



# Verkehrswertgutachten

**-Internetversion-**



**Bewertungsobjekt:** Reihenmittelhaus mit Garage

**Lage:** Hansaring 43 B  
59269 Beckum

**Auftraggeber:** Amtsgericht Beckum  
AZ: 4 K 11/24

**Wertermittlungsstichtag:** 05. September 2024

**Bewertungsanlass:** Ermittlung des Verkehrswerts  
für die Zwangsversteigerung

**Ermittelter Verkehrswert:** ca. 280.000 Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Beckum (02521/9351-0) eingesehen werden kann.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungsstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und allgemeine Hinweise	4
<b>2</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1	Großräumige Lage	5
2.2.2	Kleinräumige Lage	5
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1	Grundbuch	6
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	6
2.2.4.4	Altlastenkataster	7
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.2.4.6	Überbauung	7
2.3	Baubeschreibung	8
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf u. sonstige erforderliche Maßnahmen	9
<b>3</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>10</b>
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	10
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	10
3.3	Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)	11
3.3.1	Bodenwert	12
3.3.2	Restnutzungsdauer	12
3.3.3	Zeitwert der baulichen Anlagen	13
3.3.4	Vorläufiger Sachwert	14
3.3.5	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	14
3.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	15
3.3.7	Sachwert	15
3.4	Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)	16
3.4.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts	16
3.4.2	Vorläufiger Vergleichswert	16
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	16
3.4.4	Vergleichswert	16
<b>4</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
5.1	Literaturverzeichnis	18
5.2	Stadtplanausschnitt von Beckum	19
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	20
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	21
5.5	Bauzeichnungen	27
5.6	Bautechnische Berechnungen	33
5.7	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010	37
5.8	Immobilienpreis-Kalkulator	38
5.9	Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt	42

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Beckum hat unter dem Aktenzeichen 4 K 11/24 mit Schreiben vom 18.07.2024 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

### **1.2 Auftragsgegenstand**

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift: Hansaring 43 B, 59269 Beckum.

### **1.3 Zweck des Gutachtens**

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

### **1.4 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand statt am 05.09.2024. Beim Ortstermin waren Herr (... , Miteigentümer) sowie der Unterzeichner anwesend.

### **1.5 Wertermittlungsstichtag**

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 05.09.2024 angenommen.

### **1.6 Grundlagen des Gutachtens**

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag vom 18.07.2024
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 18.07.2024
- Grundbuchauszug vom 18.07.2024
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Beckum
- Auskünften seitens der Stadt Beckum zur Erschließungsbeitragssituation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, zum Baurecht u.a.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2024 aus dem Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Auf weitere Auskünfte wird im Gutachten an entsprechenden Stellen verwiesen.

## 1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis nur höchst eingeschränkt vorliegender Bauakten und nur oberflächlich möglicher Besichtigung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels ausgiebiger Innenbesichtigung beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt.** Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. Das Objekt war bei der Besichtigung vollständig möbliert und eingerichtet, so dass verdeckt liegende Schäden nicht ausgeschlossen werden können.

Ein Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf des Bewertungsobjekts ist dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Es wird daher von einem baualtersgemäßen energetischen Zustand ausgegangen.

Das Objekt ist nicht barrierefrei. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine 9-stufige Treppenanlage.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Baurecht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

## **2 Angaben zum Bewertungsobjekt**

### **2.1 Allgemeine Angaben**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus als Teil einer aus insgesamt fünf Einheiten bestehenden Reihenhauszeile, die nach Bauaktenlage Ende der 1990er Jahre durch ein Bau-trägerunternehmen errichtet worden ist.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine im KG gelegene Pkw-Garage und weist im Erd- und Kellergeschoss eine jeweils um drei Stufen versetzte Ebene auf.

Das Objekt ist eigengenutzt.

### **2.2 Grundstücksbeschreibung**

#### **2.2.1 Großräumige Lage**

Die Stadt Beckum ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf in Nordrhein-Westfalen mit etwa 37.000 Einwohnern. Beckum ist Namensgeber für einen kleinen Höhenzug im Münsterland, die „Beckumer Berge“. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Rund um Beckum gibt es ca. 370 km gut ausgebaute Radwege.

Die Innenstadt Beckums verfügt über eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben.

Beckum verfügt über einen Busbahnhof. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im ca. 5 km entfernten Ortsteil Neubeckum.

Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen verschiedener Branchen sind in Beckum und den umliegenden Stadtteilen angesiedelt, insbesondere solche aus den Bereichen Baustoffen, Maschinen- und Anlagenbau, Logistik und Transport, Brauereien und Brennereien, Land- und Forstwirtschaft.

#### **2.2.2 Kleinräumige Lage**

Das Bewertungsgrundstück ist im südöstlichen Bereich Beckums gelegen. Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im direkten Umfeld. Eine Bushaltestelle ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite in unmittelbarer Nähe gelegen. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1,5 km.

#### **2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften**

Straße asphaltiert, Gehwege plattiert, Radwege gepflastert, Parkbuchten vorhanden. Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon vorhanden. Ein Anschluss für Glasfaser ist lt. Recherchen im Internet derzeit nicht verfügbar. Ein Internetanschluss über Kabelfernsehen ist jedoch verfügbar und lt. Angabe vorhanden.

Die Topographie des Grundstücks weitgehend eben, der Zuschnitt regelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 5,00 m (Breite) x 37,50 m (Tiefe).

## 2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

### 2.2.4.1 Grundbuch

**Amtsgericht von Beckum, Grundbuch von Beckum Blatt 14593**

**Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke  
und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
1	Beckum	31	682	Gebäude- und Freifläche, Hansaring 43 B	187,00

#### **Grundbuch Abt. I, Eigentümer:**

lfd. Nr.

- 2.1 -hier keine Angaben-  
zu ½ Anteil
- 2.2 -hier keine Angaben-  
zu ½ Anteil

#### **Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr.

- 3 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 1 K 11/24).  
Eingetragen am 16.05.2024.  
Hinweis: Aufgrund einer Systemumstellung beim Amtsgericht Beckum lautet das Aktenzeichen nunmehr 4 K 11/24.

#### **Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

### 2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Internetauskunft des Bauamtes der Stadt Beckum ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Bremer Straße“, gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Reines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse zwingend, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Dachneigung 0 - 30 Grad. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Stadt Beckum zu erfragen.

### 2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Beckum sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge können nach dem KAG in Zukunft möglicherweise noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant.

#### **2.2.4.4 Altlastenkataster**

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen diesem keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten vorgenommen werden. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

#### **2.2.4.5 Baulastenverzeichnis**

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Beckum besteht im Baulastenblatt Nr. 4162 zu Flurstück 682 eine Eintragung folgenden Inhalts:

Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück 59269 Beckum, Hansaring 43 bis 43d, Gemarkung Beckum, Flur 31, Flurstücke 680, 681, 682, 683 und 684 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als bilden diese Flurstücke zusammen ein einziges Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW“ (Vereinigungsbaulast).

#### **2.2.4.6 Überbauung**

Es handelt sich um eine mehrseitige Grenzbebauung. Hinweise für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

## 2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur eingeschränkt vorliegenden Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

### 2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Reihenmittelhaus wurde nach Bauaktenlage etwa 1999 als Bestandteil einer aus insgesamt 5 Reihenhäusern bestehenden Anlage durch ein Bauträgerunternehmen erstellt.

Bauart massiv, zweigeschossige Bauweise, unterkellert, Außenwände einschaliges Mauerwerk mit WDVS, Satteldach, Dachgeschoss ausgebaut, Dacheindeckung Betonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, Geschossdecken Beton, Geschosstreppe aus Stahl mit Trittstufen aus Holz, zum OG mit Setzstufen bzw. Holzverkleidung geschlossen, Handlauf aus Holz, Kunststofffenster mit Isolierglas und Rollläden, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten

Innentüren leichte Holzplattentüren in Stahlzargen, Ganzglastür zum ausgebauten DG, Fußböden je nach Bereichen vorwiegend Fliesen und Laminat, Innenwandflächen vorwiegend Raufaser mit Anstrich und Tapeten, im Wohnzimmer kunststoffurnierte Paneele, dahinter lt. Angabe Dämmung (aus akustischen Gründen), Gäste-WC und Bad raumhoch verflies, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Unterdecken teilweise Paneele/Vertäfelung, Beheizung der Räume über Flachheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad

Gas-Kombitherme, Fabr. Vaillant, Standort im DG; das Alter der Heizungsanlage entspricht lt. Angabe dem Baujahr des Wohnhauses

sanitäre Ausstattung:

Gäste-WC (EG): wandhängendes WC am Saniblock, Handwaschbecken

Badezimmer (OG): wandhängendes WC am Saniblock, eingeflieste Badewanne, eingeflieste Duschtasse (ohne Abtrennung/Spritzschutz), Waschbecken

Hinweis: Das Bad ist innenliegend/fensterlos. Elektr. Lüftung schaltbar (nicht mit Licht gekoppelt).

Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard.

Pkw-Garage in KG integriert, Zufahrt mit Gefälle von der Straße, vorderseitig Stahlschwinger mit elektr. Antrieb, Feuerschutztür zum KG/Wohnhaus, Innenwandflächen Putz mit Anstrich, Fußboden gefliest

Sonstiges/Besonderheiten:

versetzte Ebenen im KG und im EG, Küchenbereich soweit ersichtlich vermutlich in Leichtbauweise mit zwei Rundbögen ohne Tür von Essbereich getrennt, Sauna im KG; teilweise individuelle Innenwandflächenbekleidungen/-gestaltungen

Außenanlagen:

Hauszugang vorderseitig über Treppenanlage mit 9 Stufen und seitlichem Geländer aus Stahl, Garagenzufahrt und rückseitiger Weg gepflastert, Terrasse plattiert mit 4-stufigem Zugang zum Garten, seitlich Sichtschutzelemente aus Holz, Gartenhütte aus Holz<sup>1</sup>, Einfriedungen Lebensbaumhecken, Maschendrahtzaun u.a., gärtnerische Anlagen vereinzelte Sträucher bzw. Hecken, sonst vorwiegend Rasenfläche

---

<sup>1</sup> Augenscheinlich nahezu kein Zeitwert mehr vorhanden.



### 2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wies im Ortstermin einen insgesamt als baualtersgemäß zu bezeichnenden Zustand mit einzelnen Mängeln, Schäden und erhöhten Abnutzungen auf.

Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt bzw. behauptet:

- teilweise Rissbildungen/Schäden an Verfließungen
  - Bodenplatten der Terrasse stellenweise abgesackt
  - Restarbeiten an Rollladenkästen im Schlafzimmer (lt. Angabe sollen Motoren eingebaut werden, die bereits vorhanden seien)
  - umfangreiche Malerarbeiten erforderlich
  - augenscheinlich teilweise nicht fachgerechte Bauausführungen
  - weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen
- 
- baualtersbedingt auf absehbare Zeit Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 5.000 €** Berücksichtigung finden.

#### **Anmerkung zur Höhe des Abschlags:**

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer durchgreifenden Modernisierung aufzuwenden wären. Ein Abschlag in Höhe der tatsächlichen Kosten widerspräche den Grundsätzen der Wertermittlung und mithin den der Bewertung zugrunde liegenden Modellparametern.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

### 3 Wertermittlung

#### 3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Reihenhäusern wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt. Das Vergleichswertverfahren kann auf Reihenhäuser grundsätzlich ebenfalls Anwendung finden, da für derartige Objekte auch der für vergleichbare Objekte erzielte m<sup>2</sup>-Preis für die Wertfindung von Bedeutung ist.

Das Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

**Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV und des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 24 ff. ImmoWertV.**

### 3.3 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m<sup>2</sup> BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

### 3.3.1 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Bew.-Stichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte<sup>2</sup> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2024:

240,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Flurstück 682	Gebäude- und Freifläche, Hansaring 43 B	187 m <sup>2</sup>	265 €	49.555 €

**Bodenwert ebfr. 49.555 €**

Auf eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Wegen der vom typischen Richtwertgrundstück deutlich abweichenden Größe wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von ca. 10 %, gleich rd. 25,00 €/m<sup>2</sup>, vorgenommen. Im übrigen stimmen die wesentlichen Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Wert des Grundstücks mit rd. 265,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt wird.

### 3.3.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Gebäualter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verjüngung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) somit eine GND von 80 Jahren angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses beträgt ausweislich der seitens der Stadt Beckum zur Verfügung gestellten Bauaktenunterlagen etwa 1999, so dass das tatsächliche Alter des Gebäudes mit etwa 25 Jahren angenommen wird.

<sup>2</sup> Vgl. Anlage 5.4, Seite 21 ff.

Auf Basis des Gebäudealters und unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands wird die wirtschaftliche RND des Wohnhauses nach sachverständigem Ermessen mit ca. 55 Jahren angenommen.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandsetzungen und Instandhaltungen zwingend voraus.

### 3.3.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

#### Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter ca.	25 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	55 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. <sup>3</sup>	220,00 m <sup>2</sup>
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. <sup>4</sup>	1.345,00 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

#### Wohnhaus

BGF rd.	220,00 m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten pro m <sup>2</sup> BGF	1.345,00 €		295.900 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	2.500 €
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses			= 298.400 €

GND	80 Jahre
RND	55 Jahre

Wertminderung wegen Alters	31 %	-	92.504 €
----------------------------	------	---	----------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses			205.896 €
--	--	--	-----------

#### Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse

Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 3 % <sup>5</sup> des Gebäudezeitwerts		+	6.200 €
---	--	---	---------

Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.		+	6.500 €
---	--	---	---------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses nebst Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen		=	218.596 €	<b>218.596 €</b>
--	--	---	-----------	------------------

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 218.596 € berechnet.

<sup>3</sup> Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 33.

<sup>4</sup> Vgl. Anlage 5.7, Seite 37.

<sup>5</sup> Modellkonform nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts.

### 3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		218.596 €
Bodenwert	+	49.555 €
<hr/>		
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>268.151 €</b>

### 3.3.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert stellt einen in erster Linie kostenbasierten Wert dar. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Die örtlichen Gutachterausschüsse leiten die Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ab.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind nach Bodenwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenzierte Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften exemplarisch aufgeführt. Hieraus ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor bei hohem Bodenwertniveau<sup>6</sup> größer ist als bei geringerem Bodenwertniveau. Gleichzeitig ist der Sachwertfaktor umso geringer, je höher der betrachtete vorläufige Sachwert.

Der modellspezifische Sachwertfaktor wurde unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus und der Höhe des berechneten vorläufigen Sachwertes mit ca. 1,16<sup>7</sup> (Standardabweichung rd. 0,12) ermittelt.

**Der so ermittelte Wert ist jedoch sachverständig zu würdigen.**

Die Sachwertfaktoren sind mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2019 bis 2023 abgeleitet worden. Insbesondere die Jahre 2019 bis etwa Mitte 2022 sind von anhaltend steigenden Kaufpreisen aufgrund des langjährigen erheblichen Nachfrageüberhangs auf dem Immobilienmarkt geprägt. Zum Wertermittlungstichtag hat sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern im Vergleich zu den Vorjahren insbesondere aufgrund des wesentlich höheren Zinsniveaus und der konjunkturellen Entwicklungen allerdings deutlich abgeschwächt. Lt. Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses und ausweislich des Grundstücksmarktberichts 2024 (Seite 12) sind die Kaufpreise für gebrauchte Wohnhäuser im Kreis Warendorf rückläufig bzw. stagnierend<sup>8</sup>, während die Baukosten -und mithin die der Sachwertberechnung zugrunde liegenden Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag ein weiterhin stark steigendes Niveau aufweisen. Die Herstellungskosten und die Kaufpreise für gebrauchte Objekte entwickeln sich somit seit geraumer Zeit entgegengesetzt. Der modellspezifisch ermittelte Sachwertfaktor ist daher stets auf den konkreten Wertermittlungstichtag anzupassen.

Zur Anpassung auf den Wertermittlungstichtag ist somit ein Abschlag von dem modellspezifischen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Darüber hinaus ist nach Auffassung des Unterzeichners insbesondere wegen der vergleichsweise individuellen Gestaltung mit versetzten Ebenen im Erdgeschoss u.a., dem innenliegenden Badezimmer und der vergleichsweise einfachen Bauweise mit einem eingeschränkten Käuferkreis zu rechnen, der die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wertmindernd beeinflusst. Werterhöhend ist nach Auffassung des Unterzeichners die im KG vorhandene Pkw-Garage zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Aspekte, der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts hält der Unterzeichner

---

<sup>6</sup> Das Bodenwertniveau repräsentiert insofern die Wohnlage.

<sup>7</sup> Das Excel-Tool zur Berechnung des modellspezifischen Sachwertfaktors wurde dem Unterzeichner vom örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt.

<sup>8</sup> In stark gefragten Wohnlagen örtlich teilweise auch wieder leicht steigend.

in der Gesamtbetrachtung einen Abschlag von ca. 0,10 vom modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor für erforderlich und marktgerecht, so dass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen mit rd. **1,06** angenommen wird. Der so ermittelte Sachwertfaktor bewegt sich innerhalb der vom örtlichen Gutachterausschuss aufgeführten Standardabweichung.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu (268.151 € x 1,06) **284.240 €** ermittelt.

### 3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. (siehe Abschnitt 2.3.2)

Zur Berücksichtigung des festgestellten Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 5.000 € vorgenommen.

- Ausstattung

Für die im KG vorhandene Sauna wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von rd. 1.000 € vorgenommen.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit ein Abschlag von 4.000 € vorgenommen.

### 3.3.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	284.240 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 4.000 €
	<hr/>
	280.240 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b><u>280.000 €</u></b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

#### 3.4.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Preis für sie erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts (vgl. Kleiber, Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 19).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen für solche Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (direkter Preisvergleich, § 24 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 ImmoWertV). Gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 kann insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts (§ 24 Abs. 2 Nr. 2).

Da Vergleichspreise nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, erfolgt die Vergleichswertermittlung gem. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auf Basis des veröffentlichten Immobilienrichtwerts.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom Normobjekt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je m<sup>2</sup> Wohnfläche und schließt den Bodenwert ein. Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts, § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

#### 3.4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einen auf dem Immobilienrichtwert basierenden Immobilienpreis-Kalkulator zur Verfügung, auf dessen Basis ein vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von ca. 270.000 € ermittelt wurde (vgl. Anlage 5.8, Seite 38 ff.). Zur Berücksichtigung der im KG befindlichen Pkw-Garage wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von pauschal 2.500 € vorgenommen, so dass sich ein vorläufiger Vergleichswert von 272.500 € als Ausgangswert ermittelt.

Auf eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag wird im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach sachverständigem Ermessen verzichtet.

#### 3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird ein Abschlag von 4.000 € zur Berücksichtigung des baulichen Zustands und sonstiger erforderlicher Maßnahmen vorgenommen.

#### 3.4.4 Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	272.500 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 4.000 €

---

268.500 €

**Vergleichswert (gerundet) 269.000 €**



## 4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurden das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da es sich um die vorrangigen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Reihenhäusern handelt. Beide Werte weichen nur vergleichsweise geringfügig voneinander ab und stützen sich insoweit gegenseitig.

Folgende Werte wurde ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.3.7	rd. 280.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.4.4	rd. 269.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Gesamtobjekts wird auf der Grundlage der vorstehend ermittelten Werte per Wertermittlungstichtag 05.09.2024 festgestellt mit rd.

**280.000 €**

(i.W.: zweihundertachtzigtausend Euro)

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 17 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 09.01.2025

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.**

*Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.*

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.*

*Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.*