



GUTACHTEN

über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in 59510 Lippetal-Hovestadt, Nordwalder Straße 10

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Lippetal
Blatt: 34
Lfd. Nr.: 1

Kreis: Soest
Gemeinde: Lippetal
Gemarkung: Hovestadt
Flur: 4
Flurstück: 39/2

Eigentümer(in): N.N. in Erbengemeinschaft

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 11.06.2025 ermittelt mit rd.

155.000,00 €

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 39 Seiten.
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind. Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 4
1.1	Auftraggeber 4
1.2	Gegenstand des Gutachtens 4
1.3	Zweck des Gutachtens 4
1.4	Grundlagen des Gutachtens 4
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 4
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 5
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 5
2.1	Lage 5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 6
2.2.1	Verzeichnisse 6
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 6
2.2.1.2	Grundbuch 7
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 7
2.2.1.4	Altlastenkataster 7
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 7
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 8
2.2.4	Obligatorische Rechte 8
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 8
2.3.1	Erschließung 8
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 8
3	Wertermittlung 10
3.1	Definition des Verkehrswertes 10
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 10
3.3	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 10
3.3.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren 10
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 13
3.3.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 14
3.3.3.1	Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus 14
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 15
3.3.3.3	Anschlussbeiträge 16
3.3.4	Vorläufiger Sachwert 16
3.3.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpassung 16
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren 17
3.3.7	Marktangepasster Sachwert 18
3.3.8	Plausibilitätskontrolle 18
4	Verkehrswert 19

5	Anlagen	20
5.1	Topographische Übersichtskarte	21
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	22
5.3	Auszug aus der Flurkarte	23
5.4	Zeichnungen aus der Bauakte	24
5.5	Fotoaufnahmen	26
5.6	Baubeschreibung	29
5.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes	32
5.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer	33
5.9	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	36
5.10	Wohnflächenberechnung	37
5.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	38
5.12	Kerninformationen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 29.04.2025 (eingegangen am 08.05.2025), Geschäfts-Nummer 8 K 5/25, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in 59510 Lippetal, Nordwalder Straße 10 (Gemarkung Hovestadt, Flur 4, Flurstück 39/2).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 29.04.2025 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Lippetal, Blatt 34
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Kreis Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Gemeinde Lippetal erhalten
- Bauakte von dem Kreis Soest erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung Soest erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 11.06.2025.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 11.06.2025 in der Zeit von 15:15 Uhr bis 16:15 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit zwei Vertretern der Erbgemeinschaft sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in dem Ortsteil Hovestadt der Gemeinde Lippetal, mit Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 10 km nördlich der Kreisstadt Soest.

Hovestadt liegt im Lippetal südlich der Lippe im Übergangsbereich zwischen der Soester Börde und dem Münsterländer Tiefland. Naturräumlich und historisch ist Hovestadt ein Teil des Münsterlandes.

Über die Ortsgrenzen bekannt ist Hovestadt durch das Renaissance-Wasserschloss mit Barockgarten.

Der Ortsteil Hovestadt Lippborg hat ca. 1.200 Einwohner. Die Gemeinde Lippetal (11 Ortsteile) hat insgesamt ca. 12.200 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 1,3%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 3,4%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,7%) und über die letzten 5 Jahre plus 1,7%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,3%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,4%).

Lippborg bzw. das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum des Städtevierecks Soest (ca. 10 km südlich), Hamm (ca. 20 km westlich), Beckum (ca. 13 km nördlich) und Lippstadt (ca. 14 km östlich).

Die Bundesautobahn A44 Dortmund-Kassel mit der Anschlussstelle „Soest-Ost“ liegt ca. 11 km südlich entfernt. Die Autobahn A2 mit der Anschlussstelle „Hamm-Uentrop“ liegt ca. 12 km westlich. Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt befindet sich ca. 32 km in östlicher Richtung.

In Hovestadt bzw. in dem direkt nördlich angrenzenden Ortsteil Herzfeld sind sämtliche Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden (Einzelhandel, Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.). In Hovestadt befindet sich ein katholischer Kindergarten. In Herzfeld befinden sich vier Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule. Weiterführende Schulen können in Hamm, Beckum, Soest oder Lippstadt besucht werden. Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in den umliegenden Gewerbegebieten von Hamm, Beckum, Soest und Lippstadt.

Das Bewertungsobjekt befindet ca. 100 m südlich der katholischen Kirche „St. Albertus-Magnus“ bzw. ca. 250 m südwestlich des Schlosses Hovestadt. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohnbebauung geprägt. Die Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Die Wohnlage kann man als „zufriedenstellend“ bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „zufriedenstellend“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Lippetal
Gemarkung:	Hovestadt
Flur:	4
Flurstück:	39/2
Größe:	891 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Nordwalder Straße 10

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 28.02.2025:

Grundbuch von:	Lippetal
Blatt:	34
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	1
Eigentümer(in):	N.N. in Erbengemeinschaft

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 28.02.2025 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag keine Rechte zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragungen bzgl. der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 2 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 5/25). Eingetragen 28.02.2025.“

Die Belastung lfd. Nr. 2 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist gemäß Schreiben vom 27.05.2025 des Kreises Soest keine Baulast (§ 85 BauO NRW) bzgl. des Grundstücks bzw. Flurstücks 39/2, Gemarkung Hovestadt, Flur 4 eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung Soest nach möglichen Altlasten, teilt mir die Abteilung für Umwelt und Bodenschutz mit Schreiben vom 03.06.2025 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Soest, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal vom 23.05.2023 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Für die bauliche Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach überschlägiger Ermittlung gemäß den Informationen aus der Bauakte handelte es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss. D.h. bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss (entsprechende Auswirkungen siehe Punkt 3.3.3.1 „Typisierung Wohnhaus“).

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Zu den Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und Anschlussbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) teilt mir die Gemeinde Lippetal Folgendes mit:

„Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch wurden nicht erhoben, da das Grundstück von einer Kreisstraße (Nordwalder Straße) erschlossen ist, die sich nicht in der Straßenbaulast der Gemeinde befindet.“

Ich gehe davon aus, dass zum Bewertungsstichtag alle Beiträge ausgeglichen sind bzw. in absehbarer Zeit keine Beiträge anfallen.

2.2.4 Obligatorische Rechte

Das Wohnhaus wird zum Bewertungsstichtag von einer Eigentümerin der Erbengemeinschaft bewohnt.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück wird an der Westseite durch die Straße „Dalmer Weg“ (Wirtschaftsweg, bituminöse Fahrbahn) erschlossen. Das zu bewertende Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus.

Das Wohnhaus ist gemäß den mir vorliegenden Informationen im Jahr 1954 in konventioneller Massivbauweise errichtet bzw. fertiggestellt und geringfügig modernisiert worden. Als wesentliche Modernisierungselemente sind überwiegend die Gas-Warmwasserzentralheizung (ca. 2005), die Dacheindeckung (ca. 1992) und teilweise die Kunststoff-Fenster bzw. die Isolierverglasung (ca. 1970/1980er Jahre) zu nennen.

Das unterkellerte Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Spitzboden. Aufgrund der Erschließung (nur über eine Einschubtreppe) ist der Spitzboden nur eingeschränkt nutzbar.

Die äußere Gestaltung des Objektes ist „angenehm schlicht“ und entspricht dem damaligen (Architektur-)Stil, der auch heute noch allgemeinen Zuspruch findet.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt (wahrscheinlich) bei Weitem nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll. Mit den klassischen Maßnahmen wie Dach- und Fassadendämmung sowie Kellerdeckendämmung, kann man auch an dem Bewertungsobjekt eine wesentliche Verbesserung erzielen.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur-Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre für den Austausch der Heizungsanlage Zeit.

Seit dem 01.01.2024 muss jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Das Wohnhaus wird mit einer Gas-Warmwasserzentralheizung (Bj. ca. 2005) beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Wandheizkörper.

Der Grundriss (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) ist funktional angelegt. Die Ausstattung der Wohnräume einschließlich der Sanitärräume ist „einfach“ und entspricht überwiegend dem Errichtungszeitraum bzw. dem Ausstattungsstandard der 1970/1980er Jahre. Die Wohnfläche beträgt nach dem örtlichen Aufmaß rd. 117 qm.

Abgesehen von den o.g. Modernisierungsmaßnahmen, die zwischenzeitlich schon wieder veraltet sind, sind Instandhaltungsarbeiten insgesamt an dem Gebäude nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden.

Auf der Innenseite des Westgiebels (Wohnküche) sind mir Anzeichen von eindringender Feuchtigkeit aufgefallen (Tapete löst sich im oberen Wandixel und im Bereich des Rolladenkastens der Terrassentür).

Ich gehe davon aus, dass die „kleinen“ Schäden inkl. der Schadensursache im Rahmen der normalen Instandhaltung beseitigt werden. Abgesehen davon sind mir kleine Feuchtigkeitsschäden auf der Innenseite der Kellerdecke aufgefallen, die bei Objekten dieses Baujahres nicht ungewöhnlich sind und die Nutzung der Kellerräume nicht einschränken.

Die Außenanlagen sind als Ziergarten mit unbefestigten Freiflächen (Rasenfläche, Büsche, Sträucher, hochstämmige Bäume) angelegt. Die befestigten Flächen sind als Zufahrt, Zuwegungen und Terrasse mit Waschbetonplatten und Betonsteinplatten angelegt.

Das Grundstück ist mit Hecken, einem Maschendrahtzaun und einem 2-flg. Tor aus einer Rundrohr-Konstruktion eingefriedet.

Insgesamt macht das Objekt einen „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Wegen der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus steht bei der Kaufpreisbildung die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht. Das Ergebnis wird mit Hilfe der von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest veröffentlichten Immobilienrichtwerte auf Plausibilität geprüft. Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.3 Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Die in der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe werden nachfolgend erläutert.

Gebäudeflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. der Wohn- und Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt und durch örtliches Aufmaß überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283, II BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde per Internet beim Statistischen Bundesamt (Destatis) ermittelt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss(teil)ausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt 60 bis 90 Jahre. Das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ des AGVGA-NRW hat damals „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“ in Abhängigkeit von Standardkennzahlen angeboten. Das Schriftum des AGVGA zu o.g. Modell i.d.F. vom 11.07.2017 bemerkt zu der Ermittlung von Orientierungswerten „entfällt“.

Gleichwohl wird in diesem Gutachten die Ermittlung von Orientierungswerten für Gesamtnutzungsdauern nach wie vor nach o.g. Schema vorgenommen. Als Grund hierfür nenne ich neben der Fachliteratur, insbesondere die Sachwertrichtlinie, die eine Abhängigkeit zwischen den Standardstufen gemäß o.g. Richtlinie und der Gesamtnutzungsdauer feststellt. Abgesehen davon erscheint es logisch, dass Marktteilnehmer bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer bzw. der Alterswertminderung, das Ausstattungsniveau bzw. die Standardstufe heranziehen.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt „linear“.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Hovestadt ist im Jahre 2024 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest hat für den Bereich Lippetal, „Nordwalder Straße“ zum Stichtag 01.01.2025 den Bodenrichtwert zu 90,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 837, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- 1- bis 2-geschossige Bauweise
- Grundstückstiefe 40 m

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht bis auf die Grundstückstiefe den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Nach den „örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest wird Folgendes festgestellt:

„Sofern die zu den Bodenrichtwerten angegebene Grundstückstiefe deutlich überschritten wird, ist der nachfolgende Teil des Grundstücks als Garten-/Hinterland einzustufen. Im Mittel betragen diese Flächen rund 30 % des erschlossenen Baulandwertes.“

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

bis 40 m Grundstückstiefe:	ca. 650 qm x 90,00 €/qm	=	58.500,00 €
über 40 m Grundstückstiefe:	ca. 241 qm x 90,00 €/qm x 0,30	=	<u>6.507,00 €</u>
			65.007,00 €

3.3.3 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Neben den Herstellungskosten für die Gebäude ist die Alterswertminderung bei der Ermittlung des Sachwertes zu berücksichtigen (§ 36 ImmoWertV). Die Herstellungskosten von Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (§§ 36, 37 ImmoWertV).

3.3.3.1 Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich im Sinne der Typisierung um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten (eingeschränkt nutzbaren) Spitzboden mit Satteldach. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ der NHK-Typ 1.01, d.h. KG, EG, ausgebautes DG zu Grunde gelegt.

Wie in der Anlage unter Punkt 6.7 „Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes“ ermittelt und erläutert, betragen die objektspezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 1.01: 736,00 €/qm-BGF.

Anmerkung:

Bei der Festlegung des Gebäudestandards und der Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten, werden die aktuell üblichen Gepflogenheiten des Teilmarktes, dem das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, berücksichtigt.

Hierbei gilt die Prämisse: *„Nicht alles was ehemals viel gekostet hat, ist auch heute viel Wert“*. D.h. der durchschnittliche Marktteilnehmer, auf den die Bewertung abzustellen ist, bewertet aktuell die (evtl. kostspieligen) Aufwendungen des ehemaligen Eigentümers nicht gleichermaßen. Eine entsprechende Bewertung wird auch hinsichtlich eigenwilliger oder nicht mehr zeitgemäßer gestalterischer Aspekte vorgenommen.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Das statistische Bundesamt veröffentlicht im Internet unter „www.destatis.de“ entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der aktuelle (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2021 = 100, 1. Quartal 2025) beträgt 187,0 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 5.9 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses im Keller-, Erd- und Dachgeschoss insgesamt zu 240 qm ermittelt worden.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Wohnhaus unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$240 \text{ qm-BGF} \times 736 \text{ €/qm} \times 1,87 = 330.317,00 \text{ €}$$

a₂) Spitzboden

Das Spitzbodengeschoss ist eingeschränkt nutzbar.

Ich ermittle für das Spitzbodengeschoss die Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Nutzwertes zu 100,00 €/qm-BGF.

Die BGF des Spitzbodens beträgt rd. 49 qm (s. Punkt 5.9).

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für den Spitzboden unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$49 \text{ qm-BGF} \times 100,00 \text{ €/qm-BGF} \times 1,87 = 9.163,00 \text{ €}$$

a₃) Berücksichtigung von bisher nicht erfassten Bauteilen

- Terrasse, Kelleraußentreppe:	4.000,00 €
- Freitreppe vor dem Hauseingang, Windfang:	<u>2.000,00 €</u>
	6.000,00 €

a₄) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	330.317,00 €
• für den Spitzboden:	9.163,00 €
• bisher nicht erfasste Bauteile:	<u>6.000,00 €</u>
	345.480,00 €

b) Alterswertminderung (§§ 36, 37 ImmoWertV)

Das fiktive Baujahr ist unter Punkt 5.8 zu 1971 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag 11.06.2025 (fiktiv) 54 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird zunächst eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 80 Jahren in Ansatz gebracht (Modell Gutachterausschuss), die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt somit 26 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$54 / 80 = \text{rd. } 68 \%$$

$$0,68 \times 345.480,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 234.926,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

110.554,00 €

3.3.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

In der Fachliteratur (z.B. Kleiber) werden pauschale Erfahrungssätze für den Wert baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewertes genannt. Für einfache bis durchschnittliche Anlagen ist eine Spanne von 2 bis 4 % des Gebäudewertes angegeben.

Der Gebäudesachwert beträgt 110.554,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 3 % ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 3.000,00 €

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen, Zufahrten
- Einfriedung

3.3.3.3 Anschlussbeiträge

Nach den durchschnittlichen Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen und Kommunalbetriebe:

rd. 4.500,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlussbeitrag
- Gasanschlussbeitrag

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

- Bodenwert	65.007,00 €
- Einfamilienwohnhaus	110.554,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	3.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>4.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	183.061,00 €

3.3.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpassung

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch die Einführung eines Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktors in das Sachwertverfahren.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht in seinem jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktbericht einen mittleren Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,08 (s. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 53) sowie verschiedene Umrechnungskoeffizienten.

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor:

$$1,08 \times 0,8672 \times 1,02352 \times 0,9366 \times 1,0000 \times 1,0998 = 0,99$$

Gemeinde (fiktives) Gebäudestandard einfach, Gebäudetyp BGF 240 qm
 Lippetal Baujahr 1971 (Standardkennzahl 2,1) Einfamilienhaus

3.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren

1.) Wertminderung wegen Instandhaltungsstau etc.

Wie bereits unter Punkt 2.3.2 beschrieben, sind Instandhaltungsarbeiten insgesamt an dem Gebäude nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden.

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von 5.000,00 € kalkulieren. Das entspricht bei einer Wohnfläche von 117 qm rd. 43 €/qm-Wohnfläche.

Die Investitionskosten haben keine zusätzlich wertsteigernden Auswirkungen (z.B. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) sondern rechtfertigen die o.g. Wertansätze.

2.) Wertminderung wegen Abweichung der Gesamtnutzungsdauer

Wie bereits unter Punkt 5.8 ausgeführt, ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung gemäß Sachwertmodell des AGVGA NRW mit 70 Jahren ermittelt worden. Allerdings gibt das Sachwertmodell (Ableitung von Sachwertfaktoren etc.) des Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage sind unter Pkt. 3.3.3.1 zu 330.317,00 € ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1971 ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren, das Alter der Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (11.06.2025) von 54 Jahren und somit folgende Alterswertminderung:

$$54 / 70 = \text{rd. } 77 \%$$

$$0,77 \times 330.317,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 254.344,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$75.973,00 \text{ €}$$

Demnach ergibt sich der vorläufige Sachwert bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu:

Bodenwert				65.007,00 €
- Wohnhaus				75.973,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen 3 % v. 75.973,00 €	=	rd.		2.000,00 €
- Anschlussbeiträge		rd.		<u>4.500,00 €</u>
				147.480,00 €

Die Abweichung der Gesamtnutzungsdauern von 10 Jahren entspricht bei einem vorläufigen Sachwert von 147.480,00 € (GND-tatsächlich 70 Jahre) zu 183.061,00 € (GND-Modell 80 Jahre) rd. 19 %. Ich halte daher einen Abschlag i.H.v. 19 % des (vorläufigen) marktangepassten Gebäudesachwertes für angemessen, d.h.:

$$(110.554,00 \text{ €} \times 0,99) \times 0,19 = 20.795,00 \text{ €}$$

3.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insgesamt

$$5.000,00 + 20.795,00 \text{ €} = 25.795,00 \text{ €}$$

3.3.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert des Wohnhaus-Grundstücks ergibt sich damit zu:

$$183.061,00 \text{ €} \times 0,99 - 25.795,00 \text{ €} = 155.435,00 \text{ €}$$

oder rd. 155.000,00 €

das entspricht (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) pro qm-Wohnfläche (Wfl.):

$$183.061,00 \text{ €} \times 0,99 / 117 \text{ qm-(Wfl.)} = 1.549,00 \text{ €/qm-Wfl.}$$

3.3.8 Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Werl, „Hiddingser Weg“, zum Stichtag 01.01.24 einen Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.200 €/qm ermittelt (Immobilienrichtwertnr. 2033).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Immobilienrichtwerttyp:	Weiterverkauf	- Wohnfläche	150 qm
- Gebäudestandard:	einfach - mittel	- Keller:	vorhanden
- Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienhäuser	- Grundstücksgröße:	690 qm
- Baujahr:	1972		

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über folgende Umrechnungskoeffizienten (gerundet auf zwei Nachkommastellen) berücksichtigt:

	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Koeffizient
Stichtag:	11.06.2025		
Immobilienrichtwert:	1.500 €/qm		
Baujahr:	1972	1971	0,99
Wohnfläche:	150 qm	117 qm	1,12
Grundstücksgröße:	690 qm	891 qm	1,11
Gebäudeart:	EFH	EFH	1,00
Gebäudestandard:	einfach-mittel	einfach	0,89
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Wohnlage	mittel	Mittel	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,095
angepasster Immobilienrichtwert	1.500 €/qm x 1,095		1.643 € pro qm-Wohnfläche

Demnach ist der unter Punkt 3.3.7 ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten plausibel.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.3.7 zu 155.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung des Verfahrensergebnisses zu:

155.000,00 €

(i.W. einhundertfünfundfünfzigtausend Euro).

Schlusserklärung

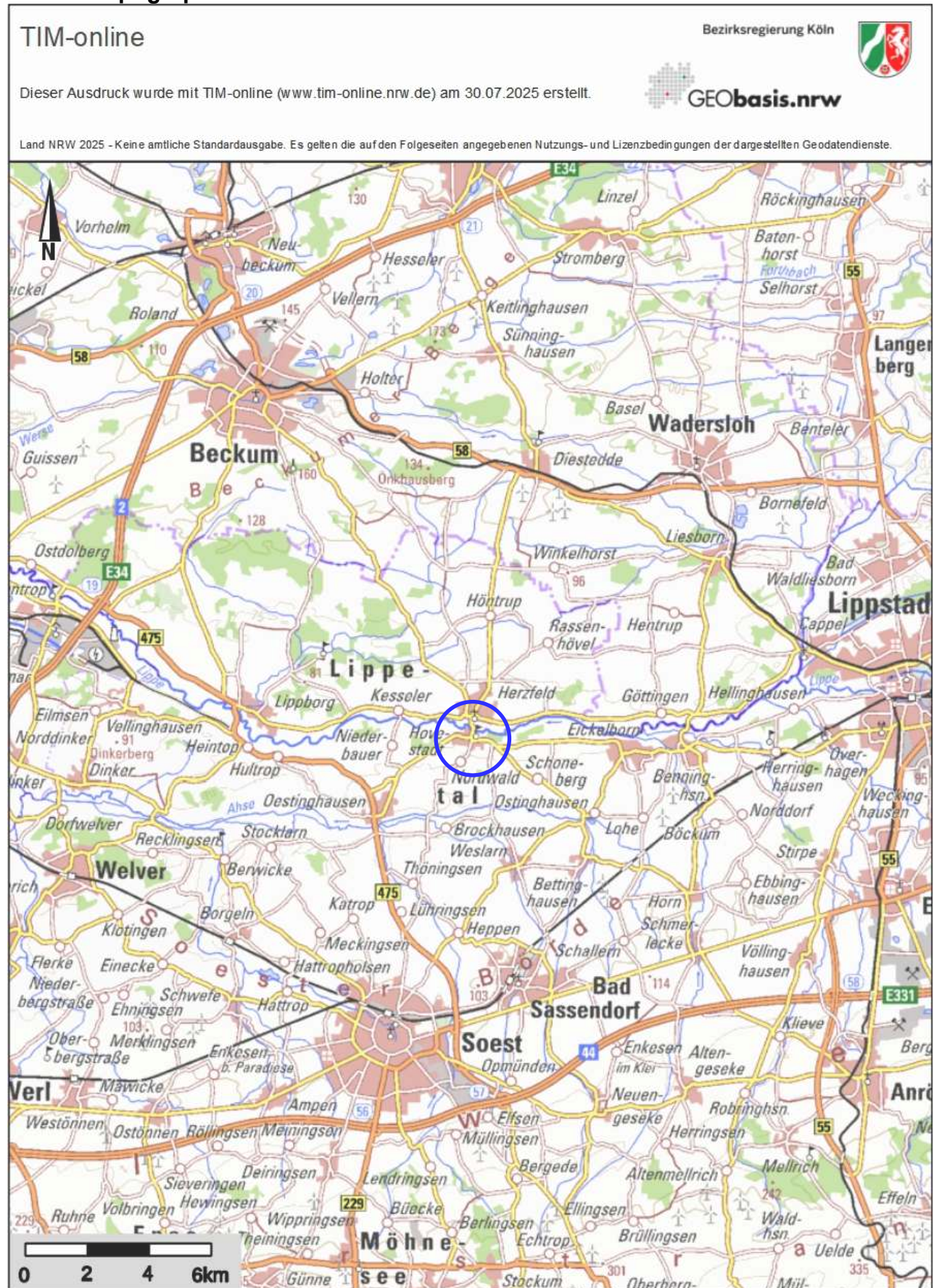
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Büren, 11.06.2025

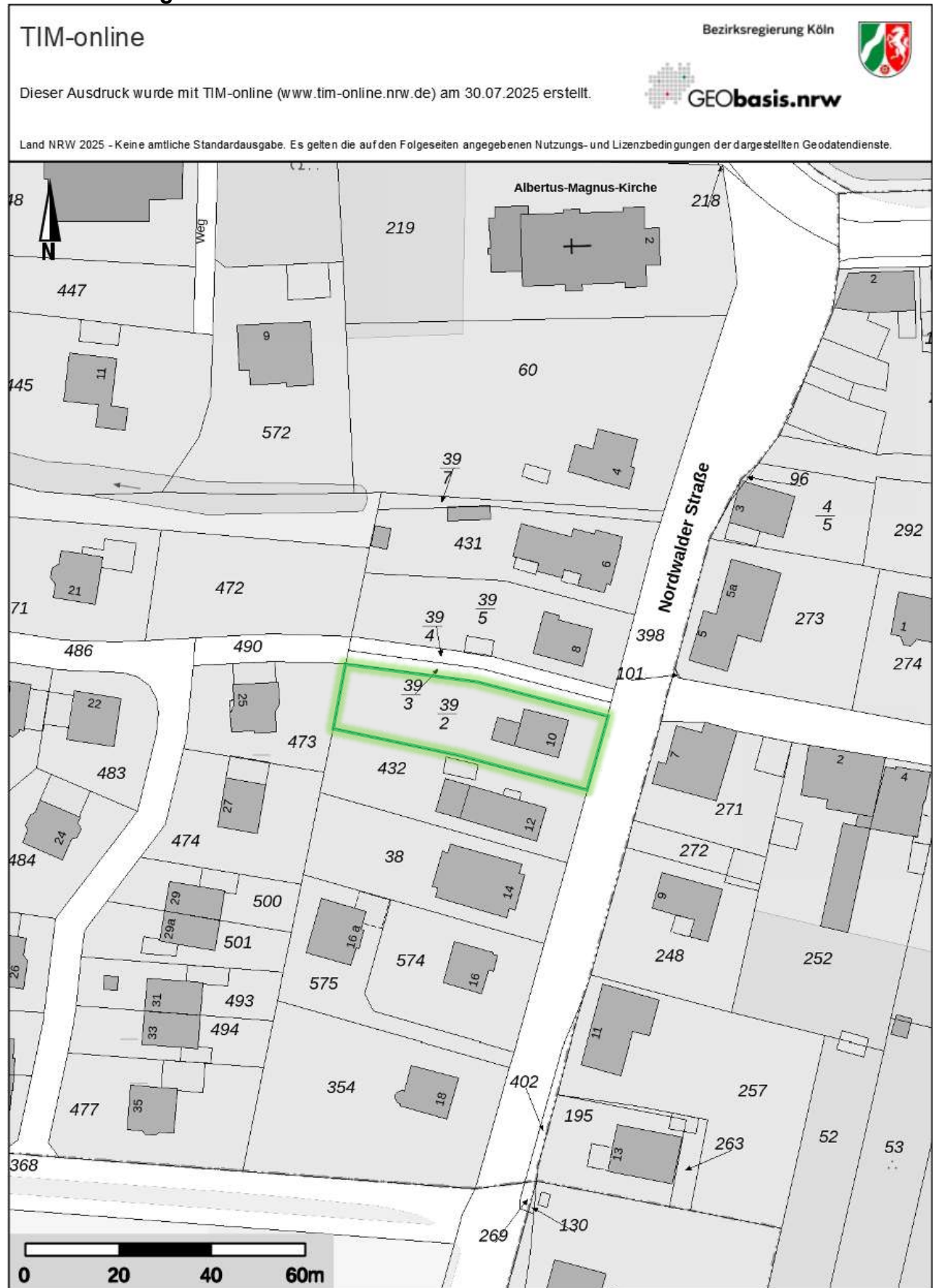
5 Anlagen

5.1 Topographische Übersichtskarte

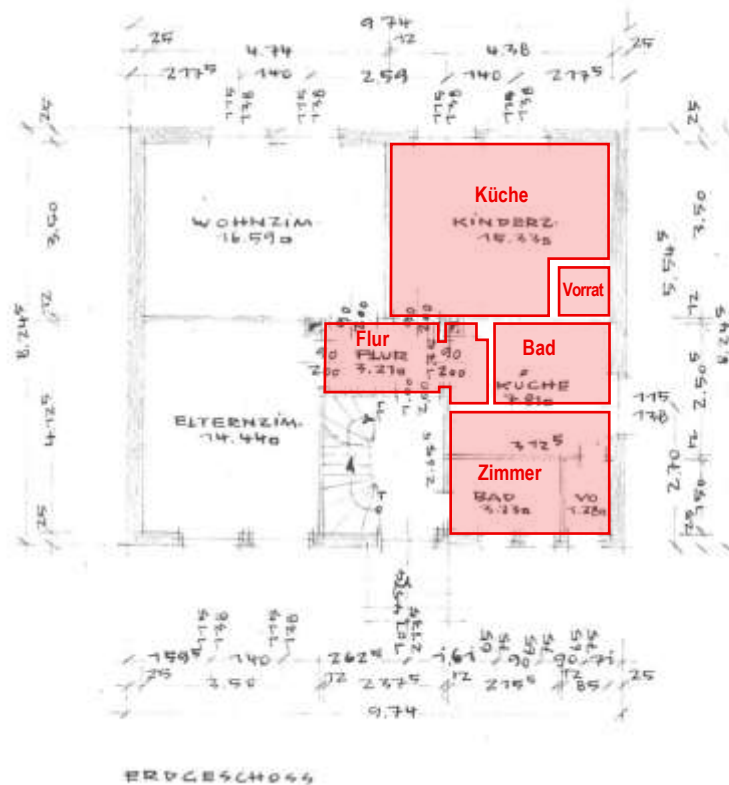
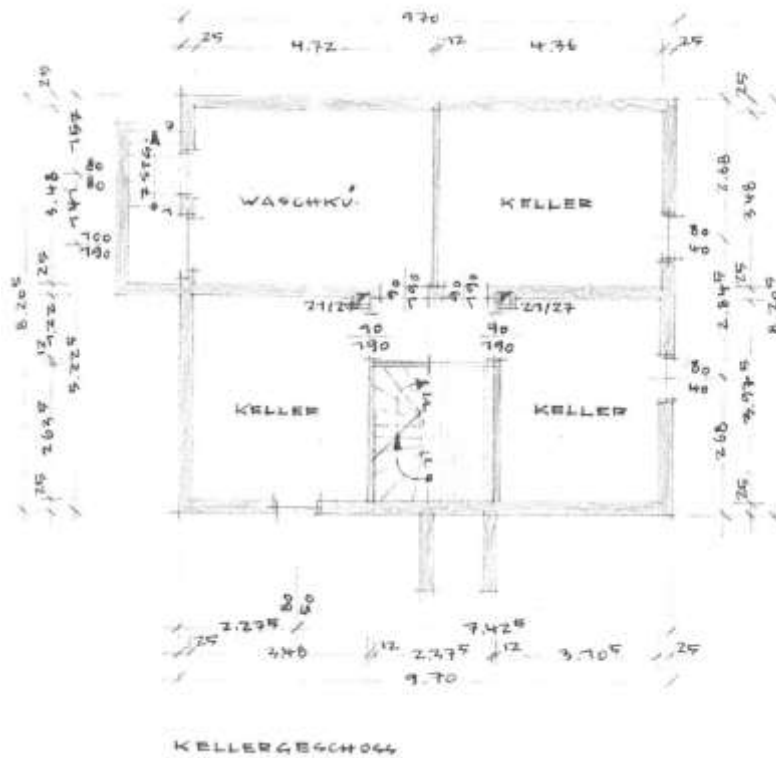


[illegible]

5.3 Auszug aus der Flurkarte



5.4 Zeichnungen aus der Bauakte (nicht maßstäblich, Darstellung weicht von der Örtlichkeit ab, Änderungen in „Rot“ eingetragen)



5.5 Fotoaufnahmen



Ostseite



Südostseite



Hauseingang



Nordwestseite



Westseite



Südwestseite



Kelleraußentreppe



westlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Westen

5.6 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Wohnhaus

Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion, Tonziegel-Eindeckung, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Geschossdecken	massiv (nach Remybauart)
Geschosstreppen	KG: massiv, Betonblockstufen mit Anstrich, 1-läufig, im Antritt $\frac{1}{4}$ -gewandelt, einfaches Geländer aus Holzlatten-Konstruktion EG bis DG: steile Holzkonstruktion, Wangentreppe, Setz- u. Trittstufen mit Teppichbelag, 1-läufig, im Antritt $\frac{1}{4}$ -gewandelt, Geländer aus Holzkonstruktion, Profilholzhandlauf DG: Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Kelleraußentreppe	massiv, Betonblockstufen, Kellerhals aus Mauerwerk mit aufgesetztem Geländer aus Rundrohrkonstruktion
Fenster	KG: Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter EG, DG: (alte) Holz-Fenster mit Einfachverglasung, z.T. neuwertige Isolierverglasung, überwiegend Holz- Rolläden, z.T. Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoff-Rolläden, z.T. abschließbare Griffolive, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Innenfensterbänke: Naturstein (Trani), z.T. Holzwerkstoffplatte, Außenfensterbänke: Klinkerfliesen, z.T. Leichtmetallprofil
Hauseingangstür	Holz-Konstruktion in Blockzarge, Strukturglas-Lichtausschnitt, Einfachverglasung, Sprossenteilung, Metalldrücker bzw. -knäuf, Profilzylinder
Kelleraußentür	Stahlblechtür
Innentüren	KG: Holzbrettertüren, Stahlblechtür EG, DG: Sperrtüren mit Futter u. Bekleidung, Metalldrücker und Langschild, z.T. Strukturglas-Lichtausschnitt, Einfachverglasung, Sprossenteilung
Innenwände	Mauerwerk

Innenwandflächen	KG: verputzt u. gestrichen EG, DG: Strukturtapete, Papiertapete, Paneele, Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche, verputzt u. gestrichen Sanitärräume: ca. 1,50 m hoch gefliest Spitzboden: Giebelflächen verputzt
Deckenflächen / Schrägen	KG: Rohbeton, z.T. mit Anstrich, z.T. mit Styroporplatten beklebt EG, DG: Strukturtapete, Raufaser mit Anstrich, verputzt u. gestrichen, Paneele Spitzboden: Blick gegen die Dachkonstruktion bzw. Unterspannbahn
Fußböden	KG: Estrich mit Anstrich, Bodenablauf EG, DG: Holzfußboden mit Belag, textiler Bodenbelag Spitzboden: Holzdielenbelag
Elektrische Installation	einfache Ausstattung, z.T. neuwertig
Sanitäre Einrichtung	EG: Bad: auf dem Boden stehendes WC, Waschtisch, Armatur defekt OG: Gäste-WC: auf dem Boden stehendes WC
Heizung	Gas-Warmwasser-Zentralheizung, Wandheizkörper (Heizplatte), Heizungsleitungen z.T. „auf der Wand verlegt“
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	Strukturputz mit Anstrich, Haustüreinfassung aus Naturstein
Sockel	glatt verputzt und gestrichen
Sonstiges	Terrasse: Fußboden Betonsteinplatten, Geländer aus Stahlkonstruktion, Ausfachung ist demontiert, z.T. Sichtschutzelemente mit Strukturglas, Freitreppe DG: freistehende Dusche in der ehem. Küche

Auße nanlagen

befestigte Fläche	Zufahrt, Zuwegung: Waschbetonplatten, Betonsteinplatten Freitreppe vor dem Hauseingang: Betonholmtreppe, Trittstufen aus Naturstein (Terrazzo), Waschbeton-Podest, Geländer aus Stahlkonstruktion, Windschutz/Überdachung aus Stahlkonstruktion (Eindeckung mit Drahtstrukturglas)
unbefestigte Fläche	Ziergarten mit Rasenflächen, Büsche, Sträucher, hochstämmige Bäume
Einfriedung	Hecke, 2-flg. Tor aus Rundrohr-Konstruktion, Maschendrahtzaun

5.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Tabelle 1, Sachwertrichtlinie (SW-RL)):

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzschwelen, Ziegelmauerwerk, Fugengleit-schicht, Putz, Verklebung mit Pausenmörtelplatten, Blumenschendele oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1960)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gipsblock oder Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverklebung, nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gipsblocksteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1985)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteine), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	stehende gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Balkenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigbleie, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Eisen-zementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachweise oder Tondachziegel, Blumenschendele, nicht zugehörige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Eisenzement-Schindeln, beschichtete Betondachziegel und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fährten aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte, Tondachziegel, Flachdachabdichtung als Dachtraum, Konstruktion in Bleifachholz, schwere Massivdach, besonders Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach, Aufpandämmung, überdachte Freifläche, Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belebtes Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schwere Bogenfachdachkonstruktion, Rinnen und Fährten aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1965), Haustür mit nicht zugehörigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1965), Rollläden (manuell), Haustür mit zugehörigem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenstiel, beschönerter Einbruchschutz	große feststehende Fensterelemente, Spezialverglasung (Schiele- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-Lohnputz, einfache Kalkputzputz, Putzputzputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dämmung	mauertragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipskarton, leichte Türen, Stoffvergas	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmverbundsysteme, gestrichen, schwere Türen, Holzvergas	Schallschutz, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivkonstruktionen, Schallschutzelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandflächen (z.B. Plattenverglas, abgesetzte oder geschwungene Wandputzelemente), Verkleidungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Treppenelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Führung, Spaltenputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Treppenschutz	Holzbohlendecken mit Führung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trell- und Luftschicht (z.B. schwerer Eiche), geradlinige Treppen aus Stahl oder Stahl, Hartholztreppe, Treppenschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kassetten), gewendelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, ge-putzt, Deckenverkleidungen (Eicheholz, Metall), breite Stahlblech-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ebener Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Korksteinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eicheholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächen aus einfachen PVC-Bodenbelägen	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit für zwei Wochendecken, die Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebotener Qualität	mehrfach großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (eben- und flächenhoch), Einzel- und Flächenbeläge	9
Heizung	Einzelöfen, Zentralheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, einzelne Gasboiler, Heizkörper, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertboiler	Fußbodenheizung, Solaranlagen für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solaranlagen für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige techn. Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FIS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläßern, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverkleidung und Kippverriegelung	zahlreiche Steckdosen und Lichtausläßer, hochwertige Abdeckungen, dauerhafte Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernkommunikation	Viele- und zentrale Abminderung, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	5

b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 SW-RL

	Standardstufe					Wägungs-Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitärreinrichtungen		1				9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		1				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/qm BGF	725 €/qm BGF	835 €/qm BGF	1.005 €/qm BGF	1.260 €/qm BGF
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	----------------	----------------

Berechnung (Gebäudeart 1.01):

Außenwände	1 x 23 % x 725 €/qm BGF =	167 €/qm
Dächer	1 x 15 % x 725 €/qm BGF =	109 €/qm
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/qm BGF =	80 €/qm
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/qm BGF =	80 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 725 €/qm BGF =	80 €/qm
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/qm BGF =	36 €/qm
Sanitärreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/qm BGF =	65 €/qm
Heizung	1 x 9 % x 835 €/qm BGF =	75 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/qm BGF =	44 €/qm
	Kostenkennwert (Summe)	736 €/qm

5.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

a) Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Kreis Soest wird zunächst eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 80 Jahren in Ansatz gebracht. Gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung nach dem Sachwertmodell des AGVGA NRW ist die Gesamtnutzungsdauer jedoch wie folgt mit 70 Jahren ermittelt worden. Die Abweichung von 10 Jahren gegenüber der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wird unter Punkt 3.3.6 berücksichtigt.

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts:	736 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts:	$2 + (736 - 725) / (835 - 725) = \text{rd. } 2,10$				

„Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“, (s. Anlage 3, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	< 2,5	2,5 - 3,5	> 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

b) Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 1954 errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (11.06.2025) 71 Jahre alt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden gemäß ImmoWertV:

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Punkt 1. oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Punkt 2. ermittelt werden.

1. Modernisierungspunkte für die einzelnen Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente Ein Service des Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz - www.gesetze-im-internet.de - Seite 24 von 65 - zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
	Σ 20

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der nachfolgenden Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunkte
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

3. Punktevergabe

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtsumme Modernisierungspunkte:	20	5

d.h. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

4. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt und beträgt:

$$\frac{71 (\text{Alter})}{80 (\text{GND})} \times 100 \% = \text{rd. } 89 \% (> 35 \%)$$

D.h. die o.g. Formel ist demnach anwendbar.

Somit ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer zu:

$$0,6725 \times \frac{71^2}{80} - 1,4578 \times 71 + 1,0850 \times 80 = \text{rd. } 26 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 71 Jahren und einer üblichen GND von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten 26 Jahre.

Das (fiktive) Baujahr, unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer, ergibt sich somit zu:

$$\text{Stichtag 2025} + \text{RND 26 Jahre} - \text{GND 80 Jahre} = 1971$$

Die modifizierte Restnutzungsdauer bei einer GND von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1971 ergibt sich somit zu:

$$\text{fiktives Baujahr 1971} + \text{GND 70 Jahre} - \text{Stichtag 2025} = 16 \text{ Jahre}$$

5.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von Februar 2005 (Grundlage: örtliches Aufmaß, Informationen aus der Bauakte)

Wohnhaus (NHK-Typ 1.01):

Kellergeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$9,70 \text{ m} \times 8,21 \text{ m} = 79,64 \text{ qm}$$

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$9,74 \text{ m} \times 8,25 \text{ m} = 80,36 \text{ qm}$$

Dachgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$9,74 \text{ m} \times 8,25 \text{ m} = \underline{80,36 \text{ qm}}$$

rd. 240,00 qm

Spitzboden:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$9,74 \text{ m} \times \text{ca. } 5,00 \text{ m} = 48,70 \text{ qm}$$

rd. 49,00 qm

5.10 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003, BGBl. IS 2346 (Grundlage: örtliches Aufmaß, Bauvorlagen)

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Diele, ca.	=	3,10 qm
Flur	=	4,63 qm
Bad	=	3,38 qm
Küche	=	14,25 qm
Vorrat	=	0,49 qm
Wohnzimmer	=	16,45 qm
Zimmer 1	=	7,28 qm
Zimmer 2	=	<u>14,28 qm</u>
		63,86 qm

Dachgeschoss:

Flur	=	4,47 qm
WC-Raum, ca.	=	1,00 qm
Zimmer 1	=	11,72 qm
Zimmer 2	=	13,17 qm
Zimmer 3	=	12,19 qm
ehem. Küche	=	<u>10,42 qm</u>
		52,97 qm

insgesamt rd. 117,00 qm

5.11 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Literatur

- | | |
|--|--|
| - Kleiber/Simon | WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kleiber/Simon | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kröll | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004 |
| - Fröhlich | Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006 |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest | Grundstücksmarktbericht 2025 |

5.12 Kerninformationen

Objektadresse:	Nordwalder Straße 10 59510 Lippetal
derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus wird von einer Eigentümerin der Erbengemeinschaft bewohnt
Objektart:	Einfamilienwohnhaus (Keller, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss, nicht ausgebauter, eingeschränkt nutzbarer Spitzboden), als Volleigentum
Wohnfläche:	117 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	„zufriedenstellend“
Baujahr:	1954, fiktives Baujahr: 1971
Grundstücksgröße:	891 qm
Lagequalität:	„zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	11.06.2025
Verkehrswert:	155.000,00 €