

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02521 9351-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Beckum eingesehen werden.

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

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten- /Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Wohnhaus mit Garage | Auf der Brede 12 | 59302 Oelde



**Dipl.-Ing.
Ekkehard Jungemann**

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Am Holzbach 24
48231 Warendorf
Telefon: 02581 9321-0
Telefax: 02581 9321-50
info@jungemann-vermessung.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59302 Oelde, Auf der Brede 12

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 09.01.2025 ermittelt mit rd.

650.000,00 €.

Es fand lediglich eine Besichtigung von außen statt.

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Garage	11
3.3	Einfamilienhaus	11
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Vergleichswertermittlung	15
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Auf der Brede 12 59302 Oelde
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oelde, Blatt 13011, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oelde, Flur 7, Flurstück 480, zu bewertende Fläche 950 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Beckum vom 10.09.2024 soll durch schriftliches Gutachten eines Sachverständigen der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum Elisabethstraße 15/17 59269 Beckum
Eigentümer:	xxx
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2025
Qualitätsstichtag:	09.01.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.12.2024 fristgerecht eingeladen. Die Beteiligten sind nicht zum Ortstermin erschienen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte nur von der Straße aus in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- Gutachten des Sachverständigen Rudolf Spitthöver vom 04.10.2019

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Innenaufnahmen wurden von der Beteiligten xxx zur Verfügung gestellt.
- Auszüge aus der Bauakte
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zu evtl. öffentlicher Förderung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auszug aus der Bauakte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Energieausweis vom 08.08.2020

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Beteiligten sind nicht zum Ortstermin erschienen, sodass das Gutachten lediglich aufgrund der Inaugenscheinnahme von außen, den vorliegenden Innenraumfotos und dem Auszug aus der Bauakte erstellt werden konnte. Die Innenraumfotos wurden von der Beteiligten xxxxx zur Verfügung gestellt und konnten durch den Sachverständigen nicht verifiziert werden. Die dargestellten Räume entsprechen weitgehend den Grundrissen aus der Bauakte. Lediglich der teilweise Dachgeschossausbau ist in der Bauakte nicht vorhanden. Die gezeigte Ausstattung wird für die Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt. Sie entspricht der Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme.

Es kann keine Aussage zum heutigen, tatsächlichen Zustand des Innenausbaus gemacht werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Warendorf
Ort und Einwohnerzahl:	Oelde (ca. 30.000 Einwohner); Ortsteil Stadt Oelde (ca. 21.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hamm (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Autobahnzufahrt:</u> AS 21 Oelde, A 2 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Oelde (ca. 0,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,5 km entfernt; gute Wohnlage
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 950,00 m ²
-------------------	---



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) erstellt. Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gemäß VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über Online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: siehe Lizenzbedingungen Geobasis NRW.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage; Überbau der Garage Zugunsten des Bewertungsgrundstückes gibt es eine Baulast auf dem Nachbargrundstück zur Sicherung der Abstandsfläche.
Altlasten:	Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Warendorf aufgeführt, gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Warendorf.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.09.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oelde, Blatt 13011, folgende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

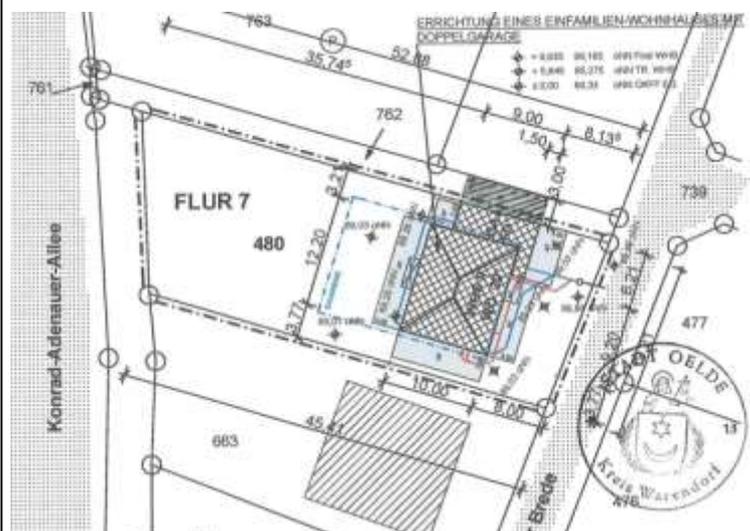
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.11.2024 mit folgendem Inhalt vor.

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes übernehmen, auch zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, dass von ihrem Grundstück eine Teilfläche, die im beigefügten amtlichen Lageplan grau schraffiert und vermaßt ist, dem Nachbargrundstück Auf der Brede 12, Gemarkung Oelde, Flur 7, Flurstück 480, bei der Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet wird. Sie sind verpflichtet, mit ihren Gebäuden von dieser im Lageplan dargestellten Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.

Der Lageplan zur Verpflichtungserklärung ist Bestandteil dieser Baulasteintragung.



Durch diese Baulast wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Garage gesichert. Sie wirkt sich weder werterhöhend noch wertmindernd aus.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmal-schutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

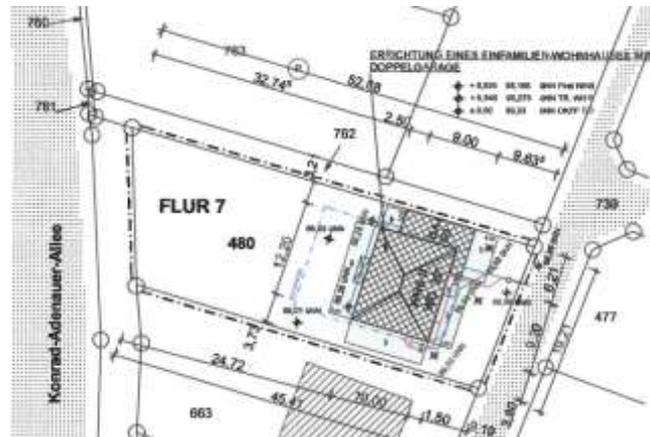
Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Darstellungen im Bebauungsplan:



2.5.3 Bauordnungsrecht

Darstellungen in der Baugenehmigung:



Darstellung im Kataster:



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) erstellt. Die Geobasisdaten

des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gemäß VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über Online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: siehe Lizenzbedingungen Geobasis NRW.

Das realisierte Bauvorhaben befindet sich außerhalb der im obigen Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen. Die Lage entspricht jedoch weitgehend der Darstellung im Lageplan aus der Baugenehmigung. Auf telefonische Nachfrage erklärt die Bauordnung der Stadt Oelde, dass das Gebäude so genehmigt wurde und dass die Abweichung zum Bebauungsplan bekannt ist. Die Wertermittlung wird daher auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die vorliegenden Bauakten, Innenraumfotos und Beschreibungen. Das Bewertungsobjekt konnte im Ortstermin nur von der Straße aus besichtigt werden. Es kann keine Garantie für den Zustand des Gebäudes übernommen werden.

3.2 Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; eingeschossig; Flachdach; Großes Sektionaltor zur Straße und kleineres Sektionaltor zum Garten.
Baujahr:	2009
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3 Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2009
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 160 m ² gem. Bauakte, Darin ist der mittlerweile teilweise ausgebaute Dachboden nicht enthalten. Die Fläche des Dachbodens beträgt rd. 24 m ² gem. Wohnflächenverordnung. Die Belichtung erfolgt jedoch ausschließlich durch ein Dachflächenfenster, sodass die Fläche nicht als Aufenthaltsraum nutzbar ist. In dieser Wertermittlung wird die Fläche zu 50% (Abstell-/ Hobbyraum) bei der Vergleichswertermittlung berücksichtigt. Bei der Sachwertermittlung wird der Dachgeschossausbau in den Herstellungskosten berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 467 m ²
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele, GästeWC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und tlw. Garage

Obergeschoss:

Galerie, 2 Bäder, 3 Schlafzimmer

Dachgeschoss:

tlw. Ausgebaut als Hobbyraum, Heizungsraum

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Kalksandsteinmauerwerk mit WDVS

Dach:

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung, Balkon

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist außen normal.

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau (Außenanstrich)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Einfriedung (Hecken). Der Garten ist ungepflegt und etwas verwildert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59302 Oelde, Auf der Brede 12 zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Oelde	13011	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Oelde	7	480	950 m ²	

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn es sich um selbstgenutzte Einfamilienhäuser handelt und wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **270,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	950 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

09.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 270,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	270,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	950	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	270,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 270,00 €/m ²
Fläche		× 950 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 256.500,00 € rd. 257.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 insgesamt **257.000,00 €**.

E1:

Dem Gutachterausschuss für den Kreis Warendorf liegen keine Informationen über Bodenwertsteigerungen vor. Die Bodenrichtwertsitzungen finden jedoch erst in mehreren Wochen statt, und es wurden noch keine detaillierten Untersuchungen der Kaufpreise aus dem Jahr 2024 durchgeführt. Auch aus der Marktbeobachtung des Sachverständigen ergeben sich keine Hinweise auf eine Steigerung der Bodenwerte.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (= > objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswernermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis von Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Hierzu werden die Kaufpreise mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Warendorf auf ein Normobjekt umgerechnet. Anschließend wird der durch Mittelbildung ermittelte Vergleichsfaktor an das Bewertungsobjekt angepasst.

Stadt	Vertragsdatum	Wohnfläche	Bezeichnung	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	UK-Vertragsdatum	BRW 2024	UK Bodennrichtwert	UK-Grundstücksfläche	UK-Baujahr	UK-Wohnfläche	normierter KP
Delde	26.02.2020	125	Einfamilienha	2005	425	1,22	235,00	0,93	0,93	1,51	1,05	2.721 €
Delde	23.04.2020	154	Einfamilienha	2013	535	1,22	290,00	1,04	0,98	1,70	0,92	2.497 €
Delde	28.10.2020	160	Einfamilienha	2001	559	1,22	225,00	0,89	0,98	1,46	0,92	2.693 €
Delde	23.04.2021	146	Einfamilienha	2001	594	1,16	100,00	0,68	0,98	1,46	1,00	2.632 €
Delde	17.06.2021	135	Einfamilienha	2011	484	1,16	230,00	0,93	0,98	1,70	1,00	2.363 €
Delde	09.11.2021	145	Einfamilienha	2009	547	1,16	235,00	0,93	0,98	1,51	1,00	2.757 €
Delde	22.12.2021	133	Einfamilienha	2009	525	1,16	230,00	0,93	0,99	1,51	1,00	2.559 €
Delde	24.01.2022	122	Einfamilienha	2011	526	1,07	230,00	0,93	0,98	1,70	1,05	2.607 €
Delde	24.08.2023	189	Einfamilienha	2016	1.283	0,94	210,00	0,89	1,06	1,85	0,84	2.628 €
Delde	22.01.2024	155	Einfamilienha	2004	677	1,00	235,00	0,93	1,00	1,51	0,92	2.435 €
Delde	05.06.2024	140	Einfamilienha	2006	434	1,00	260,00	1,00	0,93	1,51	1,00	2.391 €
Mittelwert												2.571 €
Standardabweichung												134 €

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.571,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.571,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.01.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	172,00	× 0,92	
Grundstücksgröße [m ²]	700	950,00	× 1,01	
Bodenwert [€/m ²]	270	270,00	× 1	
Baujahr	1963	2009	× 1,51	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	=	3.607,35 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	3.607,35 €/m²	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Die Umrechnungsfaktoren wurden dem Grundstücksmarktbericht 2024 entnommen.

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.607,35 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.607,35 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 172,00 m ²	
Zwischenwert	= 620.464,20 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 40.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 660.464,20 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 660.464,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 13.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 647.464,20 € rd. <u>647.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 mit rd. **647.000,00 €** ermittelt.

4.4.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Doppelgarage

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

Bezeichnung	Wert
Doppelgarage	40.000,00 €
Summe	40.000,00 €

E4

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-13.000,00 €
• Anstrich erneuerungsbedürftig	-10.000,00 €	
• Garten vernachlässigt	-3.000,00 €	
Summe		-13.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke),

der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage	Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF	745,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	33,43 m ²	466,51 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	14.100,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	16.213,55 €	361.649,95 €
Baupreisindex (BPI) 09.01.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	29.832,93 €	665.435,91 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	29.832,93 €	665.435,91 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre	64 Jahre
• prozentual		20,00 %	20,00 %
• Faktor	x	0,8	0,8
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	23.866,34 €	532.348,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		556.215,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	22.248,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	578.463,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	257.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	835.463,67 €
Sachwertfaktor	x	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	668.370,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.000,00 €
Sachwert	=	655.370,94 €
	rd.	655.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Anlage zur ImmoWertV entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
 Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	69,5 %	30,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	69,5	507,35
4	880,00	30,5	268,40
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 775,75 gewogener Standard = 3,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 775,75 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG durch den fehlenden Drempel × 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 744,72 €/m² BGF
rd. 745,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Garagenanteil am Wohnhaus (geringerer Ausstattungsstandard als Wohnraum, ist in der BGF-Berechnung des Wohnhauses enthalten)	-5.400,00 €
Eingangsüberdachung	2.500,00 €
Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
teilweiser Dachgeschossausbau	12.000,00 €
Summe	14.100,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (556.215,07 €)	22.248,60 €
Summe	22.248,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich

'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Anstrich erneuerungsbedürftig -10.000,00 € • Garten vernachlässigt -3.000,00 € 	
Summe	-13.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **647.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **655.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59302 Oelde, Auf der Brede 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oelde	13011	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oelde	7	480

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 mit rd.

650.000 €

in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Warendorf, den 29. Januar 2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

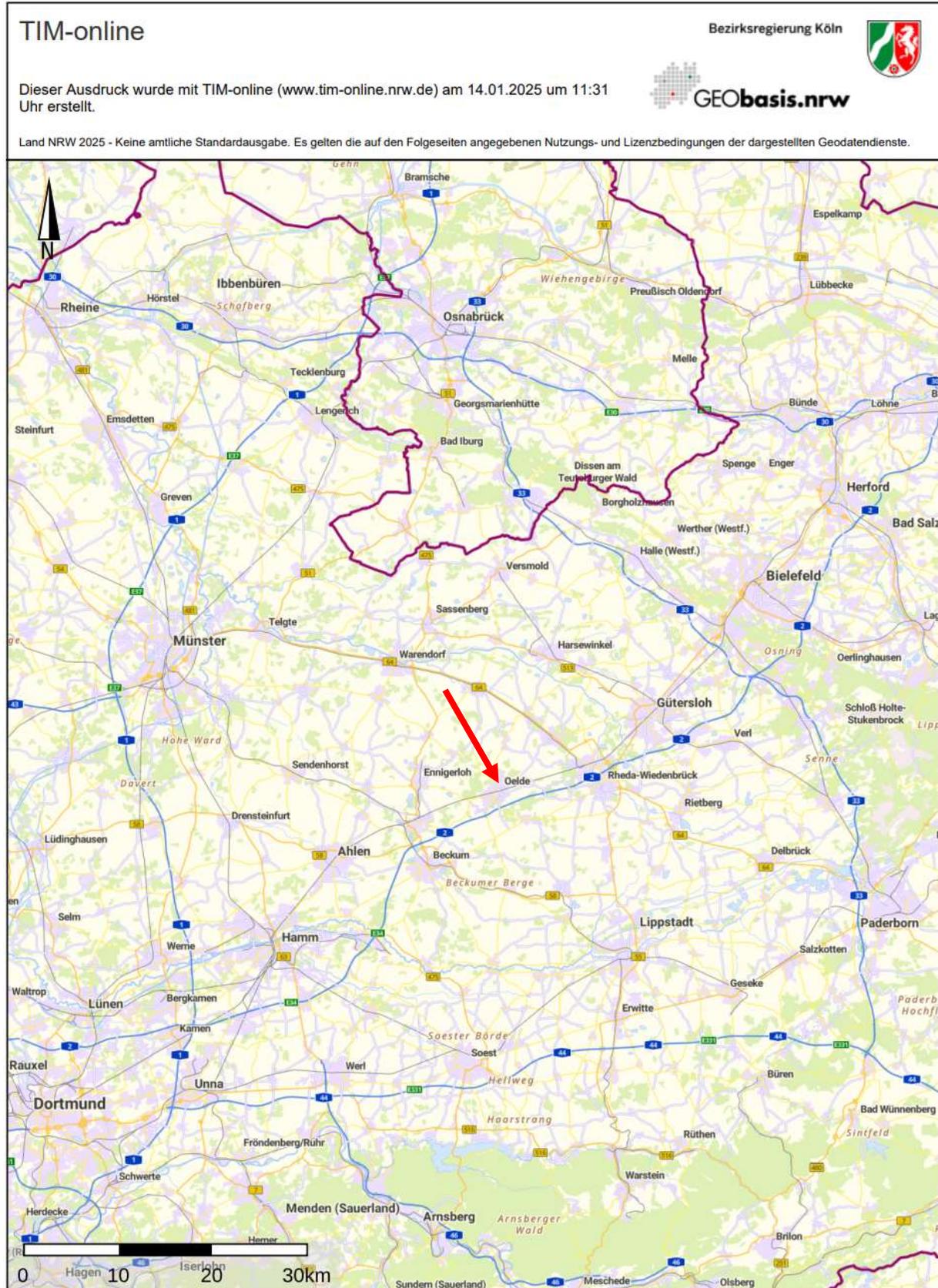
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerady/ Möckel/ Troff, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag
- [7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber- Simon- Weyers, 9. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag
- [8] Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006
- [9] Marktbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Warendorf

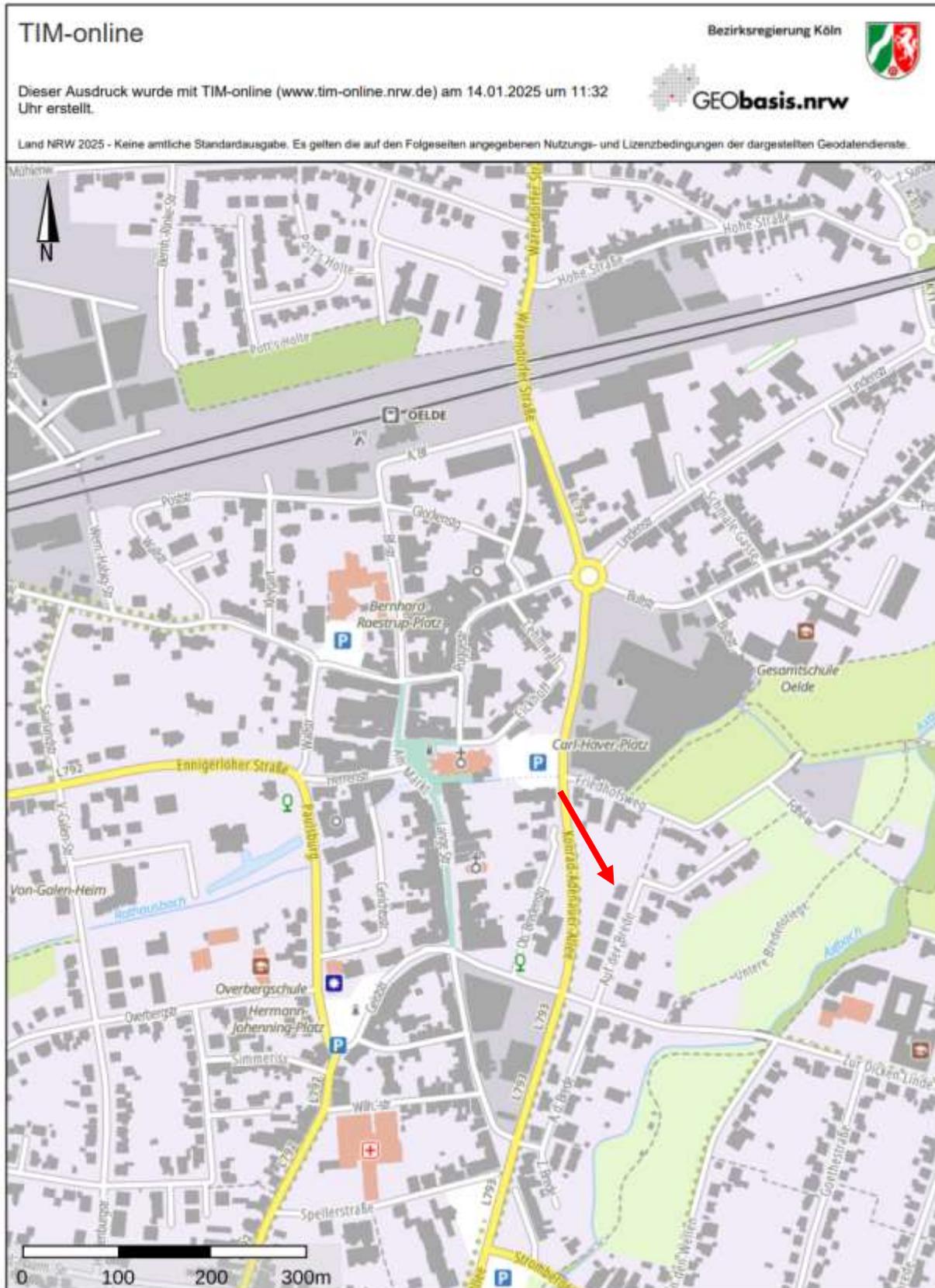
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Fotos

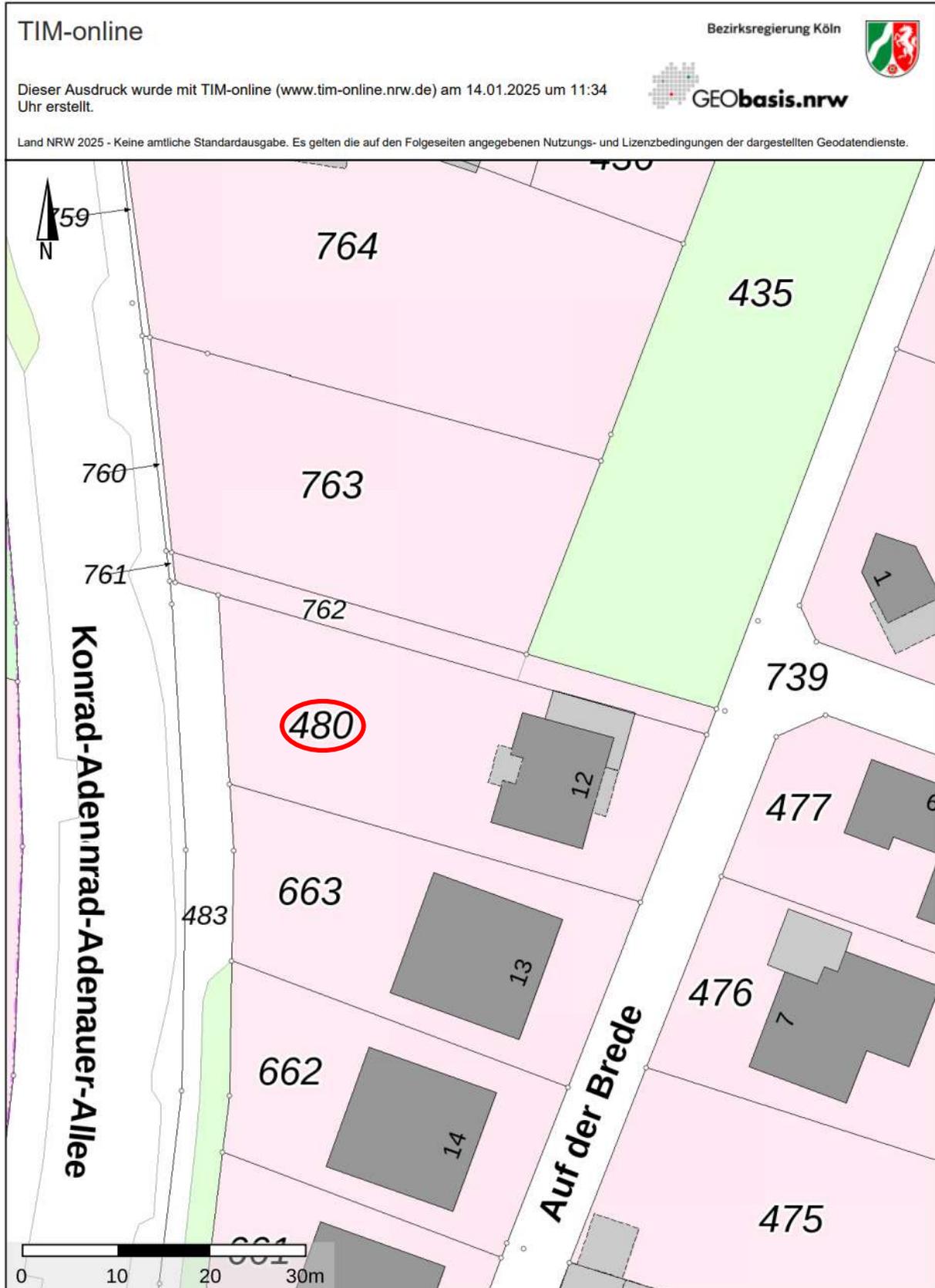
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



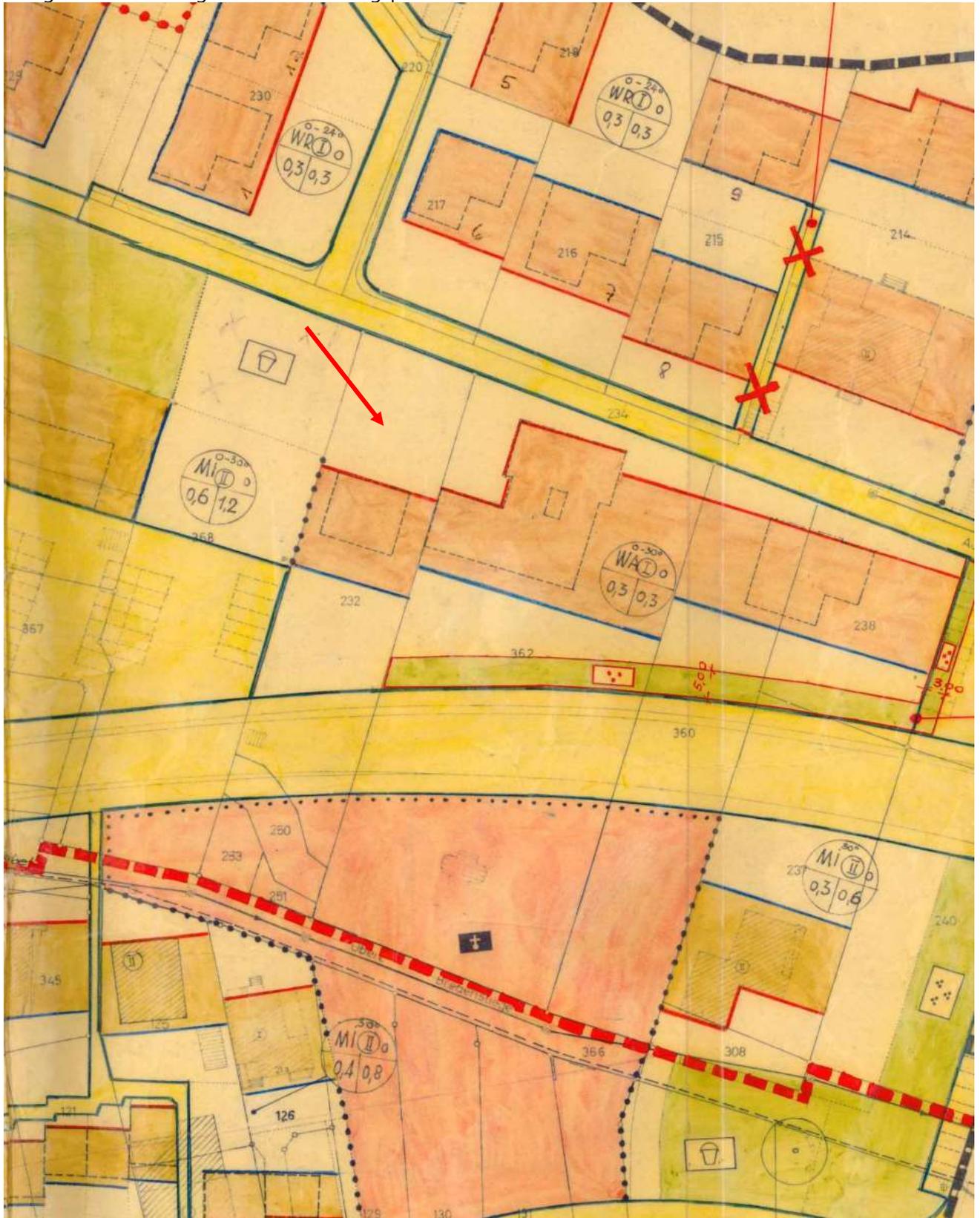
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



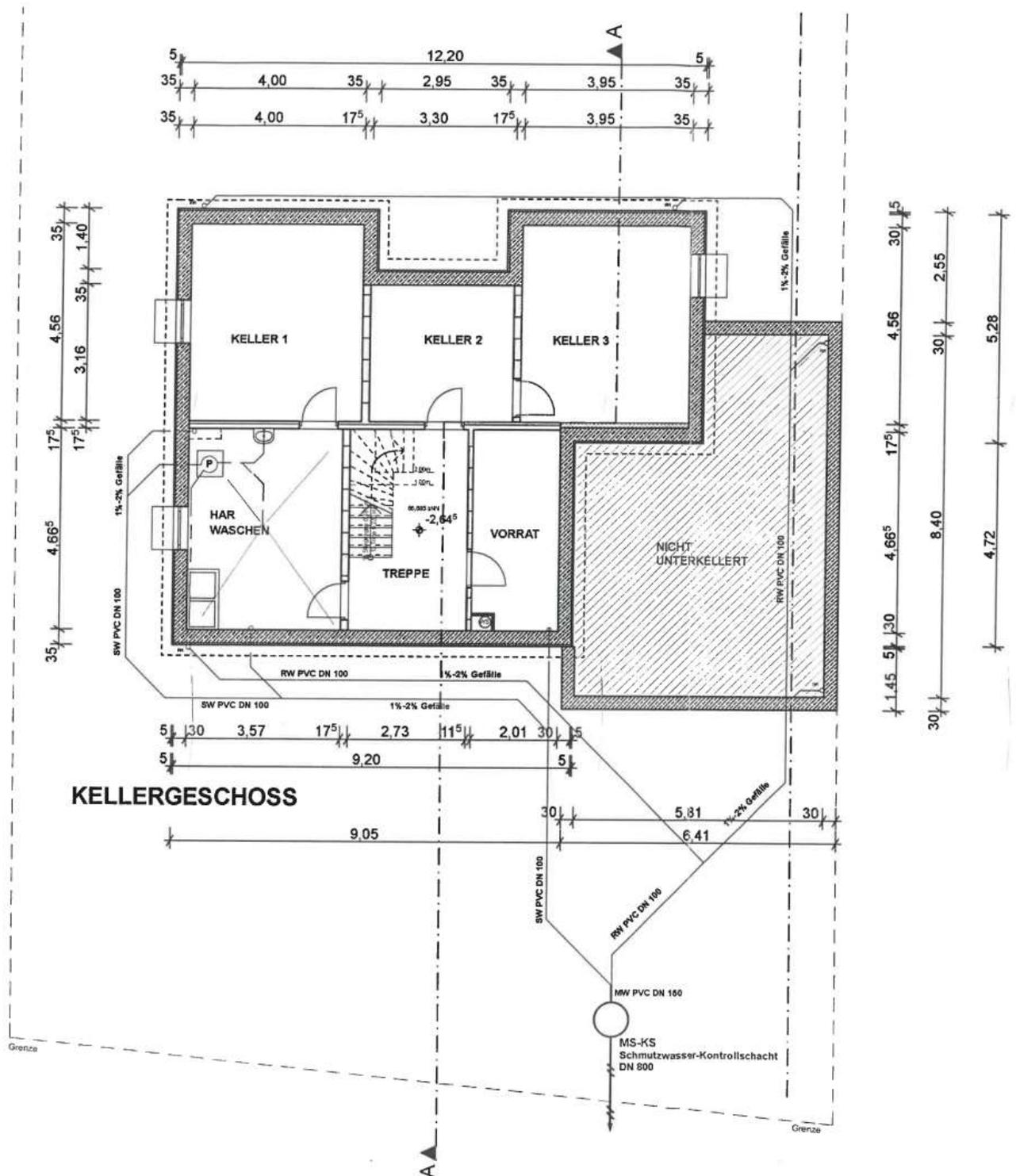
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

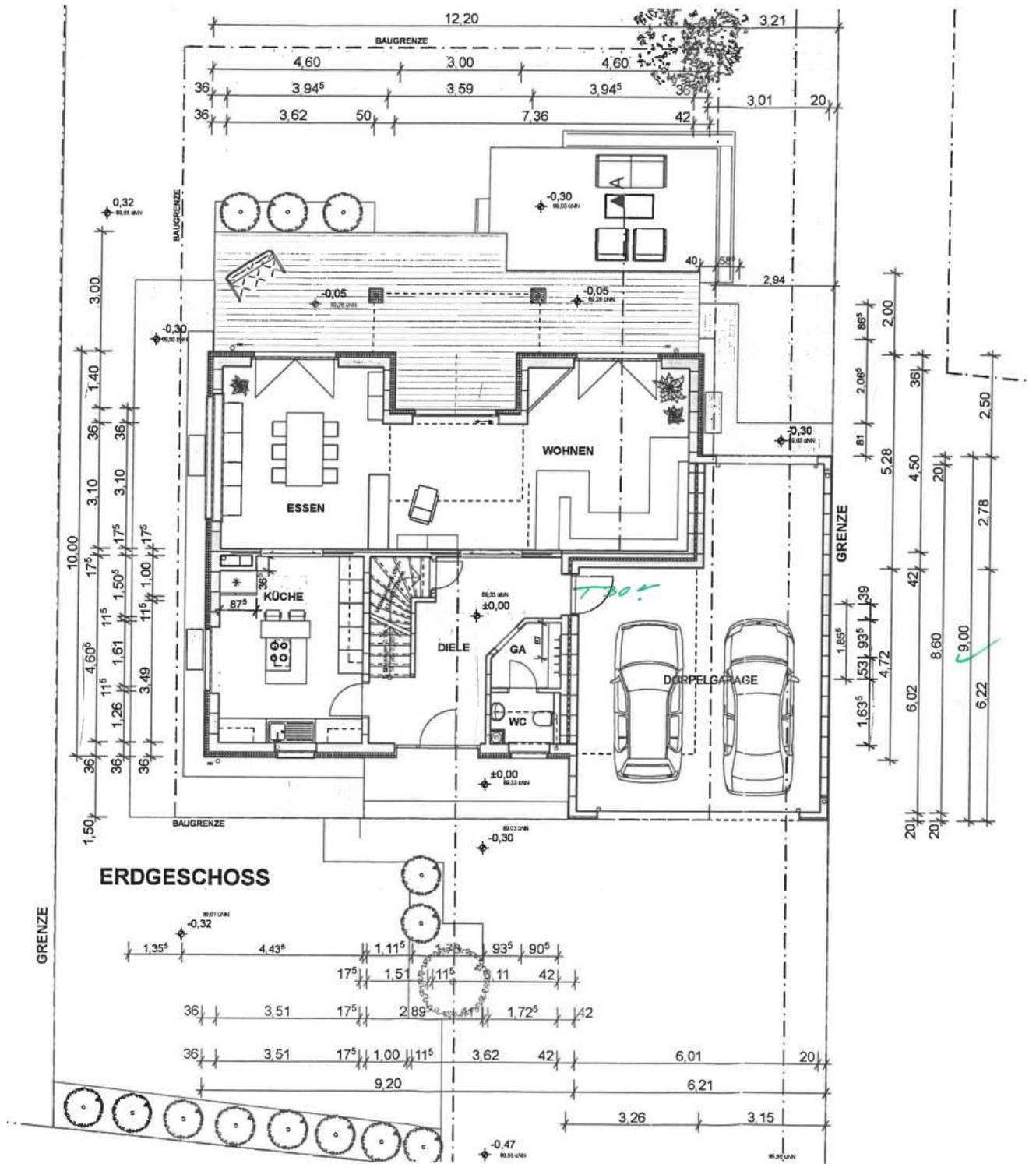


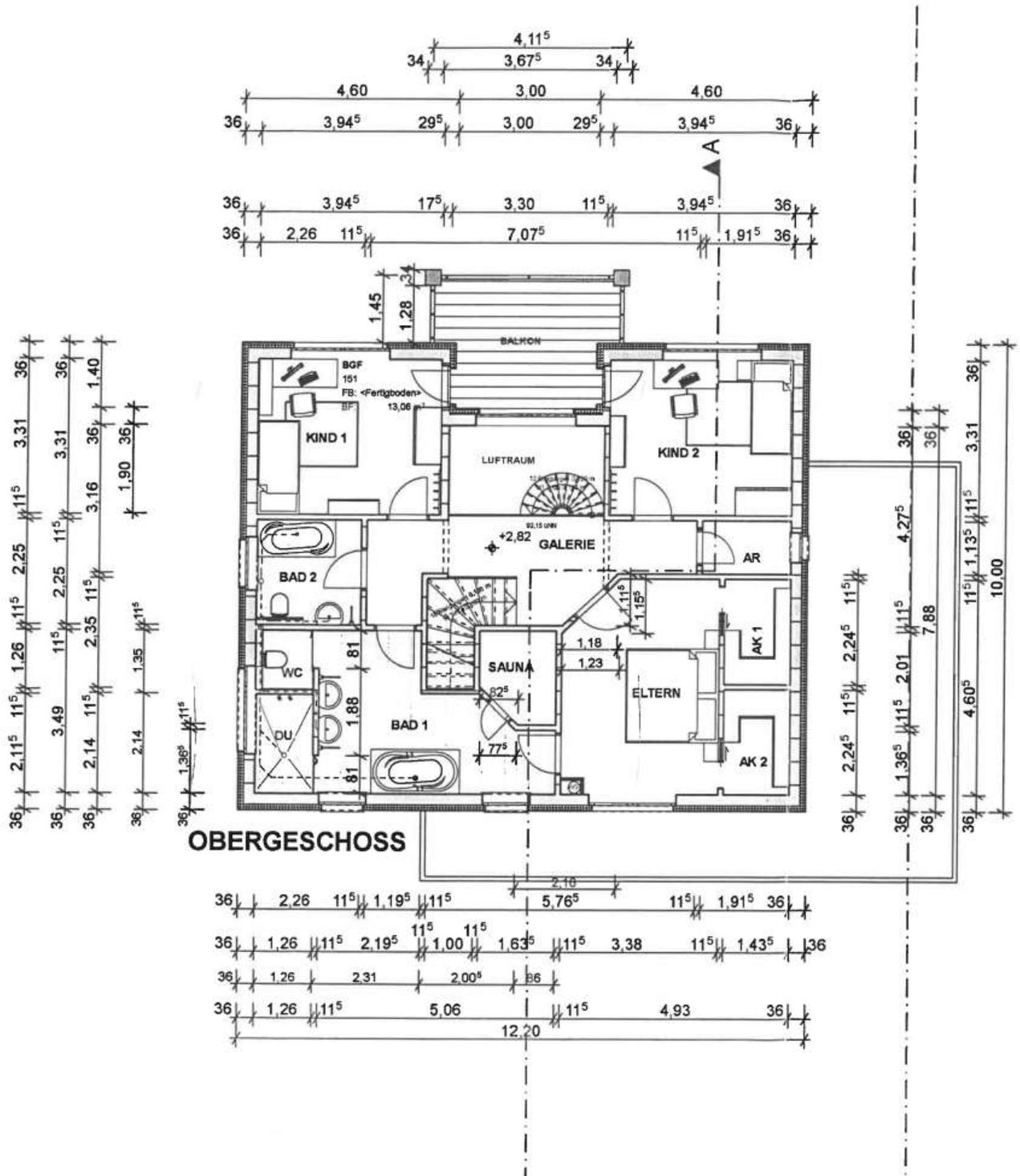
Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

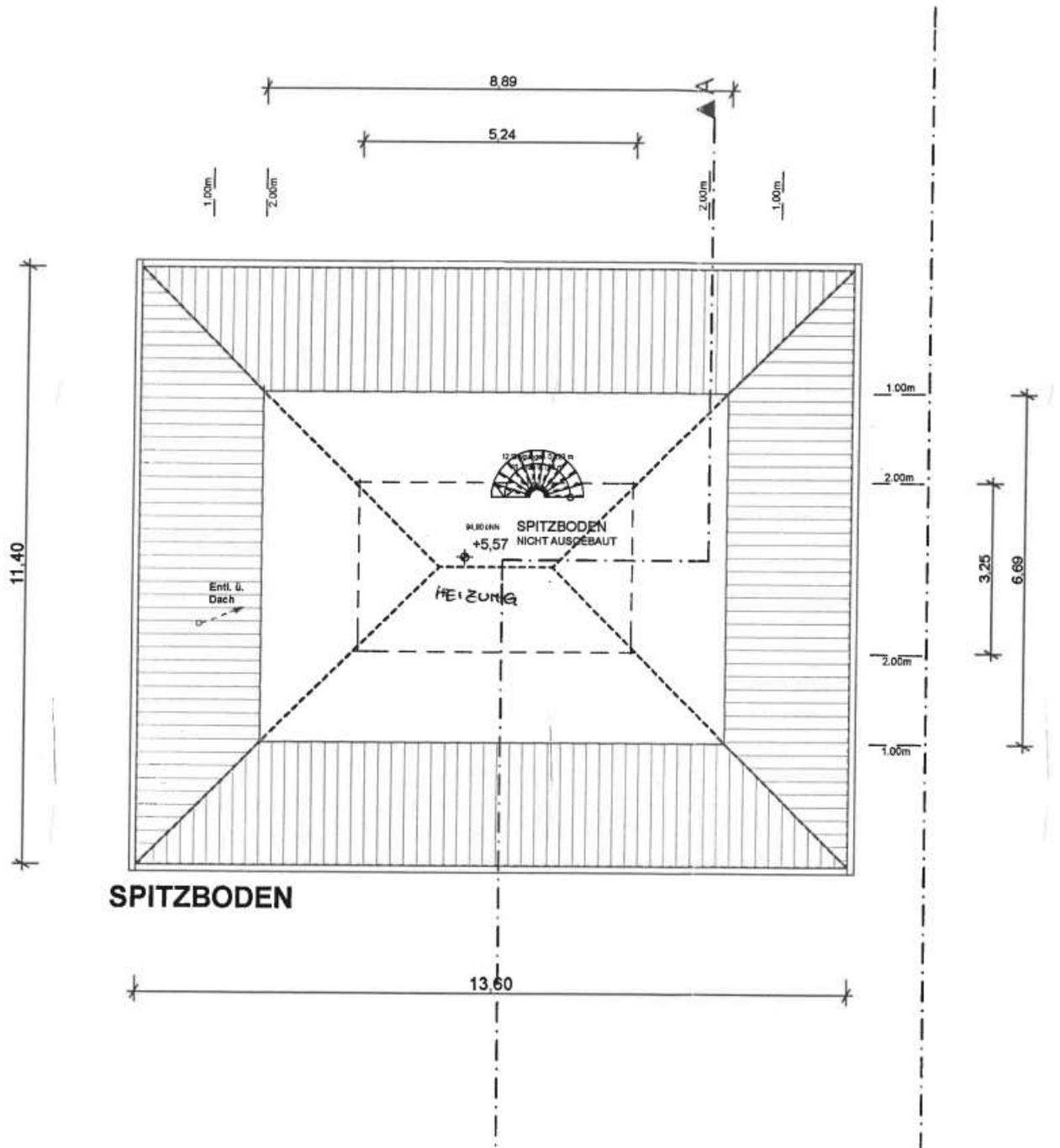


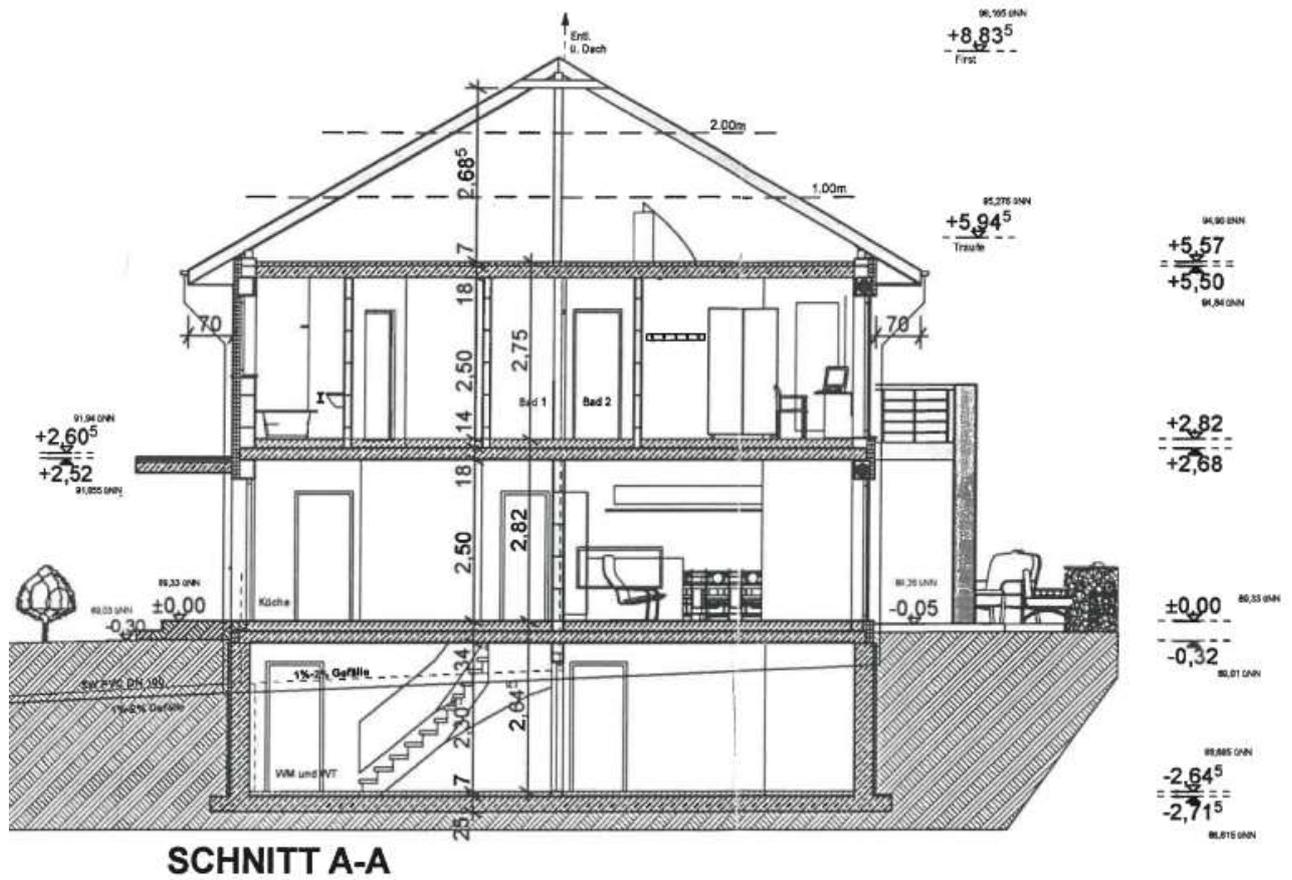
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte





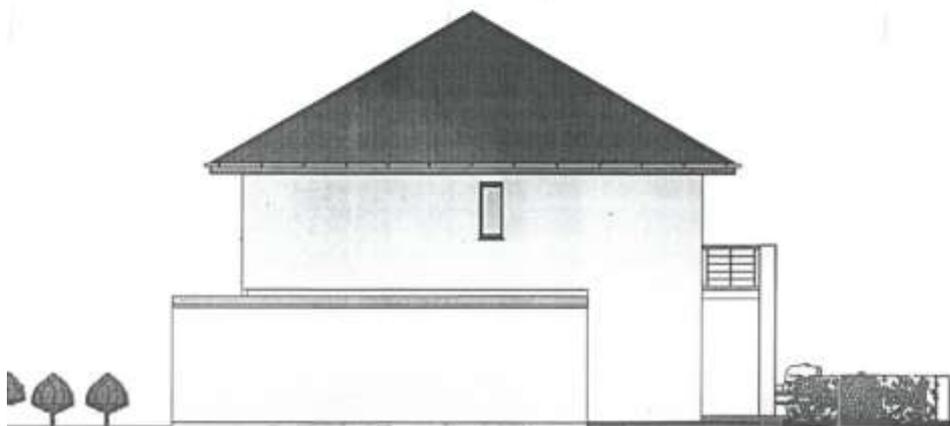




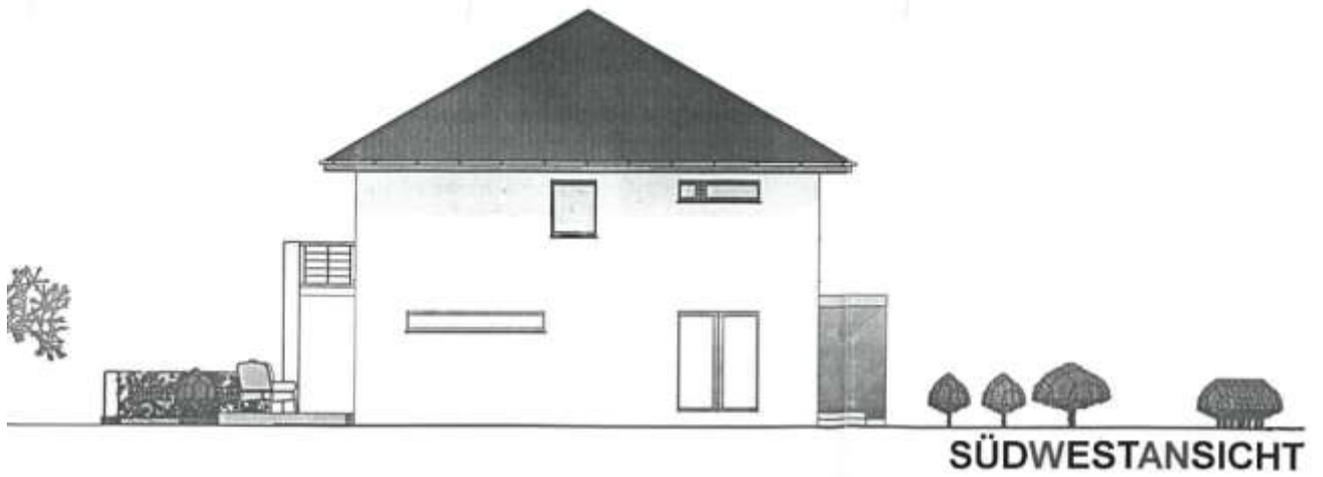
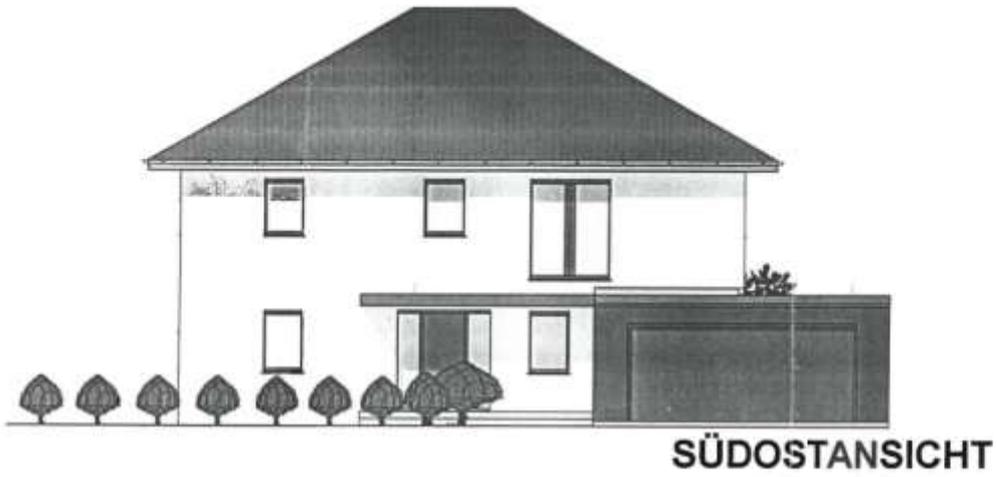




NORDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT



Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (aus der Bauakte)

Berechnungen zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage

Wohnflächenberechnung (DIN 283)

<u>Erdgeschoss</u>		100%	97%
Diele	2,895 m x 1,635 m		
	1,780 m x 1,855 m		
	3,110 m x 1,115 m		
	1,840 m x 0,390 m		
	0,870 m x 0,870 m	0,5 =	12,60 m ²
			12,22 m ²
Küche	3,510 m x 4,605 m		
	-0,875 m x 0,365 m	0,5 =	16,00 m ²
			15,52 m ²
Essen	3,945 m x 4,500 m	=	17,75 m ²
			17,22 m ²
Wohnen	3,945 m x 4,500 m	=	17,75 m ²
			17,22 m ²
Bibliothek	3,590 m x 3,100 m	=	11,13 m ²
			10,80 m ²
WC	1,725 m x 1,260 m	=	2,17 m ²
			2,11 m ²
GA	1,725 m x 1,610 m		
	-0,870 m x 0,870 m	x 0,5 =	2,40 m ²
			2,33 m ²
<u>Wohnfläche Erdgeschoss</u>		79,81 m²	77,41 m²
<u>Dachgeschoss</u>		100%	97%
Galerie	1,195 m x 2,250 m		
	5,880 m x 1,135 m		
	2,160 m x 1,115 m		
	-1,115 m x 1,115 m	x 0,5 =	11,15 m ²
			10,81 m ²
Kind 1	3,945 m x 3,310 m	=	13,06 m ²
			12,67 m ²
Kind 2	3,945 m x 3,310 m	=	13,06 m ²
			12,67 m ²
AK 1	1,435 m x 2,245 m	=	3,22 m ²
			3,12 m ²
AK 2	1,435 m x 2,245 m	=	3,22 m ²
			3,12 m ²
Eltern	3,380 m x 4,605 m		
	-1,155 m x 1,155 m	x 0,5 =	14,90 m ²
			14,45 m ²
Bad 1	0,860 m x 1,365 m		
	2,005 m x 2,140 m		
	2,195 m x 3,490 m		
	1,260 m x 1,260 m		
	1,260 m x 2,115 m		
	-0,775 m x 0,775 m	x 0,5 =	17,08 m ²
			16,57 m ²
Bad 2	2,260 m x 2,250 m	=	5,09 m ²
			4,93 m ²
Balkon 1/2	3,000 m x 1,400 m		
	4,115 m x 1,450 m	=	10,17 m ²
			5,08 m ²
<u>Wohnfläche Dachgeschoss</u>		90,94 m²	83,43 m²

05. AUG. 2008

Spitzboden
nicht ausgebaut

	100%	97%
8,890 m x 6,690 m		
-5,240 m x 3,250 m	=	42,44 m ²
zur Hälfte		21,22 m ²
5,250 m x 3,250 m	=	17,06 m ²
Fläche Spitzboden		38,28 m²

Übersicht:

Wohnfläche Erdgeschoss	77,41 m²
Wohnfläche Dachgeschoss	83,43 m²
Gesamtwohnfläche	160,84 m²

Der Spitzboden wurde teilweise ausgebaut. Überschlägig ergeben sich rd. 24 m². Diese Fläche wird aufgrund der vorliegenden Fotos geschätzt. Aufgrund der eingeschränkten Belichtung durch nur ein Dachflächenfenster ist diese Fläche nicht als Aufenthaltsraum nutzbar. Sie wird daher nur zu 50 % in die Wohnflächenberechnung aufgenommen (Abstell-/ Hobbyraum). Eine Teilfläche dient als Heizungsraum. Damit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche für die Vergleichswertermittlung von rd. 172 m².

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Auf der Brede 12, 59302 Oelde

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

fl. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	1,480	3,250	a oder b	4,75				
2	EG	+	1,00	9,020	3,180	a oder b	28,58				
Summe							33,43				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							33,43				m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Auf der Brede 12, 59302 Oelde

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

fl. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	12,250	10,040	a oder b	122,99				
2	OG	+	1,00	12,250	10,040	a oder b	122,99				
3	OG	-	1,00	3,000	1,400	a oder b	-4,20				
4	EG	-	1,00	3,000	1,400	a oder b	-4,20				
5	EG	+	1,00	12,250	10,040	a oder b	122,99				
6	KG	-	1,00	3,000	4,720	a oder b	-14,16				
7	KG	-	1,00	2,950	1,400	a oder b	-4,13				
8	KG	+	1,00	12,300	10,100	a oder b	124,23				
Summe							466,51				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							466,51				m²

Anlage 7: Fotos (es konnten nur Fotos von der Straße aufgenommen werden)





**Dipl.-Ing.
Ekkehard Jungemann**

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Am Holzbach 24
48231 Warendorf
Telefon: 02581 9321-0
Telefax: 02581 9321-50
info@jungemann-vermessung.de