



Internetexposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1280-0424-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus  
sowie einer Garage  
bebaute Grundstück

Koblenzer Straße 208  
in 32584 Löhne

*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 027/23**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 05.06.2024

insgesamt

**rd. 294.000,00 €**

in Worten:

(Zweihundertvierundneunzigtausend 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 01.01.2024 (§ 196 BauGB) .....	17
6.3 Ableitung des Bodenwertes .....	17
6.4 Bodenwert .....	17
7. Sachwertverfahren .....	18
7.1 Gebäudedaten .....	19
7.2 Außenanlagen .....	20
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen .....	20
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage .....	20
7.5 Marktanpassung .....	21
8. Ertragswertverfahren .....	22
8.1 Jahresrohertrag .....	23
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	24
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage .....	25
8.4 Ertragswert des Grundstücks .....	25
9. Verkehrswert (§194 BauGB) .....	26
Anlagen .....	27
Literaturverzeichnis .....	32

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 27.03.2024, ihr zugestellt am 02.04.2024, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das Grundstück

Gemarkung: Gohfeld  
Flur: 73  
Flurstück: 29  
Größe: 691 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Koblenzer Straße 208  
in 32584 Löhne - 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) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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.

**Bewertungstichtag:** 05.06.2024  
Qualitätstichtag: 05.06.2024 – entspricht dem Bewertungstichtag  
Tage der Ortsbesichtigungen: 27.05.2024 und 05.06.2024

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
27	Seiten
4	Anlagen auf 10 Seiten, davon
6	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1280-0424-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](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 02.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung von Löhne vom 05.07.2024
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 10.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 04.04.2024
- Auskünfte der Stadtverwaltung Löhne zum Planungsrecht vom 09.04.2024
- Grundbuchauszug vom 07.03.2024
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2024)
- Mietspiegel der Stadt Löhne (aktueller Stand Nov. 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 05.06.2024, 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 Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke befindet sich mit 1.043 unter dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 352 Millionen Euro und damit ebenfalls unterhalb des Vorjahresniveaus.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Im Jahr 2023 konnten kaum Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m<sup>2</sup>) registriert werden.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 392.000 (- 20 %) unter Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 376.000 Euro (- 3 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 301.000 Euro (- 12 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 243.000 Euro (- 11 %) angegeben werden. Damit konnten in allen Baujahresklassen, in denen ausreichend Kaufverträge registriert wurden, überwiegend sinkende Preise verzeichnet werden.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 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 1975 bis 1994										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2023	51	301.000		610		49	2.150		144	
		195.000	420.000	272	800		1.220	3.040	93	261
2022	55	343.000		614		39	2.370		147	
		180.000	543.000	368	786		1.530	3.360	107	222
2021	54	319.000		617		6	2.510		153	
		170.000	461.000	375	800		1.980	3.470	111	197

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 40

### 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:	Gohfeld
Grundbuch Blatt Nr.:	1657
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 9
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	73
Flurstück:	29
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Koblenzer Straße 208
Größe des Grundstücks:	691 m <sup>2</sup>
Eingetragene Eigentümer:	a) b) - zu je ½ Anteil -

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:	Löhne	- im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt -
Ortsteil:	Gohfeld	
Postalische Anschrift:	Koblenzer Straße 208	

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Siedlungsbereich von Gohfeld, einem Ortsteil, der zur Stadt Löhne zählt.

Löhne, im Kreis Herford gelegen - einem der nördlichsten Landkreise von Nordrhein-Westfalen - hat ca. 42.000 Einwohner und ist Ende der 1960er Jahre aus den ehemaligen Gemeinden Gohfeld, Löhne, Obernbeck, Ulenburg und Menninghüffen entstanden. Der Stadtteil Gohfeld schließt sich direkt an die Stadt Bad Oeynhausen im Kreis Minden-Lübbecke an und ist daher lagetypisch eher der Stadt Bad Oeynhausen zuzuordnen. Das Stadtzentrum von Bad Oeynhausen liegt in ca. 3,0 km (Luftlinie), das Stadtzentrum von Löhne in ca. 2,5 km (Luftlinie) Entfernung.

Die Stadt Bad Oeynhausen hat ca. 50.000 Einwohner und ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen hat Bad Oeynhausen einen guten Erholungswert.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund), mit den Autobahnanschlussstellen *Gohfeld* und *Löhne* an der A30, ist als gut zu bezeichnen.

Die allgemeine Anbindung von Löhne bzw. Bad Oeynhausen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne verfügt über einen Bahnhof, Bad Oeynhausen über zwei Bahnhöfe. Das Busnetz ist gut ausgebaut.

Die Anbindung des Bewertungsgrundstückes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Die Bahnhöfe sind mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung direkt an der *Koblenzer Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt als Eckgrundstück westlich an der *Koblenzer Straße*, welche als Landstraße einspurig (je Fahrtrichtung) und mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen ausgebaut ist, sowie nördlich an der *Wacholderstraße*, die als schmale Anliegerstraße ohne weitere Ausbauten (Geh- bzw. Radwege) angelegt wurde. Die Fahrbahnen sind jeweils mit einer Schwarzdecke versehen, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind vereinzelt im Bereich der *Wacholderstraße* gegeben; das Parken für die Bewohner des Grundstücks ist zudem auf der Hoffläche bzw. in der Garage möglich.

Die nähere Umgebung ist zum einen durch die unmittelbar angrenzende Landstraße mit z.T. Gewerbeansiedlung (Möbelgeschäft) und zum anderen durch eine gemischte offene Bebauung, die sich im Wesentlichen entlang der Ausfallstraße angesiedelt hat, geprägt. Ca. 150 m nördlich des Bewertungsobjekts liegt ein weiteres, kleines Gewerbegebiet.

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

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist trapezförmig geschnitten und weist eine mittlere Breite von ca. 28 m und eine mittlere Tiefe von ca. 25 m auf; die Grenzverläufe sind geradlinig (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten). Die Grundstücksoberfläche folgt im Prinzip dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein Gefälle in nördlicher und ein leichtes Gefälle in westlicher Richtung aufweist. Der südliche Bereich vor dem Gebäude (Hoffläche) ist etwa eben angelegt und gepflastert worden, der sich dadurch ergebende Höhenunterschied zum Norden ist über eine Stützmauer bzw. eine kleine Rampe überbrückt.

Genauere topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

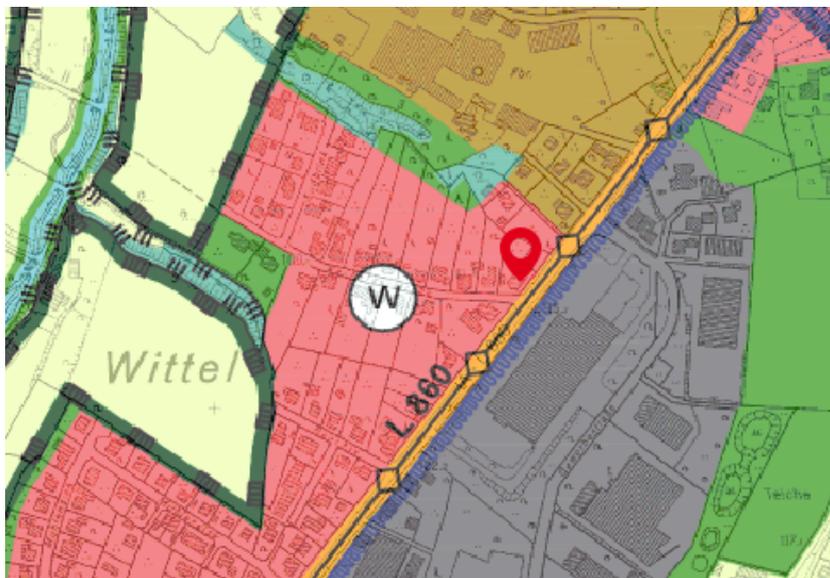
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

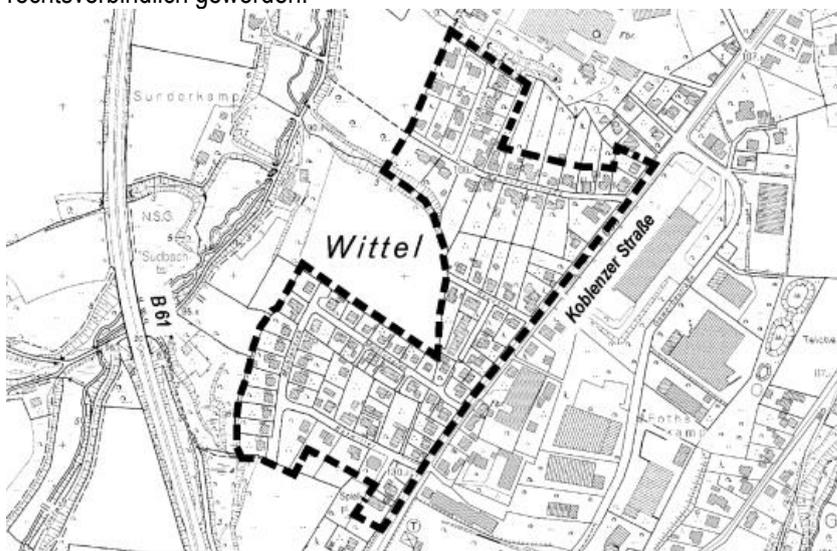
Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist im Jahr 1995 eine Innenbereichssatzung rechtsverbindlich geworden:



Planausschnitt der Innenbereichssatzung der Stadt Löhne

Diese schreibt im Wesentlichen die Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) vor. 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 weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegt in dem Heilquellenschutzgebiet von Bad Oeynhausen; ein Werteinfluss ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. 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 Bewertungsgang 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

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

### Öffentliche Förderung

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

### Baulasten

Gemäß mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück keine dienende Baulast. Herrschervermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind nicht bekannt.

### Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 11:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 27/23). Eingetragen am 29.01.2024.“*

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein gesonderter Werteinfluss beigemessen.

### 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 *Koblenzer Straße* sowie die *Wacholderstraße* sind ausgebaut und fertiggestellt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Als klassifizierte Landstraße obliegen die Ausbaukosten der *Koblenzer Straße* dem Land, so dass hier keine Erschließungskosten zu berücksichtigen sind. Die Erschließungskostenbeiträge für die *Wacholderstraße* sind – ebenso wie die Erschließungskostenbeiträge für den Kanalanschluss - 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 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 27.05.2024 zwischen 8:00 Uhr und 8:10 Uhr statt. Der Miteigentümer konnte nicht angetroffen werden, so dass zu diesem Zeitpunkt lediglich eine Besichtigung der Bebauung von außen und des Grundstücks von der Straße aus erfolgen konnte.

Zu der zweiten Ortsbesichtigung am 05.06.2024 um 8:00 Uhr erschien der Miteigentümer erneut nicht. Einer Besichtigung zusammen mit der angetroffenen Bewohnerin stimmte er telefonisch nicht zu, so dass erneut keine Besichtigung des Gebäudeinneren durchgeführt werden konnte.

Dem Betreten des Gartens wurde zugestimmt, so dass bei der Besichtigung das Gebäude von allen Seiten von außen in Augenschein genommen werden konnte. Der Miteigentümer stimmt zudem zu, die Ausstattung telefonisch zu beschreiben, ferner stellte er eine Fotodokumentation der Räumlichkeiten zur Verfügung. Die Miteigentümerin, die seinerzeit den Umbau des Gebäudes mit begleitet hat, machte unabhängig davon ebenfalls telefonische Angaben aus der Zeit, in der sie das Gebäude noch bewohnt hat.

Die folgende Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Eindrucks, der vorhandenen Bauunterlagen, der zur Verfügung gestellten Informationen samt Fotos und anhand von Vermutungen.

#### Hinweis:

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung **kein** Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung vorgenommen, da die Höhe rein spekulativ wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Zustand vorhanden ist, als der Unterstellte. Die Entscheidung über die Höhe eines Abschlags bzw. ggf. eines Zuschlags wird im weiteren Verfahren dem Bieter bzw. Käufer überlassen.

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.

Das Gebäude wird offenbar von dem Miteigentümer mit seiner Lebensgefährtin eigengenutzt; Mietverträge mit Dritten sind somit wahrscheinlich nicht zu berücksichtigen.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus sowie um eine ebenfalls freistehende Garage.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden und nachträglich um eine unterkellerte Terrasse im Norden erweitert worden. Die Fassaden sind überwiegend mit einem Verblendmauerwerk versehen.

Das Wohnhaus ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, wobei es als Einfamilienhaus konzipiert ist; die Wohnebenen sind über die Geschosstreppe im zentralen Flur verbunden.

Die Grundrisse sind im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen. Inwieweit sie mit der tatsächlichen Raumaufteilung übereinstimmen, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Das genaue Ursprungsbaujahr geht aus den Bauakten nicht hervor. Die ältesten Unterlagen aus dem Jahr 1930 beziehen sich auf einen Umbau der Hauseingangstreppe an dem Bestandsgebäude.

Gemäß den weiteren Unterlagen, ist das Dachgeschoss des Gebäudes zunächst im Jahr 1950 teilausgebaut und im Jahr 1958 weiter wohnlich ausgebaut worden.

Abgesehen von der Anzeige zum Einbau einer neuen Gasheizungsanlage im Jahr 1994 zusammen mit der Verrohrung des Schornsteins, beziehen sich die weiteren Unterlagen zu dem Gebäude auf einen Umbau aus den Jahren 2006/2007, in dessen Zusammenhang das Wohnhaus umfangreich saniert und modernisiert sowie um den unterkellerten Terrassenanbau und einen kleinen Windfangvorbau erweitert wurde (Bauschein Go 150/07).

Die jüngeren Bauteile bilden mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und somit eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft. Sie sind einheitlich zu bewerten.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese ergibt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes, wobei das Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für vergleichbare Objekte eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgibt. 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.

Im vorliegenden Fall überschreitet das tatsächliche Alter des Gebäudes bereits die durchschnittlich anzunehmende Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude von 80 Jahren, so dass die Restnutzungsdauer sachverständig abgeleitet werden muss.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Kernsanierung (vgl. Punkt 4.5), des baualterstypischen Kellers und der genannten Schäden, wird anhand der Anlage 2 der ImmoWertV für die Bebauung eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren ermittelt. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von ca. 1979 (2024 zzgl. 35 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer). Neben dem Wohnhaus ist des Weiteren eine Garage auf dem Grundstück vorhanden, welche ca. im Jahr 2007 (Bauschein 40-150/07) in eingeschossiger Massivbauweise mit einer Holzbalkendecke und einer

Flachdachabklebung errichtet wurde. Die Fassaden sind mit demselben Verblendmauerwerk versehen, wie das Wohnhaus. Der Stellplatz ist über ein Sektionaltor verschließbar.

Der Wert der Garage wird anhand der Tabellen der ImmoWertV und anhand von Erfahrungswerten im Sachwertverfahren über einen pauschalen Wert und im Ertragswertverfahren über den entsprechenden Mietansatz berücksichtigt.

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Voll unterkellert zzgl. der unterkellerten Terrasse
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Verblendmauerwerk
Hauseingangstür:	Kunststoffelement
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise 2006, teilweise älter; überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Dach:	Satteldach ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Offene Stahl-Holzkonstruktion mit Edelstahlgeländer und Holzhandlauf

##### ◆ Ausstattung

Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Gipskarton gespachtelt bzw. tapeziert
Wandbehandlungen:	Geputzt und gestrichen, z.T. Tapete, Bäder: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	Überwiegend Fliesen und Laminat
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 2005/2006) Überwiegend Fußbodenheizung, teilweise Flachstahlheizkörper
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	EG Bad: Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch, Toilette DG Bad: Badewanne, Waschtisch, Toilette
Besondere Bauteile:	Terrasse auf dem Flachdach des erweiterten Kellers; Kelleraußentreppe

### 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 <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

### Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Gas, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün

Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Hofflächen sind im Zusammenhang mit dem Gebäudeumbau und dem Neubau der Garage neu gepflastert worden.

## 4.5 Baulicher Zustand

### Modernisierungen

Im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2006 ist das Gebäude um den kleinen Vorbau sowie die unterkellerte Terrasse erweitert worden. Die Außenwände sind mit einem Verblendmauerwerk einschließlich einer Wärmedämmung versehen worden; in diesem Zusammenhang scheinen die Dachüberstände verlängert und die Dachflächen isoliert worden zu sein. Die Fenster sowie die Haustür sind durch isolierverglaste Elemente ersetzt worden und eine neue Heizungsanlage ist eingebaut worden. Die Elektroleitungen und die wasserführenden Leitungen sind erneuert worden.

Die Geschosstreppe ist versetzt und der Innenausbau einschließlich der Innentüren und die Nassräume sind erneuert worden. Nach Angabe der Miteigentümerin ist eine Drainage gelegt worden.

### Schäden und Mängel

Im Innenbereich des kleinen Vorbaus waren Restarbeiten noch nicht abgeschlossen und auf der Terrasse war kein Bodenbelag vorhanden.

Den Fotos des Eigentümers war zu entnehmen, dass in den Bädern teilweise kleinere Risse in den Boden- bzw. Wandfliesen vorhanden sind, auch kleinere Risse an den Bodenfliesen im Wohnzimmerbereich waren erkennbar. Zudem nannte der Miteigentümer einen defekten Rollladen an der Terrassentür und einen gerissenen Rollladengurt im Arbeitszimmer (EG). Zudem machte er auf zunehmende Fehlermeldungen an der Heizungsanlage und Probleme durch Feuchtigkeit im Bereich der Pflasterung zwischen Garage und Wohnhaus und an den Kellerwänden aufmerksam. Auch die Terrassenplatte ist demnach undicht und führt zu Feuchtigkeit im Keller.

Ohne Innenbesichtigung war keine weitere Beurteilung möglich. Auf den zur Verfügung gestellten Fotos war zu erkennen, dass der Keller im Bereich der Wände Verformungen und Verfärbungen des Putzes vorhanden sind. Abgesehen von den Bodenfliesen weisen die Kellerräume noch den Charakter des ursprünglichen Baujahres auf.

Ein gesonderter Wertabzug als sogenanntes besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht für notwendig erachtet. Der Gebäudezustand wird durch die Alterswertminderung und den Sachwertfaktor im Sachwertverfahren und den Ansatz der Instandhaltungskosten im Ertragswertverfahren ausreichend gewürdigt.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als mittlere Wohnlage - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück bedingt gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist als normal zu bezeichnen. Die Verkehrslage ist ebenfalls als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen. Der Garten liegt nach Norden und die Terrasse wird durch die eigene Bebauung auf dem Grundstück zum Teil verschattet. Der Garten ist nicht weiter eingefriedet und ist von der Straße sowie von den Nachbargrundstücken einsehbar und nicht zur Landstraße abgeschirmt.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 3 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Soweit von außen und anhand der Fotos zu beurteilen, befindet es sich in einem gepflegten Zustand. Mit der erfolgten Kernsanierung in den Jahren 2006/2007 kann von einer durchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes ausgegangen werden.

#### 4.7 Bauzahlen

Inwieweit die tatsächliche Raumaufteilung mit den beigefügten Zeichnungen übereinstimmt, konnte nicht abschließend geklärt werden. Soweit den Fotos zu entnehmen, scheint der Umbau jedoch im Wesentlichen wie geplant umgesetzt worden zu sein.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

##### Bruttogrundfläche:

##### Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	9,870 m	x	ca.	14,510 m	rd.	143,21 m <sup>2</sup>	rd.	143,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	10,270 m	x	ca.	10,910 m	rd.	112,05 m <sup>2</sup>		
	ca.	10,270 m	x	ca.	2,500 m	rd.	25,68 m <sup>2</sup>		
						rd.	<u>137,73 m<sup>2</sup></u>	rd.	138,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	9,870 m	x	ca.	10,910 m	rd.	107,68 m <sup>2</sup>	rd.	108,00 m <sup>2</sup>
								<u><b>rd. 389,00 m<sup>2</sup></b></u>	
Garage	ca.	7,000 m	x	ca.	4,500 m	rd.	31,50 m <sup>2</sup>	<b>rd.</b>	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Flächenberechnungen lagen der Bauakte nicht bei; sie werden anhand der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Wohnfläche des Dachgeschosses wird anhand der Wohnfläche des Erdgeschosses abzgl. eines pauschalen Abzugs für den Dachschrägenanteil ermittelt.

Die Flächen sind für den Bewertungszweck mit ausreichender Genauigkeit ermittelt. Sie gelten nur für diese Wertermittlung.

## Erdgeschoss

Diele	ca. 3,540 m	x ca. 2,300 m	x 0,97	rd. 7,90 m <sup>2</sup>	
	ca. 1,000 m	x ca. 1,030 m	x 0,97	rd. 1,00 m <sup>2</sup>	
Bad	ca. 3,540 m	x ca. 2,580 m	x 0,97	rd. 8,86 m <sup>2</sup>	
Kind	ca. 3,540 m	x ca. 3,240 m	x 0,97	rd. 11,13 m <sup>2</sup>	
Flur	ca. 2,460 m	x ca. 5,790 m	x 0,97	rd. 13,82 m <sup>2</sup>	
Gast	ca. 2,460 m	x ca. 3,48 m	x 0,97	rd. 8,30 m <sup>2</sup>	
Wohnen	ca. 3,510 m	x ca. 9,39 m	x 0,97	rd. 31,97 m <sup>2</sup>	
				<u>rd. 82,98 m<sup>2</sup></u>	rd. 83,00 m <sup>2</sup>

## Dachgeschoss

ca. 83,00 m <sup>2</sup> abzgl. ca. 30 % Dachschrägenanteil	rd. 58,00 m <sup>2</sup>
	<u>rd. 141,00 m<sup>2</sup></u>

Die Fläche der Terrasse sowie die Nutzflächen im Keller sind in der oben genannten Berechnung nicht berücksichtigt. Sie werden bei der Ableitung des Mietwertes für das Objekt jedoch werterhöhend berücksichtigt.

## 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 vorläufige Sachwert noch an das aktuelle Marktgeschehen und das Objekt 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 01.01.2024 (§ 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 **105,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 700 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde.

### 6.3 Ableitung des Bodenwertes

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Kriterien als überwiegend typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. Für die unmittelbare Lage an der Straßenkreuzung mit der Landstraße und der unmittelbaren Nähe zu den Gewerbeanlagen im Osten wird ein Abschlag von rd. 5 % angehalten.

Die Bodenrichtwerte sind erst kürzlich beschlossen worden, eine zeitliche Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 100,00 €/m<sup>2</sup>** (105,00 €/m<sup>2</sup> x 0,95; gerundet) 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:

Grundstückgröße: 691 m<sup>2</sup> á 100,00 €/m<sup>2</sup> **rd. 69.100,00 €**

## 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 (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 90 Jahre begrenzt.

## 7.1 Gebäudedaten

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

Fiktives Baujahr	ca.	1979
Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	45 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	35 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	389,00 m <sup>2</sup>

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 850,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert					rd.	790,00 €/ m <sup>2</sup>
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:						
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00		
Wohnungsgröße				1,00		
Grundrissart				1,00		
Normalherstellungskosten	790,00 €/ m <sup>2</sup> x	1,00	x	1,00	x	1,00
					rd.	790,00 €/ m <sup>2</sup>
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:						
Bundesland: NRW				1,00		
Ortsgröße				1,00		
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt)						
(Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Feb. 2024 = rd. 181,3)				1,813		
Normalherstellungskosten	790,00 €/ m <sup>2</sup> x	1,00	x	1,00	x	1,813
					rd.	<b>1.432,00 €/ m<sup>2</sup></b>

### Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd.	389,00 m <sup>2</sup> x	1.432,00 €/ m <sup>2</sup>	rd.	557.000,00 €
Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b)					
./ 56,00% von dem zuvor ermittelten Wert	rd.				<u>-311.900,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes	rd.				<u><u>245.100,00 €</u></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 einer vorhandenen durchschnittlichen bis gehobenen Ausstattung nach den Angaben von Vogels insgesamt rd. 4,0 % zugrunde gelegt (vgl. Punkt 4.4).

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

245.100,00 € x 4,0 %	<b>rd. 9.800,00 €</b>
----------------------	-----------------------

## 7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Aufzugsanlage, eine Klima-, Solar oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude augenscheinlich nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile, hier die Kelleraußentreppe und die Terrasse, 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. 245.100,00 €
Garage, anhand der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten ermittelt mit	rd. 10.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd. 9.800,00 €
Bodenwert Grundstück, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd. 69.100,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd. 334.000,00 €</b>

**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. Nach der Preissteigerung von Immobilien in den letzten Jahren sind allerdings zunehmend auch Zuschläge am vorläufigen Sachwert verzeichnet worden; die derzeitige Tendenz deutet aber wieder auf fallende Preise.

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

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr 1975 bis 1989</b>			
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 280.000 €</b>	<b>280.000 € bis 330.000 €</b>	<b>über 330.000 €</b>
BRW über 120 €/m²	1,02 8	0,98 8	0,94 31
BRW von 100 bis 115 €/m²	1,06 7	0,99 9	1,00 4
BRW unter 95 €/m²	1,14 4	1,12 4	0,97 3

Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 43

Die in die Bewertung der oben genannten Sachwertfaktoren eingeflossenen Bodenrichtwerte und Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2023. Der aktuelle Baupreisindex liegt, im Vergleich zum letzten Jahr, deutlich höher und ist bereits voll in den vorläufigen Sachwert eingeflossen. Zudem ist die aktuelle Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt mit sinkenden Preisen und der ältere Zustand des Kellergeschosses mit der vorhandenen Feuchtigkeit zu würdigen.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Überlegungen, wird hier ein Abschlag von rd. 10 % und somit ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 0,90 für (1,00 – 0,10) für angemessen erachtet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 334.000,00 € x 0,90 rd. 300.600,00 €

## 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 Liegenschaftszinssatzes 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 Löhne (aktueller Stand 2023) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 80 m<sup>2</sup>, in normaler Wohnlage und mit einem Baujahr zwischen 2001 und 2010 (angenommene Jahresspanne unter Berücksichtigung der durchgeführten Kernsanierung) in einer Spanne von 5,08 €/m<sup>2</sup> bis 7,49 €/m<sup>2</sup> mit einem gewogenen Mittelwert von 6,15 €/m<sup>2</sup> aus.

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 einfachen bis normalen Lage (unmittelbar angrenzend an die Landstraße), entsprechend der Angabe in dem Mietspiegel, auszugehen, so dass ein geringer Abschlag für angemessen erachtet wird.

Erfahrungswerte zeigen, dass mit steigender Wohnfläche die Quadratmeterpreise sinken. Ein Abschlag wird hier allerdings nicht für notwendig erachtet, da es sich bei der Wohnung nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, sondern um ein individuell nutzbares Wohnhaus. Nach Ansicht der Sachverständigen, hebt der Vorteil der Nutzungsmöglichkeiten von Nebenräumen (Keller) und Garten den Wertnachteil bei „übergroßen“ Wohnungen auf.

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

Wohnhaus	141,00 m <sup>2</sup>	x	6,00 €/m <sup>2</sup>	rd.	846,00 €
Garage	pauschal			rd.	30,00 €
				rd.	<u>876,00 €</u>

Für Einfamilienhäuser werden wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch pauschale Mietwerte vereinbart. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin auf

monatlich rd. 875,00 €

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 875,00 € x 12 Monate rd. **10.500,00 €**

## 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			
13,80 €/m <sup>2</sup> x rd. 141,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	1.945,80 €/Jahr	
Instandhaltungskosten Garage			
1 x 104,00 €/Jahr/Stellplatz	=	104,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus			
1 x 351,00 €/Jahr/Einheit	=	351,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Garage			
1 x 46,00 €/Jahr/Stellplatz	=	46,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 10.500,00 €/Jahr	=	210,00 €/Jahr	
		<u>2.656,80 €/Jahr</u>	<b>rd. 2.657,00 €/Jahr</b>

Das entspricht ca. **25,3 %** des Jahresrohertrages.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	10.500,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.657,00 €
	<b>rd.</b>	<b><u>7.843,00 €</u></b>

### 8.3 Ertragswert der baulichen Anlage

#### Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz 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 2,40 % ± 0,80 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser ist geringer anzusetzen, als für Dreifamilienhäuser. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudetyps und der Lage sowie der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Nutzung ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,00 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	7.843,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
1,00 % von 69.100,00 €	rd.	<u>- 691,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	7.152,00 €

#### Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,00 % ein Vervielfältiger von **29,41** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 7.152,00 € x 29,41	<b>rd.</b>	<b>210.300,00 €</b>
------------------------	------------	---------------------

### 8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	210.300,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	69.100,00 €
		<hr/>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>279.400,00 €</b>

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. 300.600,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4) rd. 279.400,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

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

rd. 300.600,00 € x 2/3 + 279.400,00 € x 1/3 rd. 293.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus  
sowie einer Garage  
bebaute Grundstück  
Koblenzer Straße 208  
in 32584 Löhne

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

mit insgesamt **rd. 294.000,00 €**

in Worten (Zweihundertvierundneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **05.06.2024** 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 05. Juli 2024

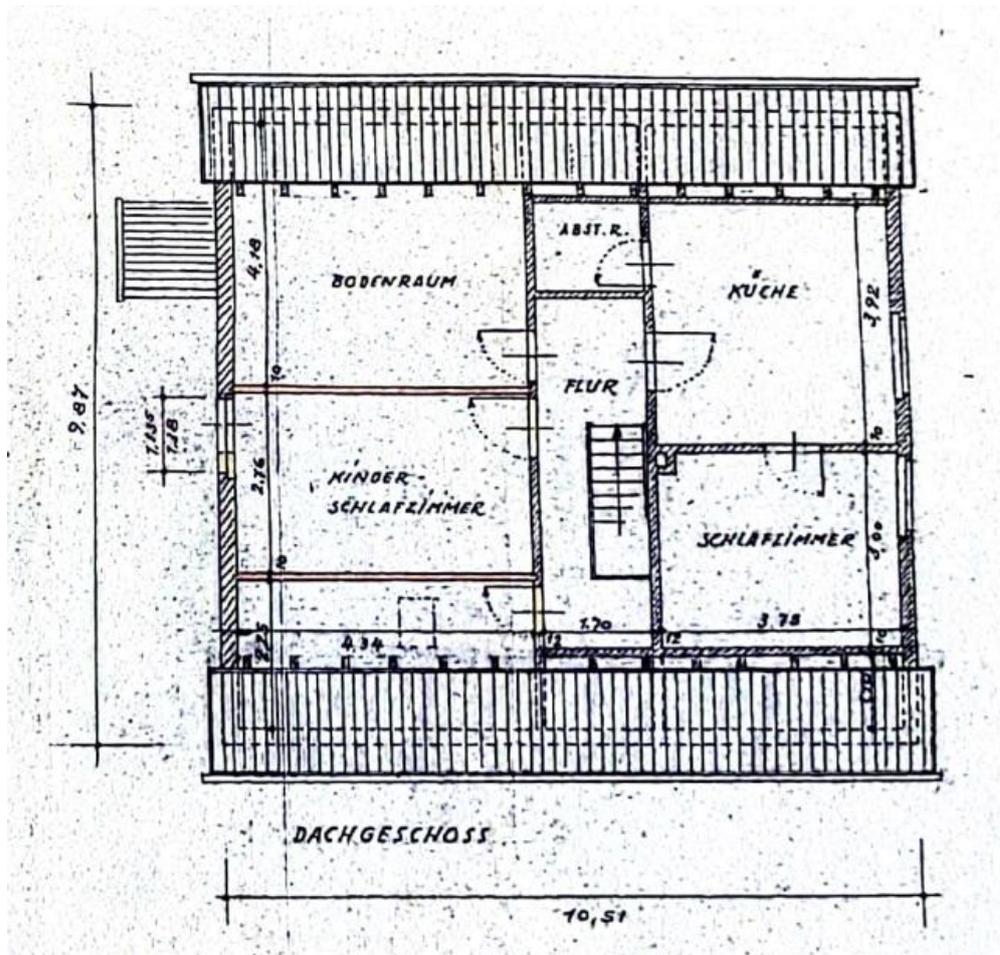
**Anlagen im Originalgutachten**

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

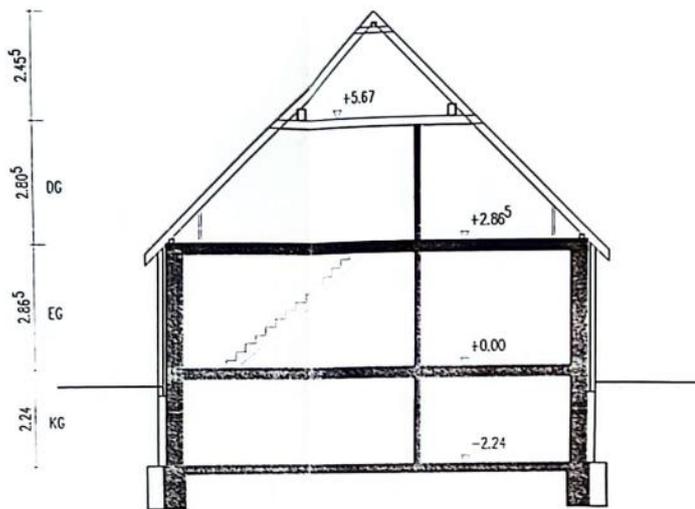
Zeichnungen

Fotos\*



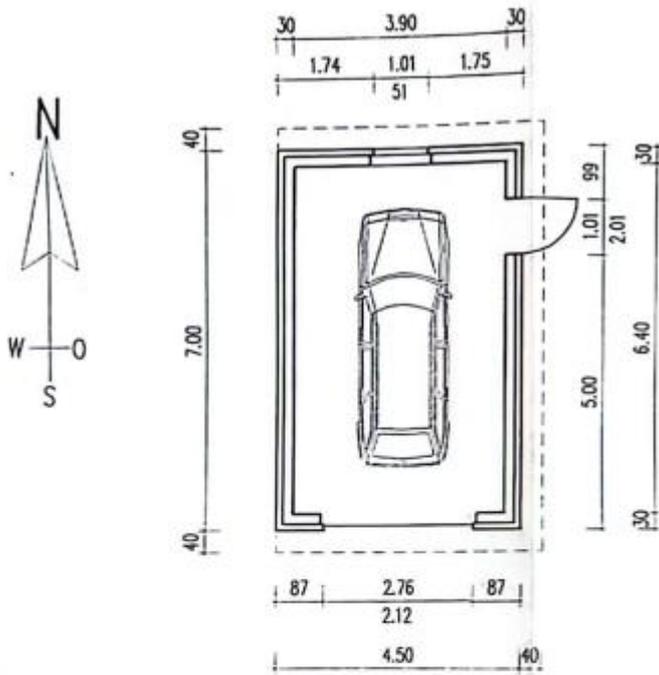


Zeichnung zum Dachgeschossausbau aus dem Jahr 1958

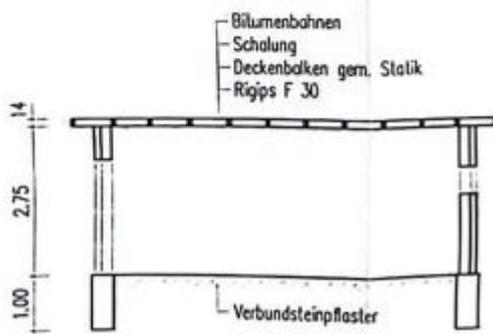


Schnitt A - A

Schnitt Wohnhaus



Grundriss



Schnitt

Ostansicht



Süd-Ostansicht



Westansicht



## 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 „*Verkehrswervermittlung 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 „*Verkehrswervermittlung 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 Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001