



PDF-Vollversion

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1606-0426-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus mit Anbau
sowie einer Garage
bebaute Grundstück

Große Heide 24
32549 Bad Oeynhausen

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen 003 K 081/25

Verkehrswert (Marktwert)

zum 20.05.2026

rd. 130.000,00 €

in Worten

(Einhundertdreißigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	6
3.1 Allgemeine Angaben	6
3.2 Sonstige Angaben	6
3.3 Lage	7
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	7
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	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	13
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	15
5.1 Allgemeines	15
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	15
6. Ermittlung des Bodenwertes	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2026 (§ 196 BauGB)	16
6.3 Ableitung des Bodenwertes	16
6.4 Bodenwert	16
7. Sachwertverfahren	17
7.1 Gebäudedaten	18
7.2 Außenanlagen	19
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	19
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	19
7.5 Marktanpassung	20
8. Ertragswertverfahren	21
8.1 Jahresrohertrag	22
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	23
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	24
8.4 Ertragswert des Grundstücks	24
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	25
Anlagen	26
Literaturverzeichnis	37

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 09.04.2026, ihr zugestellt über das Justizpostfach am 13.04.2026, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Eidinghausen

Flur: 10

Flurstück: 358

Größe: 621 m²

Postalische Anschrift: Große Heide 24
32549 Bad Oeynhausen

im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

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

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Bewertungsstichtag: 20.05.2026

Qualitätsstichtag: 20.05.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 20.05.2026

Das Gutachten umfasst:	1	Deckblatt (einschließlich Foto)
	26	Seiten
	5	Anlagen auf 11 Seiten, davon
	6	Zeichnungen
	6	Fotos
	1	Literaturverzeichnis

und wird in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1606-0426-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

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

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

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

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 13.04.2026
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen vom 28.05.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 20.04.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 15.04.2026
- Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen zum Planungsrecht vom 04.05.2026
- Grundbuchauszug vom 09.02.2026
- Bauunterlagen der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 und Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand 2023)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 20.05.2026, 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

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026 ist noch nicht veröffentlicht.

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

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 50.000 EUR bis 835.000 EUR. Im Jahr 2024 wurden weniger Kaufpreise über 500.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2024 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres.. (...)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 52

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahre typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben.

Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur in Massivbauweise errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m² bis 1.200 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2024 auch Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen**

Gemeinde	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	430.000	360.000	295.000	235.000	215.000
Espelkamp	410.000	310.000	270.000	200.000	-
Hille	-	330.000	285.000	200.000	170.000
Hüllhorst	-	320.000	260.000	225.000	175.000
Lübbecke	-	340.000	275.000	230.000	180.000
Petershagen	-	300.000	245.000	210.000	-
Porta Westfalica	-	320.000	270.000	225.000	180.000
Pr. Oldendorf	-	310.000	255.000	200.000	-
Rahden	-	320.000	270.000	195.000	-
Stemwede	-	300.000	250.000	190.000	215.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	395.000	320.000	270.000	210.000	180.000

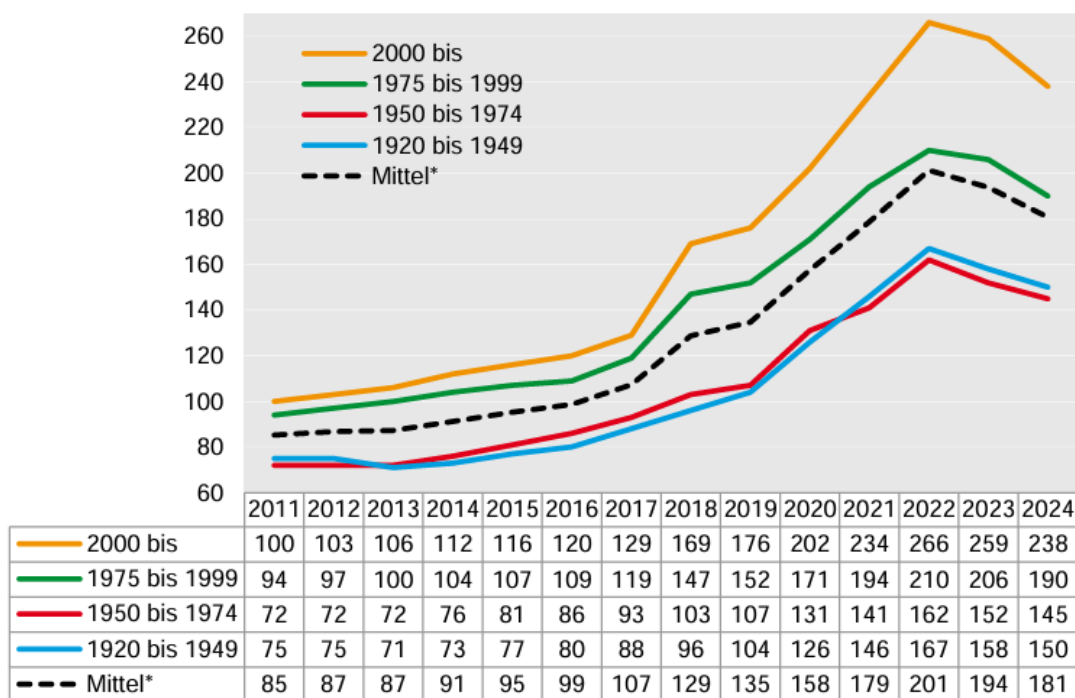
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

Allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahre im Kreis Minden-Lübbecke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu niedrigeren Preisen weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent gesunken.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 58

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von:	Eidinghausen
Grundbuch:	Blatt 816
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 7
Gemarkung:	Eidinghausen
Flur:	10
Flurstück:	358
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Große Heide 24
Größe des Grundstücks:	621 m ²

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Stadt/ Gemeinde:	Bad Oeynhausen	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Eidinghausen	
Postalische Anschrift:	Große Heide 24 in 32549 Bad Oeynhausen	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet in dem Ortsteil Eidinghausen, welcher zum Stadtgebiet von Bad Oeynhausen zählt.

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

Der Stadtteil Eidinghausen, mit rd. 8.000 Einwohnern, liegt nördlich des Stadtzentrums. Das Bewertungsgrundstück liegt 3,0 km (Luftlinie) von dem Stadtzentrum und ca. 1,5 km (Luftlinie) von dem Stadtteilzentrum mit dem Einkaufszentrum „Werrepark“ entfernt. Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

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

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut zu bezeichnen. Bad Oeynhausen verfügt über zwei Bahnhöfe sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Die Bahnhöfe sind mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt unmittelbar vor dem Grundstück an der Straße *Große Heide*.

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich an der Straße *Große Heide*, welche als einspurige Anliegerstraße mit einem einseitig pflasterten Gehweg und einer, mit einer Schwarzdecke, befestigten Fahrbahn innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut ist. Zwischen Fahrbahn und Gehweg ist ein Grünstreifen mit Baumanpflanzungen angelegt; Beleuchtungseinrichtungen sind vorhanden.

Ausgewiesene Parkplätze existieren im öffentlichen Straßenraum nicht; das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten im Bereich zwischen den Bäume möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes stehen zudem (theoretisch) eine Garage bzw. die Hofflächen auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Ca. 250 m westlich verläuft die Bundesautobahn A 30, welche durch Lärmschutzeinrichtungen jedoch gut abgeschirmt wird.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer Breite von ca. 18 m und einer Tiefe von ca. 34 m regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig. Der genaue Zuschnitt sowie die Lage und Stellung der Gebäude auf der Liegenschaft können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau. Das Erdgeschossniveau des Wohnhauses liegt über dem Gelände und ist über eine Treppe am Windfanganbau bzw. eine Treppe vom Anbau zum Wohnhaus innerhalb des Gebäudes erreichbar. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich, in dem das Grundstück liegt, eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone 3 B, ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht. 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 Alttablagerungen 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 wurden 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 Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Nach mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme keine Eintragungen vorhanden.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass zwischenzeitlich ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde, welchem im Rahmen dieser Wertermittlung allerdings kein Werteeinfluss beizumessen wäre.

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 Straße *Große Heide* ist fertiggestellt und endgültig ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge wurden bereits erhoben 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 Anlagen

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 Bebauung geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar sowie die gelagerten Gegenstände und Materialien sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 20.05.2026 zwischen 10:15 Uhr und 10:45 Uhr statt. Anwesend waren die Eigentümerin sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus mit dem Anbau von innen sowie die Bebauung von außen. Nicht besichtigt wurden der Bodenraum und der Kriechkeller im Anbau, der Kriechkeller unterhalb des Windfanganbaus, der Spitzboden sowie die südlichen Wohnräume im Erdgeschoss. Der Zustand und die Ausstattung der Wohnräume wurden durch die Eigentümerin beschrieben.

Ferner wurden das Garagengebäude von außen sowie das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

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

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

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Anbau sowie um eine Garage.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Krüppelwalmdach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Die Fassaden sind verputzt. Der Drempeel im Dachgeschoss ist mit rd. 1,50 m vergleichsweise hoch, so dass rechnerisch zwei Vollgeschosse gegeben sind. Das Gebäude ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut.

Westlich an das Wohnhaus ist ein ehemaliger Stallanbau erstellt, in dem heute im Erdgeschoss die sanitären Anlagen (WC und Bad) sowie – auf dem Halbgeschoss mit Zugang vom Wohnhaus - ein Wohnraum untergebracht sind. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und ist hier vom Flur des Wohnhauses erschlossen. Die Fassaden des Anbaus sind zum Norden und Süden verputzt und zum Westen mit einer Verkleidung aus Bitumenbahnen in Klinkeroptik versehen. Das Dach ist als Satteldach mit einer Pfanneneindeckung ausgebildet.

Das Kellergeschoss des Wohnhauses liegt erhöht, so dass die Hauseingangstür an der Nordfassade über eine Stufenanlage am Windfangvorbau erreichbar ist. Das Erdgeschossniveau des Anbaus liegt etwa höhengleich mit dem Gartenniveau. Der Höhenunterschied wird hier durch eine Treppe innerhalb des Gebäudes überbrückt.

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des Wohnhauses mit dem Stallanbau im Jahr 1928 behördlicherseits genehmigt worden. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist es somit knapp 100 Jahre alt.

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

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

Mit dem tatsächlichen Alter ist die durchschnittlich anzusetzende Gesamtnutzungsdauer für die Bebauung bereits überschritten. In den letzten Jahren sind kaum Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer rechnerischen Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt hätten.

Gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV wird für intakte Gebäude, welche die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer überschritten haben und an denen keine oder lediglich geringfügige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, eine rechnerische Restnutzungsdauer von 12 Jahren angegeben. Aufgrund der Beschaffenheit der Bebauung (energetische Ausstattung, Lage der Badezimmer im Stallanbau, geringe lichte Höhe im Keller etc.) wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 10 Jahre abgerundet. Für die Wertermittlung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von 1956 (2026 zzgl. 10 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Die Garage ist gemäß der Bauakte als Ersatzbau für eine alte Garage im Jahr 2000 neu erstellt worden. Sie ist, gemäß der Baubeschreibung, als eingeschossiger Massivbau mit einer Holzbalkendecke und einer Flachdachabklebung errichtet und in einen Garageneinstellplatz und einen Abstellraum aufgeteilt. Das Garagentor ist mit einem Sektionaltor verschließbar, wobei der Antrieb, nach Angabe der Eigentümerin, derzeit defekt ist. Das Tor lässt sich entsprechend nicht öffnen.

Der Wert der Garage wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten sowie anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Wert in Ansatz gebracht. Im Ertragswertverfahren werden die Nebengebäude über einen entsprechenden Mietwert in die Bewertung einbezogen.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus mit Anbau
Vollgeschoss:	Rechnerisch – aufgrund der Drenpelhöhe: Zwei
Unterkellerung:	Wohnhaus: Voll unterkellert, Anbau: (Kriechkeller, von außen zugänglich)
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Decken:	Kappendecke, ggf. noch Holzbalkendecken vorhanden
Außenfronten:	Wohnhaus: Putz, Anbau: Putz und Bitumenverkleidung
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 1975) Im Anbau tlw. Glasbausteine, überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Dach:	Wohnhaus: Krüppelwalmdach ohne weitere Aufbauten (Gauben) Anbau: Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten
Eindeckung:	Pfanneneindeckung, Dachrinnen und Fallrohre: Zink
Treppe:	KG: Massiv, EG: Holztreppe mit PVC-Belag Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

◆ Ausstattung

Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Tapeziert
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert; Nassräume: Teilgefliest
Fußböden / Oberböden:	KG: Beton, tlw. mit PVC-Belag Überwiegend PVC-Belag, tlw. Laminat, Nassräume: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gastherme (ca. 1970er/1980er Jahre), Warmwasser über Boiler, Wärmeabgabe über Wandheizkörper (im Bad kein Heizkörper)
Elektroinstallationen:	Einfache Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Sicherungskasten mit Schmelzsicherungen noch vorhanden
Grundrissgestaltung:	Teilweise gefangene Räume vorhanden, Höhenunterschied zwischen Wohnhaus und Anbau im Erdgeschoss, geringe lichte Höhe im Keller (ca. 1,75 m); Bad und WC lediglich im Anbau vorhanden
Ausstattung der Nassräume:	Anbau Bad: Badewanne, Waschtisch; Toilette im separaten Raum Bad DG: Badewanne, Waschtisch und Toilette
Besondere Bauteile:	Entkalkungsanlage, Balkon über dem Windfanganbau

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.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Gas-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Holzzaun, Stahl-Einfahrtstor, Flechtzaunelemente, Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat
Sonstige bauliche Anlagen:	Keine

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Den Prägungen in den Laibungsschienen der Fenster konnte das Herstellungsjahr 1975 entnommen werden. Dem Design der Fliesen in den Nassräumen nach zu urteilen, könnten die Badezimmer ebenfalls etwa zu diesem Zeitpunkt saniert worden sein. Auch die Heizungsanlage und die Warmwasserboiler weisen augenscheinlich ein überdurchschnittlich hohes Alter auf. Diese könnten ebenfalls etwa 40 bis 50 Jahre alt sein.

Abgesehen von einigen einfachen Schönheitsreparaturen (PVC- und Bodenbeläge, Malerarbeiten) sind keine größeren Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Das Gebäude weist einen allgemeinen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auf.

Schäden und Mängel

Im Kellerbereich waren in den unteren Wandbereichen Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar, auch war im Keller teilweise ein leicht modriger Geruch festzustellen.

Abgesehen von den alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen, die aufgrund des Alters der Ausstattung in Teilen überdurchschnittlich deutlich sind, waren augenscheinlich keine gravierenden Schäden zu erkennen.

Ein gesonderter Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht für notwendig erachtet. Der Gebäudezustand ist bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausreichend gewürdigt worden.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

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

Das **Grundstück** befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach einzustufen. Der Garten wird durch die Einfriedung sowie die Bebauung auf dem Grundstück gut von der Straße abgeschirmt und ist von außen kaum einsehbar.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 1 bis 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Die Wohnräume weisen eine vergleichsweise einfache Ausstattung auf, befinden sich, in ihrer älteren Ausstattung, jedoch in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung der Nassräume aus den 1970er Jahren entspricht nicht mehr unbedingt dem Zeitgeschmack und den Anforderungen an heutigen Wohnkomfort.

Die energetische Ausstattung ist als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Wärmeisolierende Maßnahmen sind in den letzten 50 Jahren offensichtlich nicht vorgenommen worden.

Ein verständiger Erwerber wird die kurz- bis mittelfristig anstehenden Modernisierungsmaßnahmen bzw. die erhöhten Wohnnebenkosten in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen.

Unter Berücksichtigung des vergleichsweise hohen Bodenwertes ist die Freilegung des Objektes ebenfalls eine wirtschaftliche Überlegung.

4.7 Bauzahlen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Liegenschaftspläne (die Maße sind diesen 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.	8,770 m	x	ca.	8,770 m	rd.	76,91 m ²	rd.	77,00 m ²
Erdgeschoss	ca.	8,770 m	x	ca.	8,770 m	rd.	76,91 m ²		
Anbau	ca.	4,500 m	x	ca.	6,500 m	rd.	29,25 m ²		
						rd.	106,16 m ²	rd.	106,00 m ²
Dachgeschoss	ca.	8,770 m	x	ca.	8,770 m	rd.	76,91 m ²		
Anbau	ca.	4,500 m	x	ca.	6,500 m	rd.	29,25 m ²		
						rd.	106,16 m ²	rd.	106,00 m ²
								rd.	289,00 m²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen in den Bauunterlagen nicht vor. Sie Flächen werden überschlägig aus der Bruttogrundfläche abgeleitet.

Anhand der Bruttogrundfläche ergibt sich folgende überschlägige Wohnfläche:

Erdgeschoss	ca. 106,00 m ² abzgl. rd. 25 %*	rd. 79,50 m ²	
Dachgeschoss	ca. 106,00 m ² abzgl. rd. 25 % *	rd. 79,50 m ²	
		rd. 159,00 m ²	rd. 159,00 m²

* Abzug für Wand- und Konstruktionsfläche

Die Zahlen liegen für den Bewertungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor und gelten nur für diese Wertermittlung.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

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

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.).

Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben.

Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

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

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

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

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

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

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

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2026 (§ 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 **160,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 600 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte bezieht sich auf den 01.01.2026, eine zeitliche Anpassung wird, aufgrund der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt, nicht für notwendig erachtet.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des regelmäßigen Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der sonstigen Verhältnisse wird ein Preis von **rd. 160,00 €/m²** - entsprechend dem Bodenrichtwert und einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

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

Grundstück:	621,00 m ²	á	160,00 €/m ²	rd.	99.400,00 €
-------------	-----------------------	---	-------------------------	------------	--------------------

7. Sachwertverfahren

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

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

Grundlagen

Normalherstellungskosten von Gebäuden

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

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

Baunebenkosten

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

Korrekturfaktoren

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

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

Fiktives Baujahr	ca.	1956
Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	70 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	10 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	289,00 m ²

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudetypen (Wohnhaus und Anbau), der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 725,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert						rd.	725,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:							
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)					1,00		
Wohnungsgröße					1,00		
Grundrissart (Einfamilienhaus)					1,00		
Normalherstellungskosten	725,00 €/m ² x	1,00	x	1,00	x	1,00	rd. 725,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:							
Bundesland:	NRW				1,00		
Ortsgröße					1,00		
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt)							
(Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Feb. 2026 = rd. 193,5)					1,935		
Normalherstellungskosten	725,00 €/m ² x	1,00	x	1,00	x	1,935	rd. 1.403,00 €/m ²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 289,00 m ² x	1.403,00 €/m ²	rd. 405.500,00 €
Alterswertminderung linear			
./. 88,00% von dem zuvor ermittelten Wert			rd. -356.800,00 €
Sachwert des Gebäudes			rd. 48.700,00 €

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.

Im vorliegenden Fall sind die Außenanlagen als sehr einfach einzustufen, der folgende Wert bezieht sich im Wesentlichen auf die Hausanschlüsse:

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt	rd.	5.000,00 €
-------------------------------------	-----	------------

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

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

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

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

Wohnhaus mit Anbau (vgl. Punkt 7.1)	rd.	48.700,00 €
Garage, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten, überschlägig ermittelt mit	rd.	6.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	5.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	99.400,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd.	159.100,00 €

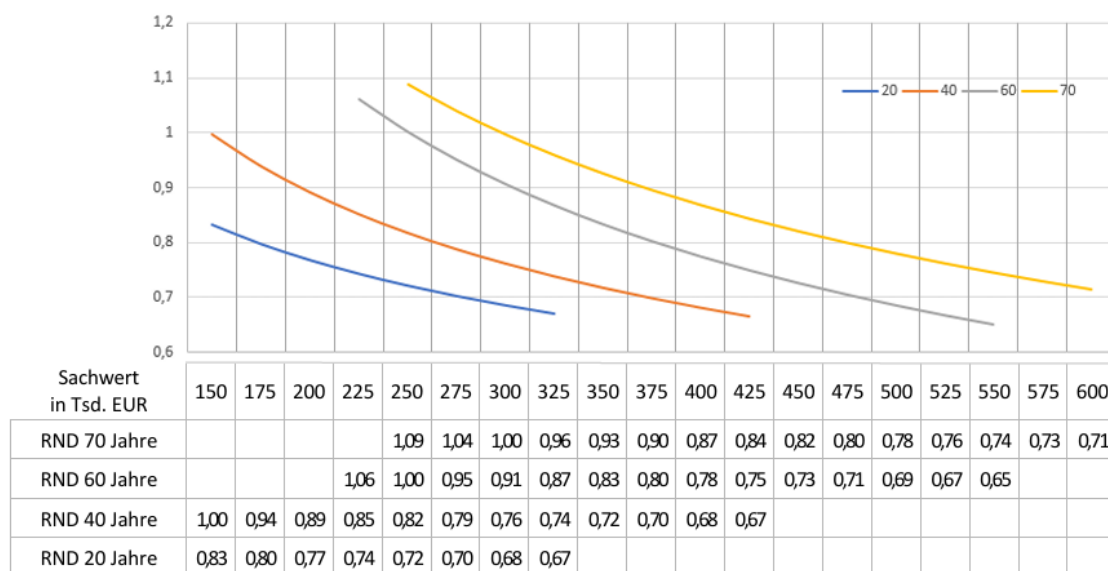
7.5 Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Sachwertfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre – für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW**



RND = modifizierte Restnutzungsdauer Sachwert = vorläufiger Sachwert

Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 60

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts in Verbindung mit der Restnutzungsdauer, wird aus der oben genannten Tabelle ein Sachwertfaktor von rd. 0,82 abgeleitet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich auf

rd. 159.100,00 € x 0,82

rd. 130.500,00 €

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

Welcher Liegenschaftszinssatz 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.

Der Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand) weist folgende, ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 81 m², in normaler Wohnlage aus:

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m ² / mtl. (Kaltmieten ohne Betriebskosten)				
Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,67	5,10	6,24
	61 - 80 m ²	5,78	5,20	6,36
	ab 81 m ²	5,62	5,06	6,18
1961-1980	bis 60 m ²	6,05	5,45	6,66
	61 - 80 m ²	6,20	5,58	6,82
	ab 81 m ²	5,99	5,39	6,59
1981-2000	bis 60 m ²	6,96	6,26	7,66
	61 - 80 m ²	6,80	6,12	7,48
	ab 81 m ²	6,56	5,90	7,22
2001-2010	bis 60 m ²	8,46	7,61	9,31
	61 - 80 m ²	8,11	7,30	8,92
	ab 81 m ²	7,46	6,71	8,21
ab 2011	bis 60 m ²	9,24	8,32	10,16
	61 - 80 m ²	8,62	7,76	9,48
	ab 81 m ²	8,15	7,34	8,97

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.

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

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

Wohnhaus	159,00 m ²	x	4,50 €/m ²	rd.	715,50 €
Garage	pauschal			rd.	30,00 €
				rd.	<u>745,50 €</u>

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

monatlich rd. 750,00 €

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 750,00 € x 12 Monate **rd. 9.000,00 €**

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 in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus			
14,40 €/m² x rd. 159,00 m² Wohnfläche	=	2.289,60 €/Jahr	
Instandhaltungskosten Garage			
1 x 106,00 €/Jahr/Stellplatz	=	106,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus			
1 x 367,00 €/Jahr/Einheit	=	367,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Garage			
1 x 47,00 €/Jahr/Stellplatz	=	47,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 9.000,00 €/Jahr	=	180,00 €/Jahr	
		<u>2.989,60 €/Jahr</u>	
			rd. 2.990,00 €/Jahr

Das entspricht ca. **33,2 %** des Jahresrohertrages.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	9.000,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd. -	2.990,00 €
	rd.	<u>6.010,00 €</u>

8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Einfamilienhäuser werden keine Daten abgeleitet, da diese in der Regel nach dem Sachwert beurteilt werden. Für Zweifamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,10 % ± 0,80 %.

Für das Bewertungsobjekt wird, aufgrund des Gebäudetyps (Einfamilienhaus), seiner Größe und des Instandhaltungs- und Renovierungsrückstaus ein überdurchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rd. 2,50 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	6.010,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
2,50 % von 99.400,00 €	rd. -	<u>2.485,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	3.525,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % ein Vervielfältiger von **8,75** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 3.525,00 € x 8,75	rd.	30.800,00 €
-----------------------	------------	--------------------

8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlagen (vgl. Punkt 8.3)	rd.	30.800,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	99.400,00 €
Ertragswert	rd.	<u>130.200,00 €</u>

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

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5) rd. 130.500,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4) rd. 130.200,00 €

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. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bestätigt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau
sowie einer Garage
bebaute Grundstück

Große Heide 24
32549 Bad Oeynhausen

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

mit **rd. 130.000,00 €**
in Worten (Einhundertdreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **20.05.2026** 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 08. Juni 2026

Jytte Droste

Anlagen

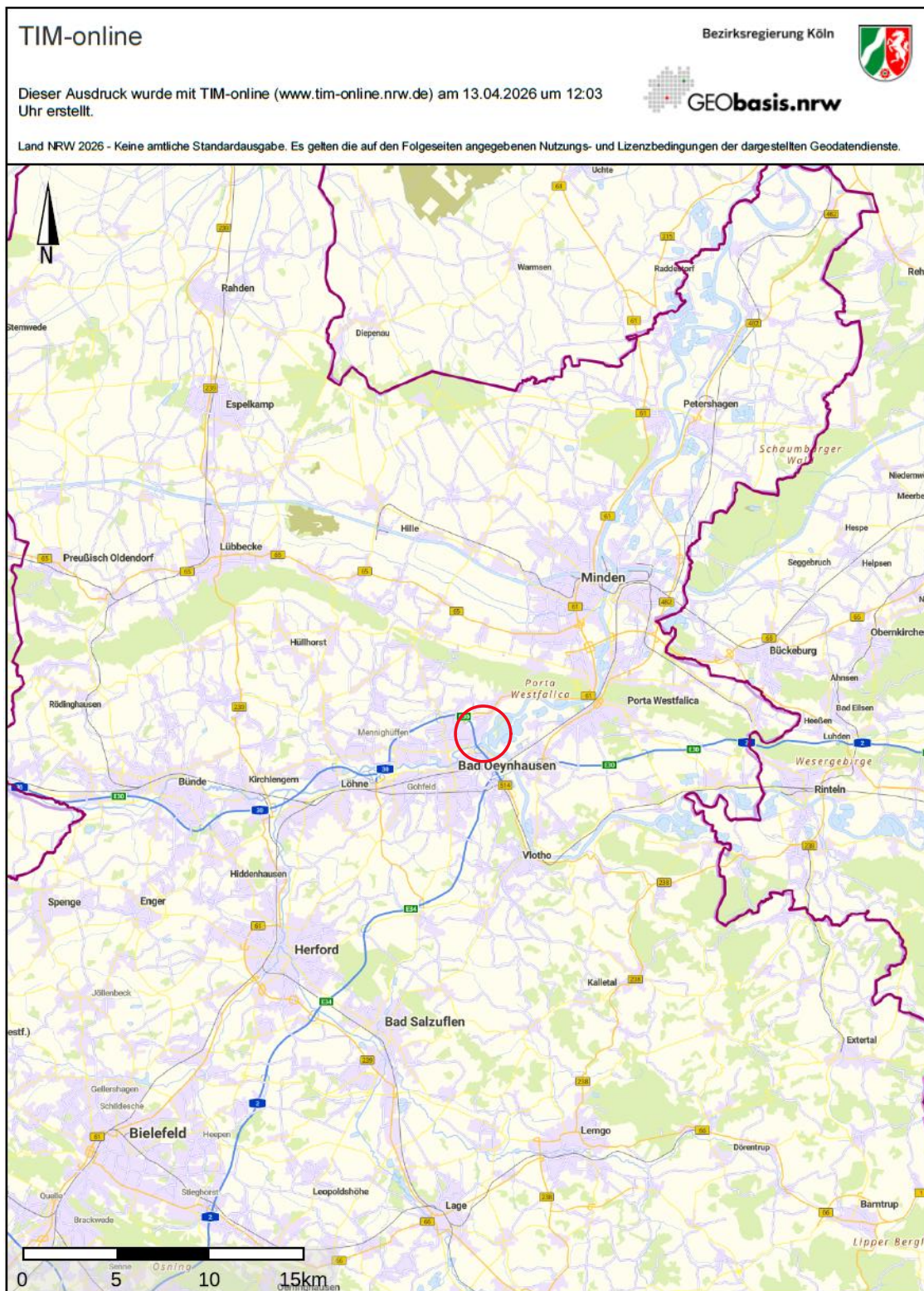
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte (Garage)

Bauzeichnungen

Fotos

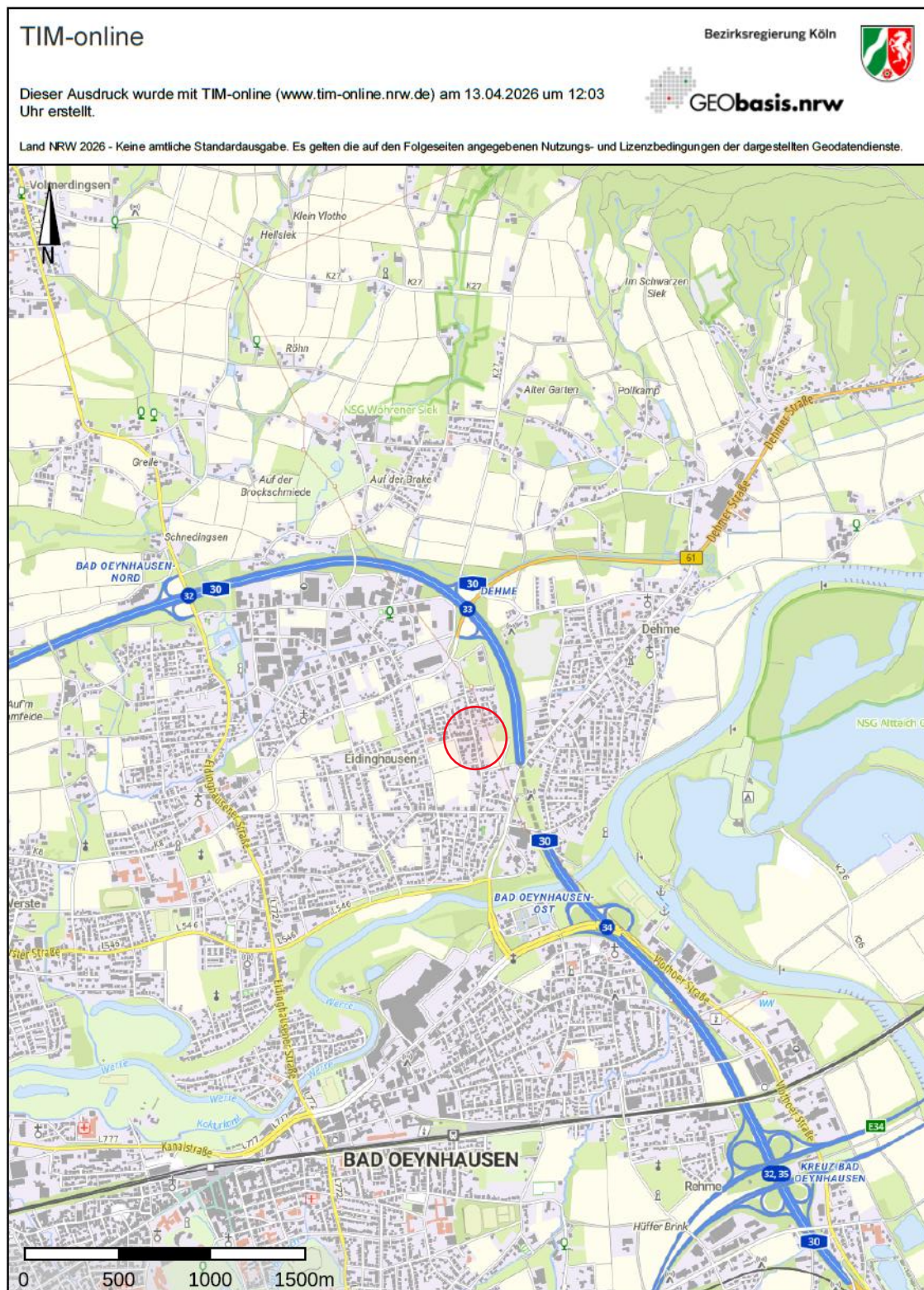
Übersichtsplan

Anlage 1



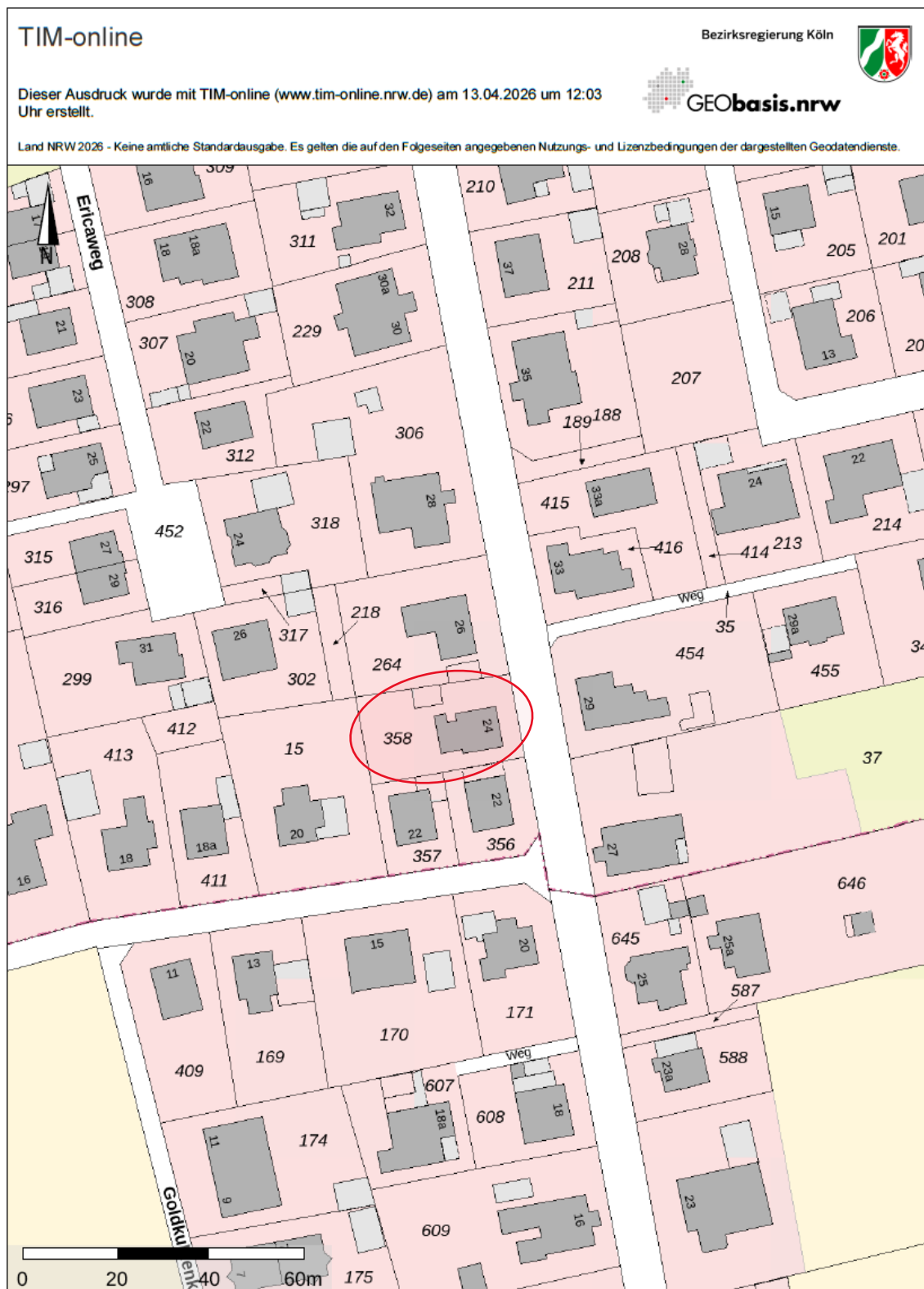
Umgebungsplan (Verkleinerung aus 1:25.000)

Anlage 2



Lageplan (Verkleinerung aus 1:1000)

Anlage 3



Baubeschreibung aus der Bauakte

Anlage 4

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

Betr.: Bauverhaben für _____ , in Bidinghausen 471.

A) Grundstück: Das Grundstück liegt in der Gemeinde Bidinghausen
(Gemeindeweg) Grosse Heide Band Blatt Flur
Parz. 65

B) Art der Bebauung: Der vorhandene Stallanbau soll umgebaut werden
Die alten Innenwände und Schornstein werden abgebrochen und nach
Zeichnung wieder aufgebaut. Die Decke wird 0,90 mtr. höher ver-
legt. Höhe i.L. = 2,90 mtr.

Räume im Erdgeschoss:	Baderaum = 6,20 qm.
	Flur = 6,60 "
	Waschküche 6,55 "
	Speisek. 4,15 "
	25,50 qm.

C) Bauausführung: Drempe - und Giebelmauerwerk aus Ziegelsteine.
Innenwände 1/2 St. strk. aus Ziegelsteine in verl. Zementmörtel.
Decke aus Stahlträger mit Schwenksteingewölbe.
Bedachung aus Naturroten Ziegel wie Wohnhaus.
Aussenfläche mit Unterputz und Rauputz in heller Farbe.

Bidinghausen, den 29.12.58

Unternehmer:-

Neubau Garage

Baubeschreibung-Garage

Fundamente	: Streifenfundamente B25 (frostfrei)
Sohle	: 10-15cm Kies Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit 15cm bewehrte Betonsohle B25
Mauerwerk	: 1.0cm Zementputz 24cm dick aus KSL 1,2/DIN 106/II 1,5cm Kalkzementputz
Dachdecke	: Holzbalkenlage lt. Statik Konterlattung Gipskartonplatten (feuerbeständig)
Fußbodenbelag	: 3-6cm Verbundestrich mit Gefälle
Innenputz	: Fugenglattstrich
Garagentor	: Sektionaltor aus Stahl
Außentür	: Kunststoff mit Verbundglas
Regenwasser	: Anschluß an die vorh. Hausentwässerung und einleitung in den vorh. Regenwasserkanal

Bad Oeynhausen, d. 11.09.2000

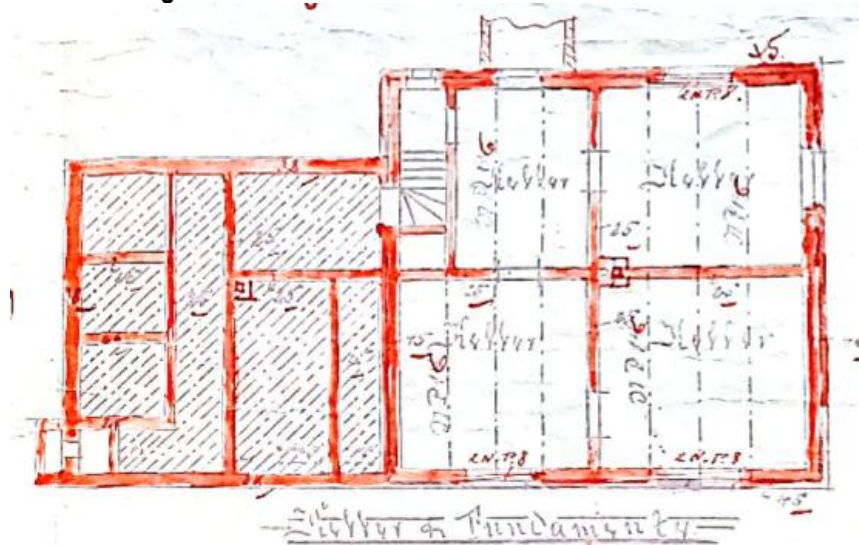
Bauzahlen aus der Bauakte**Anlage 5**

Neubau Garage

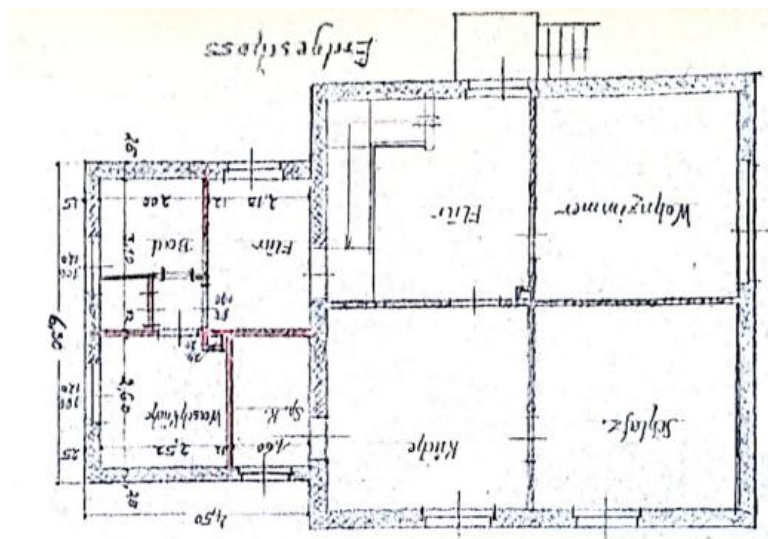
Nutzflächenberechnung**Garage**

Garage	:	$5,77 \cdot 3,52$	=	20,31qm
Abst.R.	:	$1,635 \cdot 3,52$	=	5,76qm
				<u>26,07 qm</u>
		<u>Nutzfläche gesamt</u>	=	<u>26,07 qm</u>

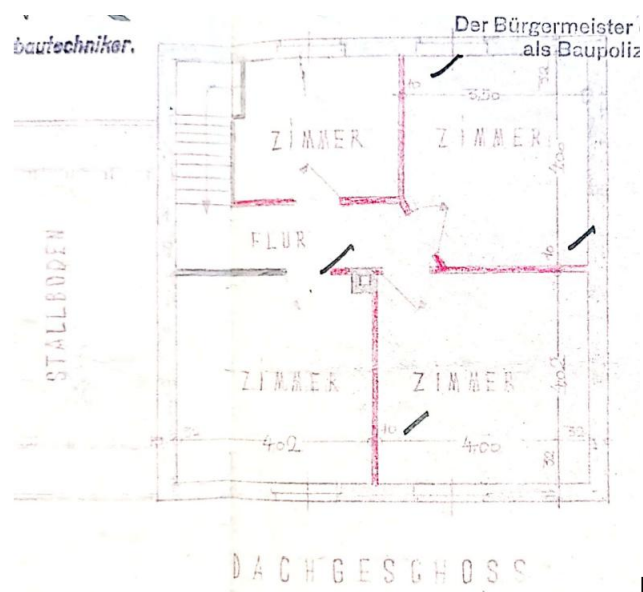
Bauzeichnungen



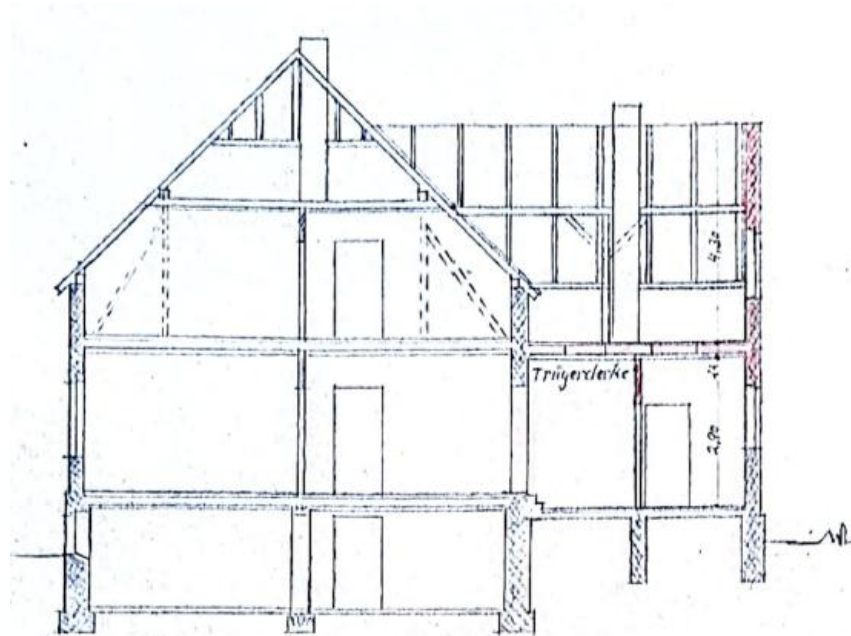
Kellergeschoss



Erdgeschoss

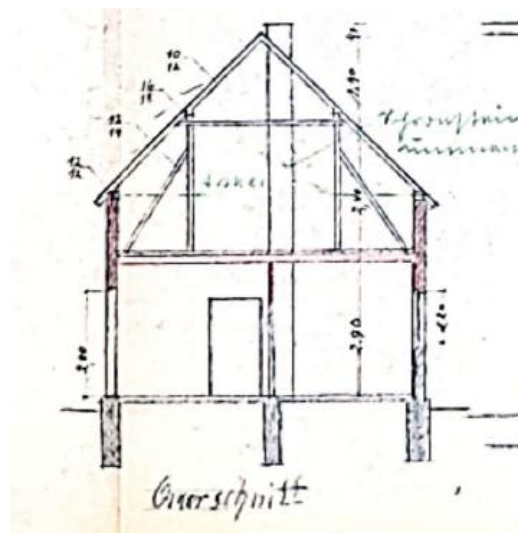


Dachgeschoss



Schnitt

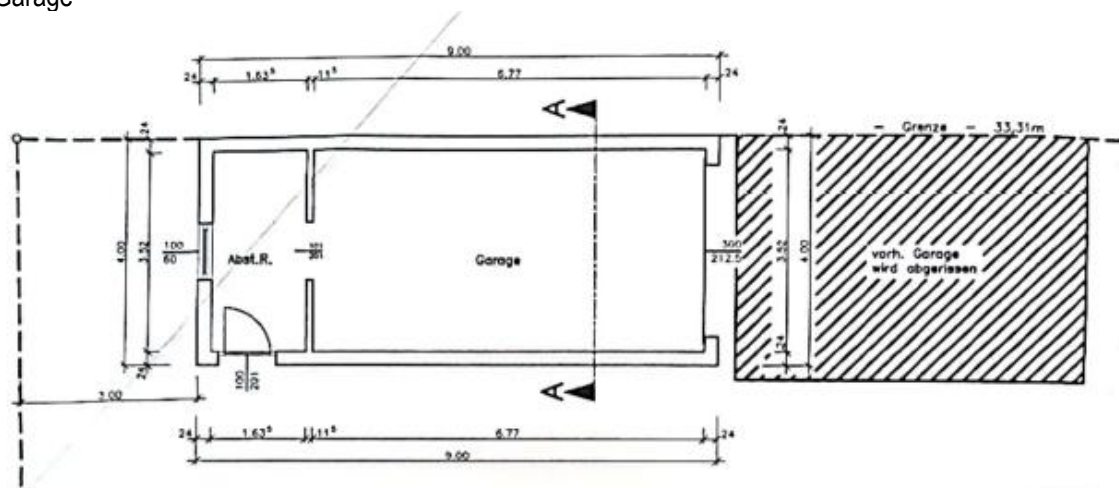
Schnitt Haus und Anbau



Querschnitt

Schnitt Anbau

Garage



Süd-Ostansicht



Westansicht



Süd-Westansicht



Garten und Westansicht
mit Garage



Garage



Eingang Anbau



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