

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

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

Verkehrswertgutachten



2-Familienwohnhaus

Wasserstr. 67, 32602 Vlotho

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienwohnhaus

Auftragsdatum: 11. Juni 2025
Aktenzeichen: 3 K 64/24

Ortsbesichtigung: 02. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag: 02. Juli 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 02. Juli 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 26. August 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 2, davon 1 elektronisch

Gesamtseitenzahl: 40

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses in Vlotho, Wasserstr. 67 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 140.000,-
(in Worten: Euro einhundertvierzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	<i>Vorbemerkungen</i>	4
1.	Definition des Verkehrswertes	4
2.	Rechtsnormen	4
3.	Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
II.	<i>Grundstücksbeschreibung</i>	5
1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.	Rechtliche Gegebenheiten	7
III.	<i>Baubeschreibung</i>	9
1.	Vorbemerkung	9
2.	Baujahr	10
3.	Wohngebäude	10
4.	Baukonstruktion des Wohnhauses	10
5.	Außenanlagen	11
6.	Baumängel bzw. -schäden	11
IV.	<i>Wertermittlung des Grundstücks</i>	12
1.	Wertermittlungsverfahren	12
2.	Bodenwert	13
3.	Sachwertverfahren	14
V.	<i>Wertfestsetzung</i>	22
1.	Beurteilung des Marktgeschehens	22
2.	Festsetzung des Verkehrswertes	22
VI.	<i>Zusammenfassung</i>	22
VII.	<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	24
VIII.	<i>Literaturverzeichnis</i>	25
IX.	<i>Anlagen</i>	26

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

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

2. Rechtsnormen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Objektes in Vlotho, Wasserstr. 67 wurde am 11.06.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

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

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen Fall nicht mit erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 02.07.2025 hat der Eigentümer der Sachverständigen Zugang zum Haus verschafft. Die Besichtigung des Hauses und des Grundstücks ist dann nur von der Sachverständigen durchgeführt worden.

3.4. Unterlagen

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

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

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Vlotho an der Wasserstraße, die oberhalb der Mindener Straße von der Valdorfer Straße abzweigt und stark ansteigend L-förmig bis auf die Winterbergstraße führt. Die Abzweigung von der Wasserstraße ist ca. 40 m entfernt.

Die Mindener Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die Vlotho von Süd nach Nord durchquert und an der eine Vielzahl der Dinge des täglichen Bedarfs gelegen sind. Die Entfernung in die eigentliche Innenstadt von Vlotho im Bereich der Langen Straße beträgt lediglich 450 m.

Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist in ca. 300 m gegeben, auch ist die Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zur Mindener Straße grundsätzlich gut.

Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute bis mittlere Wohnlage von Vlotho handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 156 der Flur 10 Gemarkung Vlotho in Größe von 396 m².

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Westen hin stark ab, so daß der Keller ebenerdig zu begehen ist.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 2-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Walmdach errichteten Wohnhaus bebaut.

1.5. Nutzung

Im Haus befinden sich nicht abgeschlossene Wohnungen, die am Wertermittlungstichtag beide unbewohnt sind.

Beide Wohnungen teilen sich nahezu identisch wie folgt auf: Flur, 3 Zimmer, Küche mit Zugang zum Bad ohne WC. Das WC liegt jeweils außerhalb der eigentlichen Wohnung im Treppenhaus auf sog. ½-Etage.

Die Wohnfläche¹ beträgt jeweils ca. 64,15 m². Die Erdgeschoßwohnung verfügt zusätzlich über eine Terrasse, die in der Wohnfläche nicht enthalten ist.

Im Dachgeschoß ist ein Zimmer ausgebaut, das aufgrund der fehlenden Baugenehmigung (vgl. Pkt. 2.3. auf S. 8 des Gutachtens) nicht mit einfließt.

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Wasserstraße, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Vlotho vom 13.08.2025 ist die Wasserstraße endgültig hergestellt, so daß Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen.

Das Grundstück ist an die Kanalisation angeschlossen, der Kanalschlußbeitrag wurde gezahlt.

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

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

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 07.07.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhause von Vlotho Blatt 4303 Gemarkung Vlotho Flur 10 Flurstück 158 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 07.03.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen liegen in Abteilung II des Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 07.07.2025 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Für den Teilausbau des Dachgeschosses liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor. In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.

Darüber hinaus wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung im Geoportal des Kreises Herford hervorgeht, existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut und somit als baureifes Land zu werten.

2.4. Energetische Qualität

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises gem. Energieeinsparverordnung nicht erforderlich.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß mit Ausnahme der zur Heizung gemachten Aussagen (vgl. die Ausführungen unter Pkt. 3.6. auf S. 20 f. des Gutachtens) keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.5. Denkmalschutz

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

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

2. Baujahr

Das Gebäude wurde 1935 (Datum der Baugenehmigung) errichtet

3. Wohngebäude

unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit teil-ausgebautem Walmdach

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, außen geputzt und hell bzw. in braun gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decke:	Massivdecke über dem Keller, sonst Holzbalkendecken, in den Räumen tlw. verkleidet
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion, 30° Dachneigung, rote Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppe:	Betontreppe vom Keller ins Erdgeschoß, sonst Holztreppenhaus
Fenster:	in den Wohnungen Kunststoff mit Isoverglasung, tlw. Kunststoff-Jalousien (Einbau 2023), im WC im Erdgeschoß und im Keller Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Außentüren:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt

Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> im Hauseingangsbereich PVC, WC in beige gefliest, Wohnräume und Küche mit Laminat, Bad mit PVC <u>Obergeschoß:</u> Bad und WC mit PVC, sonst Laminat
Beheizung:	Gaszentralheizung (Buderus Baujahr 1997) mit Warmwasserbereitung
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> 1. auf sog. ½-Etage WC und Waschbecken, beige Objekte, Wände decken-hoch in weiß/beige gefliest 2. von der Küche zu begehendes Bad mit Dusche und Waschbecken, beige Objekte, Wände in weiß/beige teilgefließt <u>Obergeschoß:</u> 1. auf sog. ½-Etage WC und Waschbecken, weiße Objekte, Wände in weiß/braun teil-gefließt 2. von der Küche zu begehendes Bad mit Wanne und Waschbecken, weiße Objekte, Wände in rosa teilgefließt
besondere Bauteile:	mit Holzkonstruktion überdachte Terrasse mit Plattenbelag

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück, über die auch der Zugang zum Haus erfolgt, ist an der südlichen Grundstücksgrenze gelegen und gepflastert. Ein gepflasterter Weg führt auch von der Einfahrt zum Kellereingang. Zur Nordseite ist die Terrasse mit der Holzüberdachung gelegen. Nicht überbaute Flächen waren gärtnerisch angelegt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Am Objekt sind in den letzten Jahren mit Ausnahme des Austausches der Fenster und der Erneuerung von Bodenbelägen keine Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden, so daß z.T. umfangreicher Renovierungsstau besteht.

Baumängel und Schäden waren z.B. wie folgt ersichtlich:

- die Isolierung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nicht bzw. nur sehr bedingt den heutigen Anforderungen, Schäden sind am Schornstein ersichtlich, auch scheint die Dacheindeckung in Teilbereichen schadhaft zu sein

- die Heizungsanlage ist 28 Jahre alt, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist
- die Raumaufteilung mit außerhalb der Wohnungen gelegenen Toiletten bzw. von der Küche aus zu begehenden Bädern ist nicht mehr zeitgemäß, auch sind die sanitären Anlagen weitgehend abgängig
- bzgl. der neu eingebauten Fenster sind Restarbeiten zur Fertigstellung erforderlich
- im Bad des Obergeschosses liegt im Wandbereich über der Dusche ein Schaden in Verbindung mit Schimmelpilzbildung vor
- Heizungsrohre liegen tlw. auf Putz
- veraltete Elektrik
- im Keller Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden, auch scheint im Bereich der Kellertreppe Feuchtigkeit einzutreten
- Schäden im Außenputz
- unterschiedliche Pflasterung der Terrasse
- vernachlässigte Außenanlagen

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

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

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

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

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

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

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford € 120,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Größe, Lage und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar.

Bedingt durch die starke Hanglage ist Nutzung des Grundstücks allerdings eingeschränkt, so daß ein 10%-iger Abschlag und somit ein Bodenwert von € 108,-/m² als angemessen erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

Gebäude- und Freifläche	396 m ²	*	108,00 €	=	42.768,00 €
-------------------------	--------------------	---	----------	---	--------------------

3. Sachwertverfahren

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

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Objekten nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Im Vordergrund steht die Eigennutzung⁴, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁴ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

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

Die BGF ist mit 376,32 m² für das Wohnhaus ermittelt worden.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁵.

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

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

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

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

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

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (Unterkellerung, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 657,- je m² BGF als angemessen geschätzt.

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

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 657,00 * (188,6 / 100) \quad 1,886 \quad \mathbf{1.239,10 \text{ €}}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.239,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Als besonderes Bauteil wird die Terrassenüberdachung mit einem Zeitwert geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁶.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

⁶ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde 1935 (Datum der Baugenehmigung) errichtet.

Wie im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich war, sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten, wobei nur bezogen auf die Fenster ein Datum bekannt ist:

- Einbau der Kunststoff-Fenster (2023)
- Einbau einer Zentralheizung
- Erneuerung von Fußbodenbelägen

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

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

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

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

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

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

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

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 5 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem Gebäudealter von über Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 74%.

3.4. Außenanlagen

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

3.5. Marktanpassung

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

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

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

Die energetische Ausstattung des Hauses ist sehr einfach, wird aber im Hinblick auf die Kaufpreisfindung immer wichtiger und bedingt z.T. hohe Abschläge.

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

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 stellt sich die notwendige Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 44

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 120,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 168.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,94. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht sind für die geringe Restnutzungsdauer und für die Brutto-Grundfläche zusätzliche Abschläge erforderlich, die mit -0,02 angesetzt werden.

Zusammenfassend wird die Marktanpassung mit den ermittelten 8% vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Die Gastherme datiert aus dem Jahr 1992, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist.

Insbesondere die Situation bzgl. der sanitären Anlagen ist bislang nicht berücksichtigt und erfordert erhebliche Investitionen.

Unter Berücksichtigung einer maximal mittleren Ausstattung, aber auch der Tatsache, daß Abflüsse neu zu schaffen und ggf. die Raumaufteilung zu verändern ist, wird für die Schaffung von WC's in den Wohnungen ein zusätzlicher Wertabschlag vorgenommen.

In der Summe werden € 15.000,- wertmindernd berücksichtigt, wobei unterstellt wird, daß mit dem Austausch der Heizung und der Veränderung der sanitären Anlagen verbundene Wertsteigerungen indirekt mit erfaßt sind.

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

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m² BGF des Wohngebäudes		1.239,00 €
x BGF in m²		376,32
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		466.260,48 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		- €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		466.260,48 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	59	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	74%	345.032,76 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		121.227,72 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Überdachung)		500,00 €
+ Außenanlagen	3%	3.636,83 €
+ Bodenwert		42.768,00 €
= vorläufiger Sachwert		168.132,56 €
+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	8% -	13.450,60 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		154.681,95 €
- besondere objektspezifische Merkmale	-	15.000,00 €
= Sachwert		139.681,95 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		140.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müssten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

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

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

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Abschlag für besondere objekt-spezifische Merkmale erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 140.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das 1935 erbaute 2-Familienwohnhaus in Vlotho, Wasserstr. 67. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 396 m².

Die Wohnungen weisen jeweils ca. 64,15 m² Wohnfläche auf. Das Objekt ist insgesamt ungenutzt. Umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen sind erforderlich.

Der Verkehrswert wurde im Hinblick auf die zu erwartende Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Vlotho, Wasserstr. 67 begutachtet mit

€ 140.000,-
(in Worten: Euro einhundertvierzigtausend)

Herford, 26.08.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2020

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

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

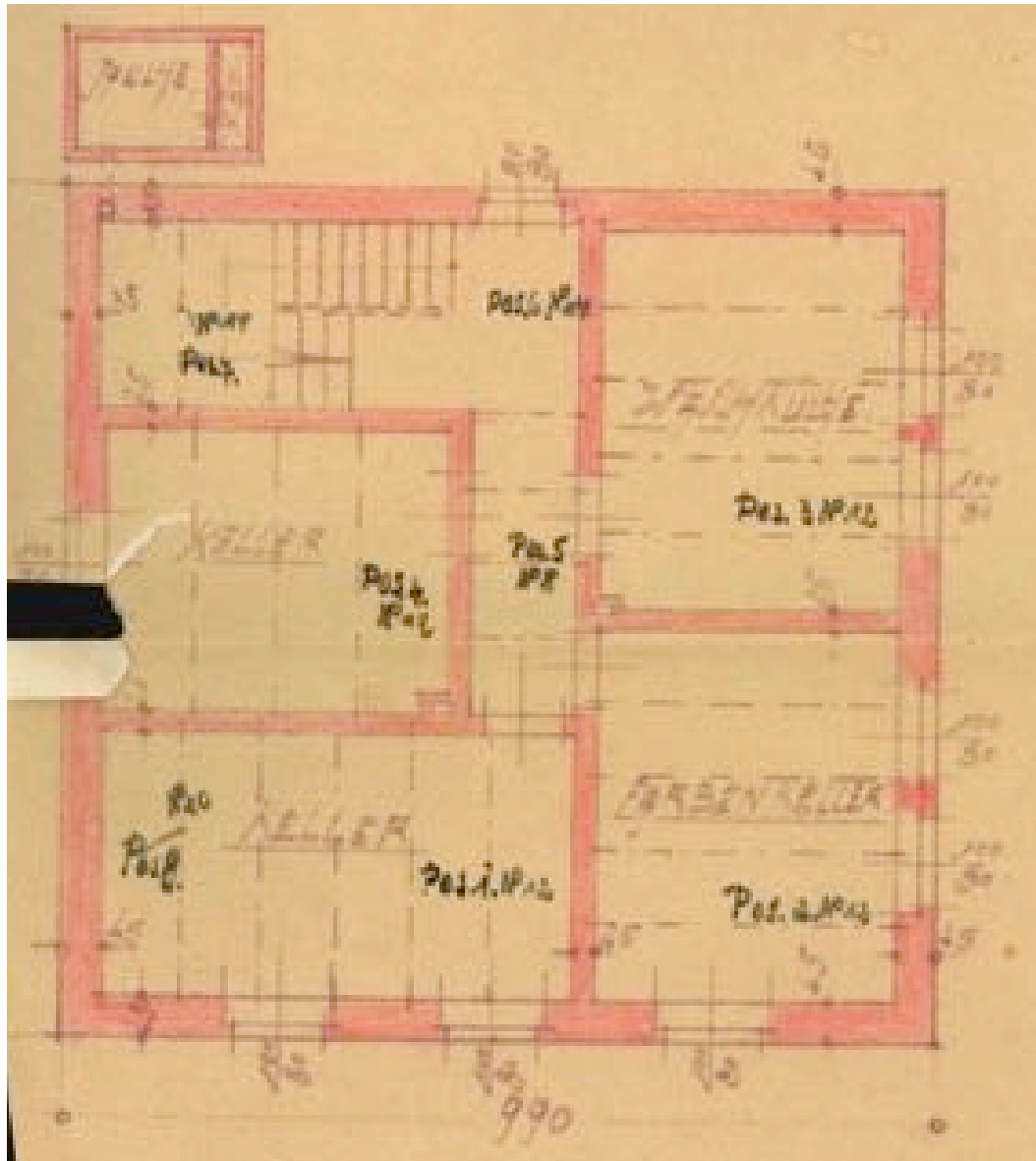
IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

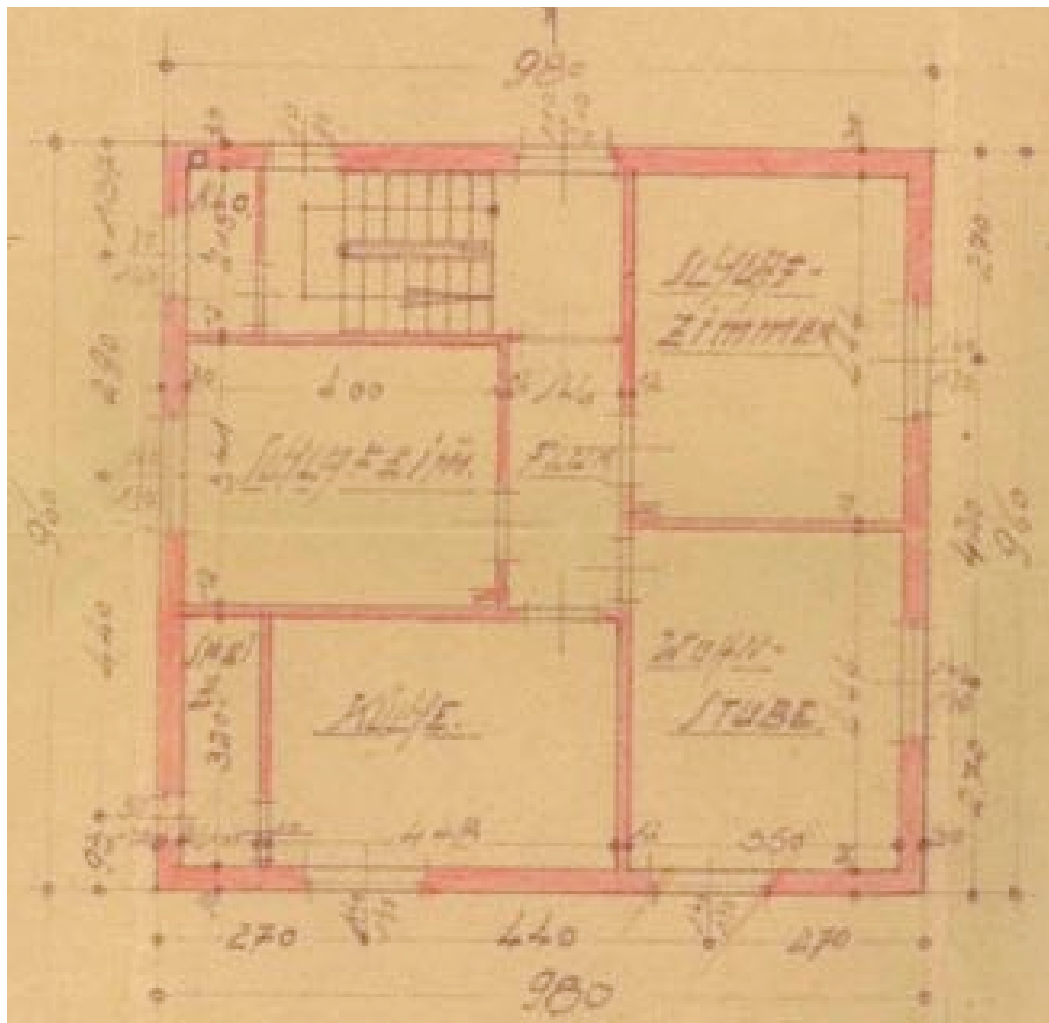
Der Lageplan ist im Internet z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen.

Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

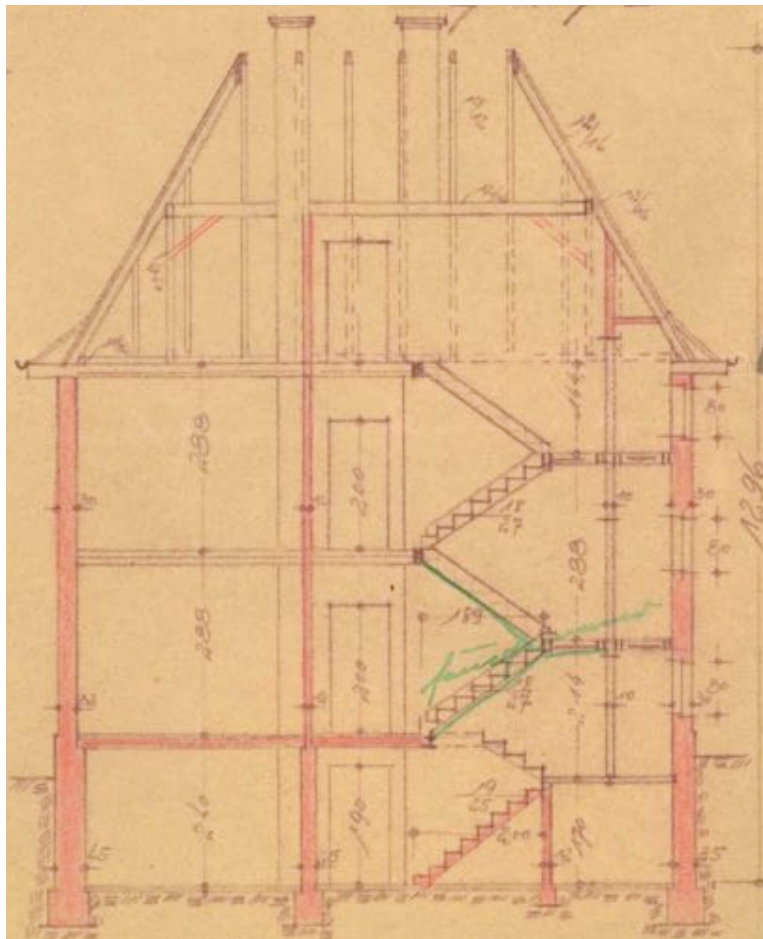
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Keller



Erd- und Obergeschoß



Schnitt

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, aufgrund einer Geringfügigkeit aber vernachlässigbar.

Bauteil

						<u>BGF in m²</u>
Wohnhaus	9,800 * 9,600	*	4	=		376,32

Die BGF wird mit 376,32 m² für das Wohnhaus angesetzt.

Anlage 4: überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist überschlägig anhand der Bauzeichnungen erfolgt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht.

Erdgeschoß

Flur	1,46 *	3,41	=	4,98
Zimmer	4,00 *	3,41	=	13,64
Bad	3,20 *	1,00	=	3,20
Küche	3,20 *	4,48	=	14,34
Zimmer	3,50 *	4,00	=	14,00
Zimmer	3,50 *	4,00	=	14,00
Wohnfläche				64,15
WC auf 1/2 Etage	1,00 *	2,15	=	2,15

Obergeschoß

wie Erdgeschoß

Die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen beträgt jeweils 64,15 m².

Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Vlotho, Wasserstraße 67			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 1935			Restnutzungsdauer: 24 Jahre			
Modernisierungsgrad: 5 Punkte			lineare Alterswertminderung: 70,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,1	0,9			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	599	667	767	924	1155	
Gebäudestandardkennzahl						1,85
Außenwände	1 x 23% x 599					138 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 667					100 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,1 x 11% x 667 + 0,9 x 11% x 767					83 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 667					73 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 667					73 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 667					33 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 599 + 0,5 x 9% x 667					57 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 667					60 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 667					40 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					657 €/m ² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 6: Fotos des Objektes



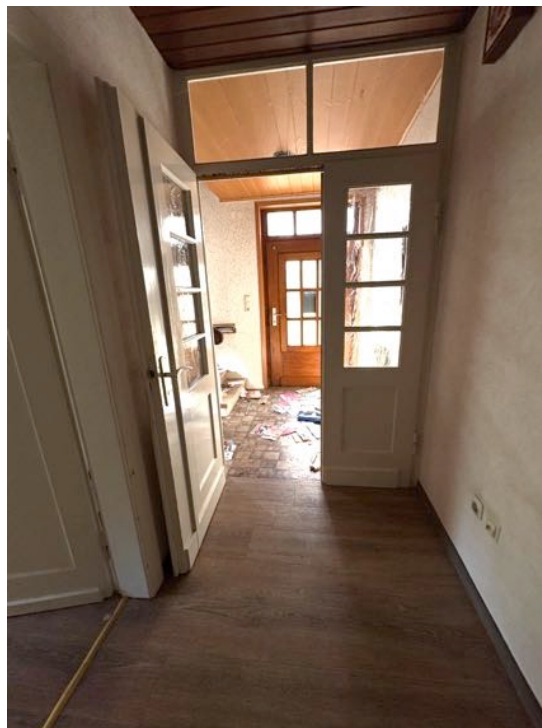
Südwestansicht



Westansicht



Nordansicht



Flur/Eingang im Erdgeschoß



Treppenhaus, WC auf ½ Etage



Zimmer im Erdgeschoß



Zimmer im Erdgeschoß



Küche im Erdgeschoß



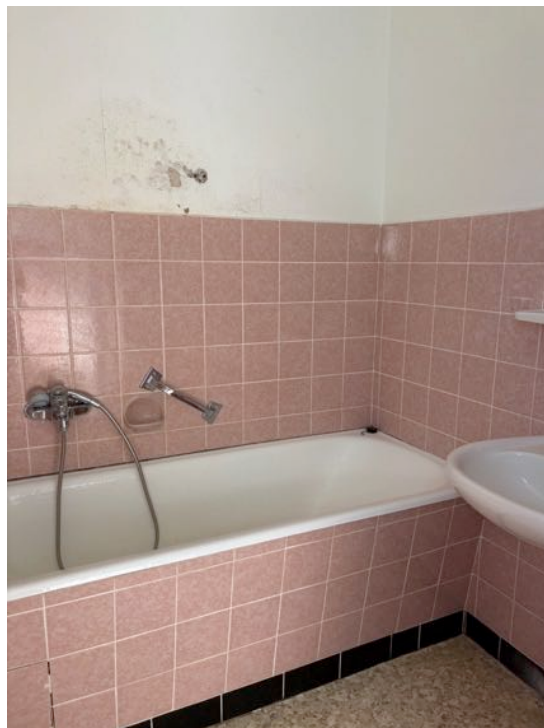
Bad (ohne WC)



WC auf sog. ½ Etage



Zimmer (Küche) mit Zugang zum Bad im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß



WC auf ½ Etage



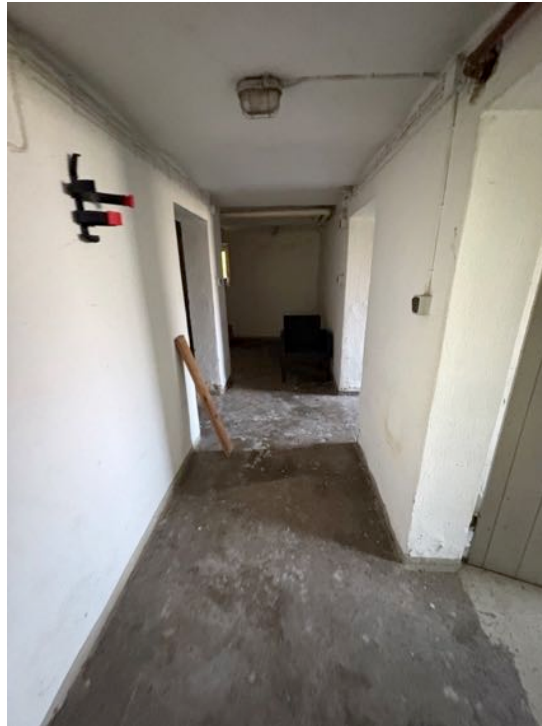
Dachboden



ausgebautes Zimmer im Dachboden



Waschküche/Heizungskeller



Kellerflur



Kellerraum