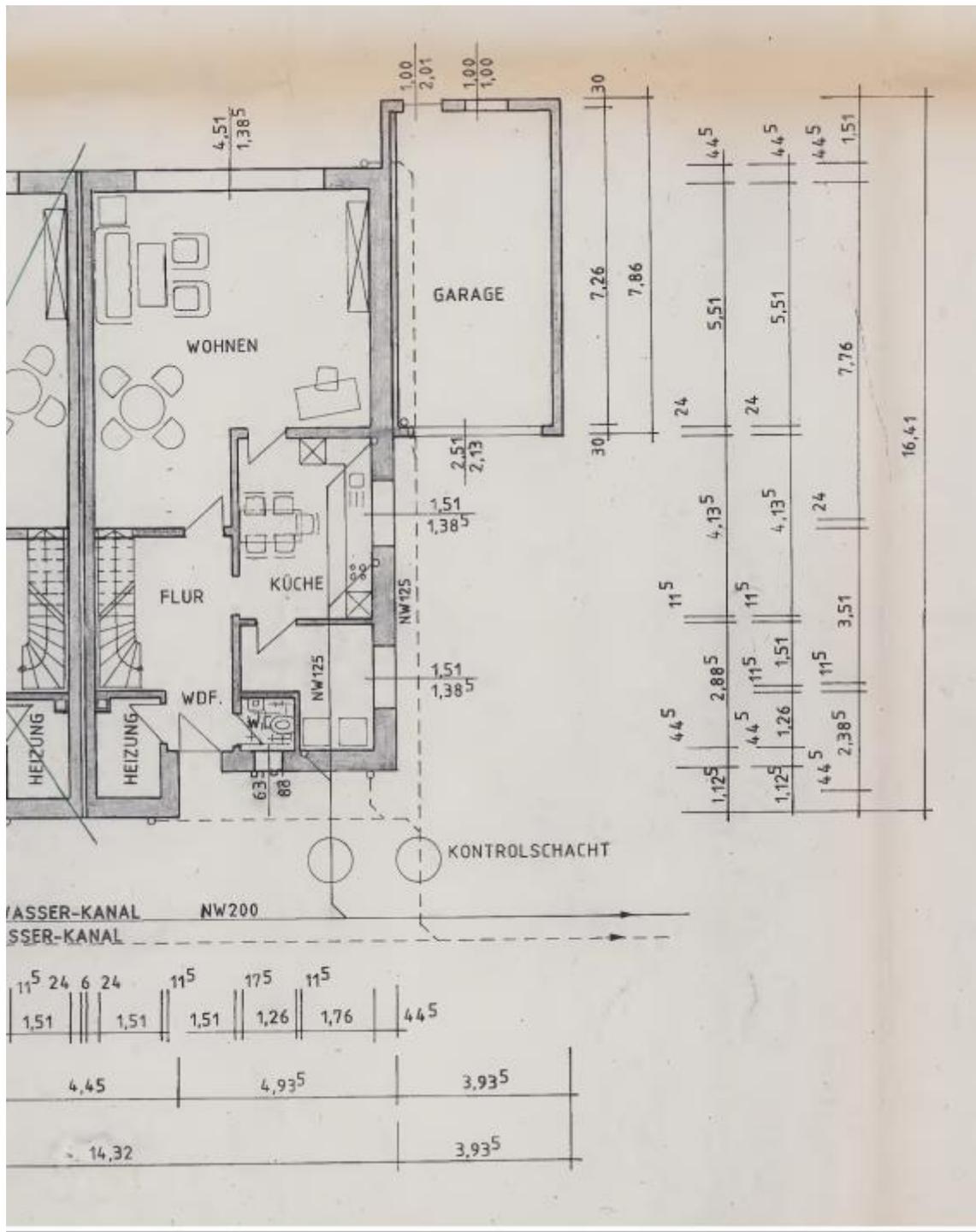
Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

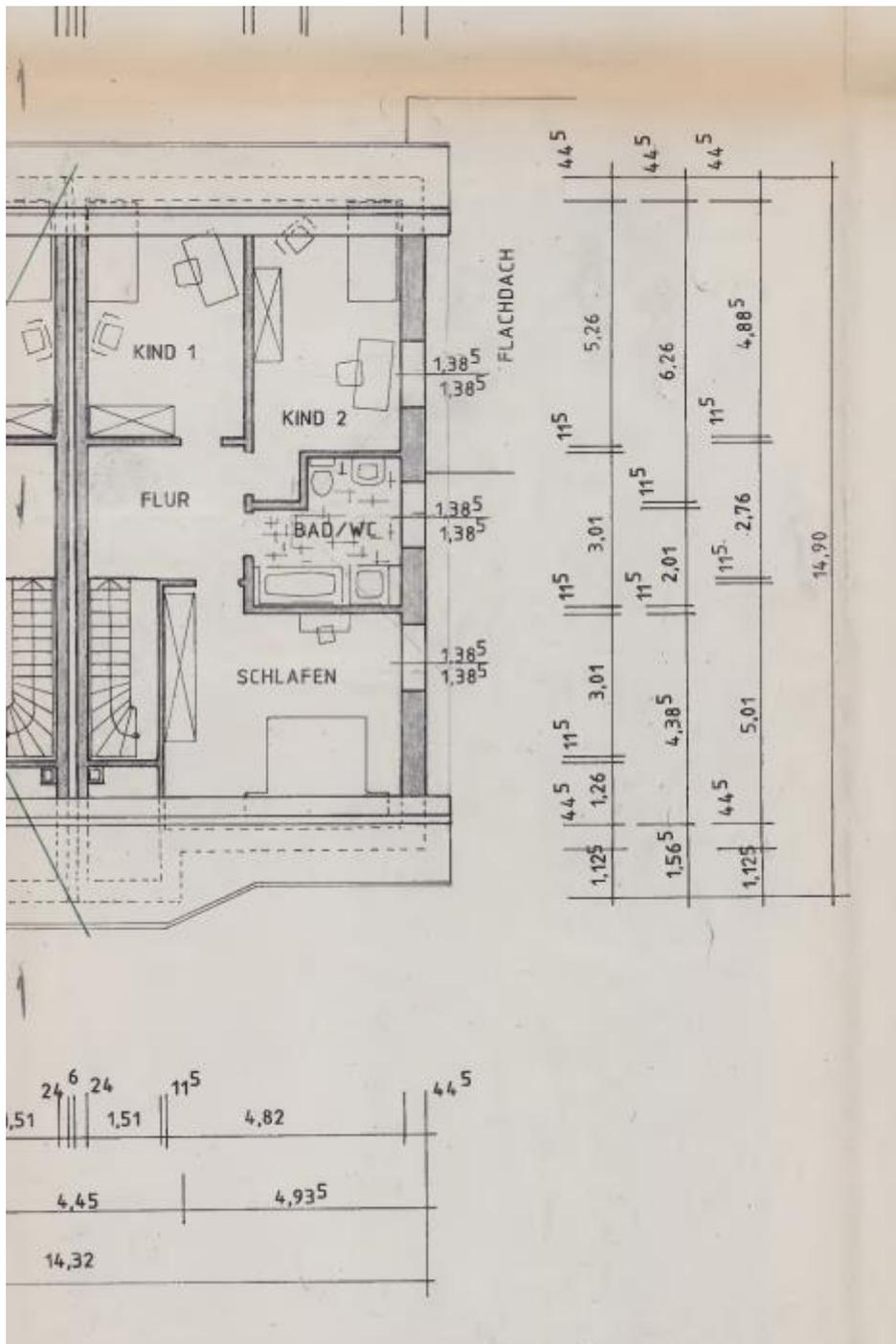
Zeichnungen

Fotos*

Bauzeichnungen



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Süd-Westansicht
(Gartenansicht)



Nordansicht



Süd-Westansicht
(Straßenansicht)



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (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 (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- 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: *Verrantung 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