



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1339-1024-LK)



für das

mit einem Zweifamilienhaus
sowie zwei älteren Wellblechgaragen
bebaute Grundstück

Berliner Straße 18
in 32312 Lübbecke

*Die vorliegende Internet-Version enthält lediglich die
beschreibenden Gutachtenelemente sowie Zeich-
nungen und Fotos. Das vollständige Gutachten kann
nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle
des Amtsgerichts Lübbecke (05741/3451-16) einge-
sehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Lübbecke
Geschäftszeichen 007 K 011/23

Verkehrswert (Marktwert)

zum 04.11.2024

rd. 116.000,00 €

in Worten

(Einhundertsechzehntausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	6
3.1 Allgemeine Angaben	6
3.2 Sonstige Angaben	6
3.3 Lage	7
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	7
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
4.1 Allgemeines	11
4.2 Ortsbesichtigung	11
4.3 Bauart und Baujahr	12
4.4 Bauweise und Ausstattung (gemäß den Unterlagen und dem äußeren Eindruck)	13
4.5 Baulicher Zustand	14
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	15
4.7 Bauzahlen	16
5. Wertermittlungsverfahren	*
5.1 Allgemeines	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6. Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1 Allgemeines	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2024 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Richtwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Sachwertverfahren	*
7.1 Gebäudedaten	*
7.2 Außenanlagen	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	*
7.5 Marktanpassung	*
8. Alternativbewertung/Liquidation	*
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	17
Anlagen im Originalgutachten	18
Literaturverzeichnis	24

Erläuterung: * lediglich in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz des Amtsgerichts Lübbecke vom 30.09.2024 - ihr zugestellt am 02.10.2024 - beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Lübbecke
Flur: 19
Flurstück: 820
Größe: 631 m²
Postalische Anschrift: Berliner Straße 18
in 32312 Lübbecke - im Gutachten **Grundstück** genannt -
zu erstellen.

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

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

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

Bewertungsstichtag: 04.11.2024
Qualitätsstichtag: 04.11.2024 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2024

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
25	Seiten
5	Anlagen auf 12 Seiten, davon
4	Zeichnungen
11	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1339-1024-LK).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

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

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

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 02.10.2024
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 14.10.2024
- Altlastenauskunft des Kreiseumweltamtes vom 15.10.2024
- Baulastenauskunft der Stadtverwaltung von Lübbecke vom 02.10.2024
- Mündliche Auskunft der Stadtverwaltung von Lübbecke vom 11.11.2024
- Grundbuchauszug vom 01.10.2024
- Bauamtsakten der Stadt Lübbecke für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 und Grundstücksmarktbericht 2024)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 04.11.2024, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 30.000 EUR bis 670.000 EUR. Im Jahr 2023 wurden weniger Kaufpreise über 450.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2023 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres. (...)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 52

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

Die zur Auswertung der Kaufpreissammlung herangezogenen Kauffälle entsprechen den folgenden Merkmalen:

- *Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 m² bis 1.200 m²*
- *Gebäude in Massivbauweise errichtet, Bauausführung und Ausstattung baujahrestypisch*

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen

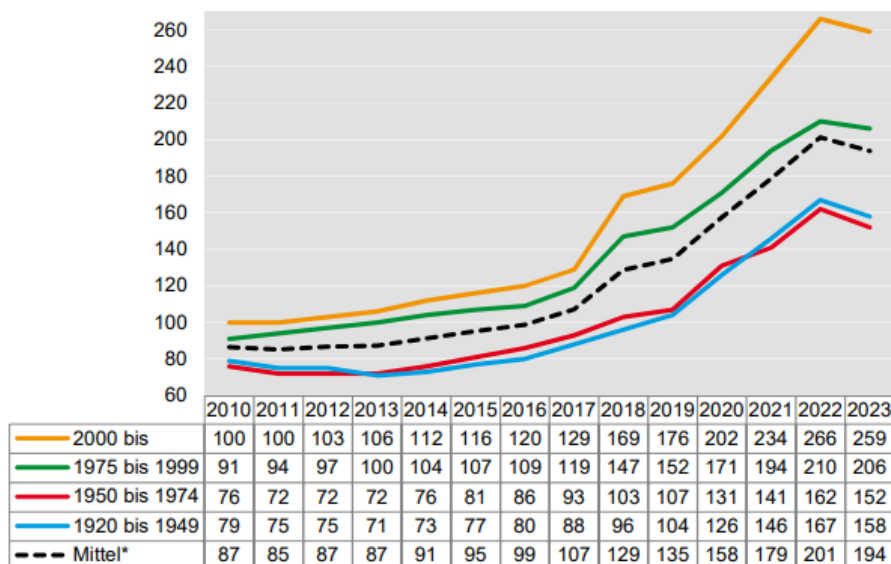
Gemeinde	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	450.000	395.000	330.000	250.000	230.000
Espelkamp	-	315.000	280.000	210.000	-
Hille	-	335.000	285.000	185.000	175.000
Hüllhorst	-	335.000	285.000	225.000	180.000
Lübbecke	-	350.000	280.000	250.000	190.000
Petershagen	-	320.000	270.000	215.000	-
Porta Westfalica	-	345.000	310.000	235.000	185.000
Pr. Oldendorf	-	320.000	255.000	220.000	-
Rahden	-	345.000	300.000	210.000	-
Sternwede	-	305.000	270.000	210.000	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	400.000	335.000	285.000	220.000	190.000

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen nicht weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent gesunken.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



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

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 58

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Lübbecke
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von Lübbecke:	Blatt 1238
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Lübbecke
Flur:	19
Flurstück:	820
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Berliner Straße 18
Größe des Grundstücks:	631 m ²
Eigentümer:	1) Bilal Bulut, geb. am 29.04.1974 2) Sinan Bulut, geb. 25.03.1978 - zu je ½ Anteil

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Gemeinde/Stadt:	Lübbecke	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Kernstadt	
Postalische Anschrift:	Berliner Straße 18 in 32312 Lübbecke	

3.3 Lage

Der Grundstückskomplex liegt vergleichsweise zentral in der Stadt Lübbecke, nordöstlich der Innenstadt.

Die Stadt Lübbecke, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 28.000 Einwohner, die sich auf 8 Stadtteile verteilen. Lübbecke verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Die Kernstadt mit rd. 15.000 Einwohnern bietet alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf, die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone liegt südwestlich des hier zu bewertenden Grundstücks und ist in ca. 500 m Entfernung erreichbar.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 239 (Diepholz – Herford), die B 65 (Minden-Osnabrück) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als relativ gut zu bezeichnen. Die nächste Autobahnanschlussstelle an der A 30 liegt verkehrsgünstig erreichbar in ca. 14 km Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als relativ gut zu bezeichnen. Lübbecke verfügt über einen Bahnhof, der ca. 1,2 km von dem hier maßgeblichen Grundstück entfernt liegt, sowie über einen zentralen Busbahnhof (ZOB) mit Anschluss an ein ausgebautes Busnetz. Der ZOB ist in ca. 800 m fußläufiger Entfernung oder mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung an der *Berliner Straße*.

Das Grundstück grenzt als Zwei-Frontengrundstück östlich an die Bundesstraße B 239 *Berliner Straße* und westlich an die Straße *Am Hoffeldsgraben* wobei die Hauptzufahrt von der Westseite, also der Straße *Am Hoffeldsgraben*, aus erfolgt. Eine ca. 2 m breite und rd. 5 m tiefe, gepflasterte Fläche ist von der Bundesstraße aus erreichbar. Das Grundstück ist im Übrigen zur Bundesstraße durch Flechtzaun-elemente abgeschildert.

Die Straße *Am Hoffeldsgraben* ist mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn als Sackgasse innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplatzflächen im öffentlichen Straßenraum bestehen nicht, das Parken ist jedoch an den Straßenseiten möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes steht zudem eine gepflasterte Auffahrt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist neben der westlich verlaufenden, stark frequentierten Bundesstraße, im Wesentlichen durch eine offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Ca. 100 m südlich des Grundstücks liegt einer Tankstelle und in der weiteren Umgebung liegt ein gewerblich genutztes Areal (Einzelhandelsgeschäfte).

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 55 m regelmäßig, geringfügig trapezförmig geschnitten; die Grenzverläufe sind geradlinig (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

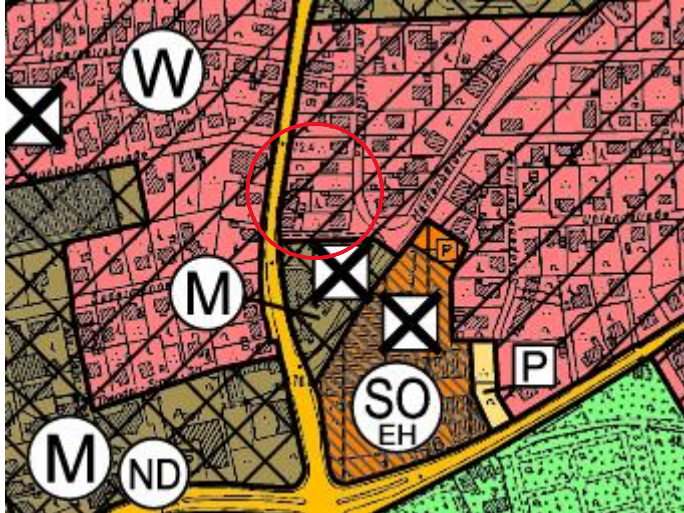
Der allgemeine Geländeverlauf weist – entsprechend der Lage am Nordhang des Wiehengebirges – ein Gefälle in nördlicher Richtung auf. Die Grundstücksoberfläche ist in sich etwa eben angelegt. Der Höhenunterschied zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken wird jeweils über Stützmauern überbrückt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Strom, Gas und Telefon sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung richtet sich die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist – nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht für das Grundstück kein Altlastenverdacht. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Bewertungsgrundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Baulasten zugunsten des Grundstücks sind nicht bekannt (vgl. hierzu den Hinweis unter „Sonstiges“)

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübbecke, 007 K 011/23).
Eingetragen am 21.06.2023.“*

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau sowie für den Kanalanschluss sind bereits erhoben. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Weitere Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die weitere Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

In dem Gebäude hat es gemäß den Unterlagen ca. im Jahr 2001 einen Brandschaden gegeben, die Räumlichkeiten wurden daraufhin wieder in Stand gesetzt.

Hierbei wurde durch die Baubehörde festgestellt, dass mit dem Umbau und der Sanierung des Gebäudes bereits im Jahr 1995 die zulässigen Wandhöhen überschritten wurden und somit die Abstandsflächen des Gebäudes auf der Südseite nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

Der hier vorhandene Grenzabstand von 2 m ist bereits seit der ursprünglichen Bebauung des Grundstücks in den 1930er Jahren gegeben, also vor der Einführung des Baulastenverzeichnisses (Anfang der 1960er Jahre). Das Gebäude hat bis zu dem Umbau im Jahr 1995 sogenannten Bestandsschutz genossen. Seit dem Umbau ist dieser bauordnungsrechtlich erloschen, so dass eine „Legalisierung“ des Gebäudes lediglich durch eine Eintragung einer entsprechenden Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück oder durch Rückbau der Wandhöhen realisiert werden kann.

Ein Gerichtsstreit zwischen den Eigentümern und der Stadt, in dem unter anderem eine Nutzungsuntersagung mit einer Räumung bzw. ein Rückbau Gegenstand waren, ist durch einen Vergleich vor dem Amtsgericht Minden beigelegt worden. Demnach wird die Bebauung und die Nutzung in der vorhandenen Form geduldet, solange keine begründeten Nachbarbeschwerden vorgebracht werden.

Aufgrund der nunmehr über 20 Jahre langen Nutzung des Gebäudes in der gegebenen Form, ist nicht davon auszugehen, dass noch eine begründete Beschwerde vorgebracht werden kann. Dennoch ist für das Restrisiko ein Wertabschlag anzubringen (vgl. Punkt 4.5)

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Wohnmobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 04.11.2024 zwischen 10:00 Uhr und 10:30 Uhr statt. Anwesend waren einer der Miteigentümer, zusammen mit seinem Sohn und seinem Neffen, sowie die Sachverständige.

Besichtigt werden konnten bei dem Termin lediglich die Wohnräume im westlichen Erdgeschoss von innen. Des Weiteren konnten die Räumlichkeiten im östlichen Erdgeschoss durch die (teilweise fehlenden) Fensterscheiben in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung des Dachgeschosses und des Spitzbodens, welche als eine Wohneinheit vermietet sind, konnte nicht durchgeführt werden, da die Mieter den Zugang, nach Angabe des Miteigentümers, nicht ermöglichen würden.

Ferner wurden die Bebauung von außen, die Wellblechgarage von außen und das Grundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, konnten – soweit besichtigt – nicht festgestellt werden.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss stehen leer und befinden sich in einem desolaten Zustand. Die Räumlichkeiten in den oberen Geschossen sind vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich – soweit aus den Akten und anhand der Ortsbesichtigung nachvollziehbar – um ein Zweifamilienhaus mit einer kleinen Einliegerwohnung. Ferner befinden sich zwei Wellblechgaragen auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus ist – soweit den Akten zu entnehmen – teilunterkellert und in Massivbauweise mit einem Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Der Drempel des Dachgeschosses ist vergleichsweise hoch aufgemauert worden. Die Fassaden sind nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet worden.

Das Gebäude ist im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im Spitzboden wohnlich ausgebaut, wobei eine Wohnung auf der Westseite des Erdgeschosses liegt und sich über ca. 2/3 der Grundfläche erstreckt. Die zweite Wohnung liegt im Dachgeschoss und im Spitzboden. Beide Wohnungen verfügen über einen separaten Eingang, wobei der Zugang zu der oberen Wohnung über ein Treppenhaus erfolgt, von dem aus wiederum einige Räume im Erdgeschoss erschlossen sind. Diese Räume sind – soweit erkennbar – nicht vom Treppenhaus separat abgetrennt. Nach Auskunft der Beteiligten, ist die obere Wohnung durch eine Wohnungseingangstür am oberen Treppenpodest separiert. Dieser Bereich konnte nicht besichtigt werden. Soweit den Zeichnungen zu entnehmen, ist von dem Treppenhaus aus wohl auch ein kleiner Teilkeller erreichbar. Zeichnungen hierzu existieren in den Akten nicht. Die Grundrissaufteilung der übrigen Geschosse ist den beigefügten Zeichnungen zu entnehmen. Inwieweit die Zeichnungen der oberen Geschosse mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte nicht geklärt werden.

Das genaue Ursprungsbaupjahr geht aus den Bauakten nicht hervor. Die ältesten Unterlagen zu dem Gebäude beziehen sich auf eine Schornsteinverrohrung aus dem Jahr 1974. Aus dem Schriftverkehr zu dem Rechtsstreit in Bezug auf die Gebäudehöhe geht allerdings hervor, dass das Wohnhaus wahrscheinlich im Jahr 1931 ursprünglich errichtet wurde.

Den weiteren Unterlagen war zu entnehmen, dass das Gebäude Mitte der 1990er Jahre umfassend renoviert wurde. Neben einigen Änderungen im Grundriss mit der teilweise (unrechtmäßigen) Erhöhung des Drempels, sind die Dachfläche neu eingedeckt und die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden. Hier ist festzuhalten, dass die Arbeiten augenscheinlich nicht fachmännisch ausgeführt wurden (vgl. Punkt 4.5).

Laut den weiteren Unterlagen, ist es Anfang der 2000er Jahre zu einem Brandschaden im westlichen Erdgeschoss gekommen, welches dann in Teilen wieder instandgesetzt wurde.

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

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

Im vorliegenden Fall hat das Gebäude mit einem tatsächlichen Alter von rd. 91 Jahren die anzunehmende Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demnach sachverständig abzuleiten.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen bzw. vermuteten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes (vgl. Punkt 4.5), wird, anhand der Anlage 2 der ImmoWertV, für das Gebäude eine rechnerische Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren abgeleitet; daraus ergibt sich ein rechnerisch fiktives Baujahr von ca. 1959.

Neben dem Wohnhaus befinden sich ältere Wellblechgaragen auf dem Grundstück, denen aufgrund des augenscheinlichen Alters und des Zustandes, kein Wert mehr bemessen wird. Sie bleiben im Weiteren unberücksichtigt.

4.4 Bauweise und Ausstattung (gemäß den Unterlagen und dem äußeren Eindruck)

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Zweifamilienhaus, freistehend
Baujahr:	Wahrscheinlich 1931; rechnerisch fiktiv: Ca. 1959
Unterkellerung:	Wahrscheinlich teilunterkellert (ein Raum)
Vollgeschosse:	Aufgrund des hohen DREMPELS: Rechnerisch Zwei
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Wohnhaus: Satteldach ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Decken:	Wahrscheinlich Holzbalkendecken
Treppen:	Unbekannt

◆ Ausbau

Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glasausschnitten
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Soweit besichtigt: Tapeziert, sonst unbekannt
Deckenbehandlungen:	Soweit besichtigt: Tapeziert, sonst unbekannt
Fußböden / Oberböden:	Soweit besichtigt: Fliesen und PVC-Beläge, sonst unbekannt
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gasetagenheizungen (jeweils getrennt für die Wohnungen) mit Warmwasserbereitung
Elektroinstallationen:	Unterstellte normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattung der Nassräume:	EG: Badewanne, Waschtisch und Toilette DG: Unbekannt
Belichtung und Belüftung:	Gemäß Zeichnung: Normale Belichtung und natürliche Belüftung
Grundrissgestaltung:	Gemäß Zeichnungen: Durchgangsräume bzw. gefangene Räume vorhanden
Besondere Bauteile:	Einfache Eingangsüberdachung an der Haustür im Osten, im Übrigen: Unbekannt

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze*:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen durchschnittlicher Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen aufwendiger Ausführung	8 - 12 %

*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Washbetonplattenbelag, Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Flechtzaunelemente (überwiegend abgängig) Stützmauer zum Norden (ohne Zaunelemente (abgängig))
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden bzw. verwildert
Sonstige Anlagen:	Abtrennung einer Teilgartenfläche als ehemaliger Nutzgarten

Das Grundstück ist verwildert. Es liegen diverse Gegenstände, Altglas und Unrat auf den Freifläche. Die aufgrund des Alters als einfach zu bezeichnenden Außenanlagen sind überwiegend abgängig, dies gilt insbesondere für die Flechtzaunelemente und die nördliche Gartenmauer, die sich bereits auf das Nachbargrundstück neigt.

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Augenscheinlich ist seit dem Umbau des Gebäudes Mitte der 1990er Jahre weder der Erhaltungs- noch ein Instandhaltungsaufwand betrieben worden.

Schäden

Der ungepflegte Eindruck des Grundstücks zeigt sich auch in den besichtigten Räumen des Erdgeschosses. Diese befinden sich in einem desolaten Zustand. Teilweise sind Scheiben eingeschlagen, Wand- und Deckenbereiche defekt, Tapeten und Bodenbeläge verschmutzt und kaputt. Zudem liegen auch in den Wohnräumen diverse Gegenstände und Unrat.

Im Badezimmer waren die Spuren des ehemaligen Brandschadens zum Teil noch sichtbar.

Ein Bewohnen ist hier derzeit nicht möglich.

Inwieweit die Räumlichkeiten in den oberen Geschossen durch die Mieter gepflegt wurden, konnte ohne eine Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

An den Deckenbereichen der besichtigten Wohnräume waren zum Teil Feuchtigkeitsflecken erkennbar; inwieweit diese von den oberen Räumen ausgehen, konnte nicht geklärt werden.

Im Wohnzimmer des Erdgeschosses war ein Bereich mit Schimmel befallen, der wahrscheinlich durch aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk entstanden ist.

An den Traufverschalungen des Daches waren ebenfalls Feuchtigkeitsflecken erkennbar. Die Regenrohre scheinen ebenfalls verformt und teilweise defekt zu sein. Die Holzteile an den Ortgängen sind mittlerweile verwittert und benötigen einen neuen Anstrich.

In Bezug auf das Wärmedämmsystem machte der Miteigentümer darauf aufmerksam, dass dieses seinerzeit nicht fachgerecht angebracht worden sei. Die ausführende Firma hat die Dämmplatten, nach weiterer Aussage, auf den vorhandenen Altputz geklebt und nicht verdübelt. Mittlerweile hat sich die Dämmebene – insbesondere an der Ostfassade – von der alten Hauswand gelöst. Im Seitenbereich demonstrierte der Miteigentümer, wie die Dämmebene von der Hauswand abgelöst und bewegt werden kann.

Der abschließende Reibputz des Wärmedämmsystems ist zudem in mehreren Bereichen beschädigt und teilweise abgeplatzt. Ein einheitlicher Anstrich ist ebenfalls nicht gegeben.

Der Zustand des Gebäudes ist bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gewürdigt worden. Der vorgefundene Zustand kann dadurch allerdings nicht komplett erfasst werden. Als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale sind der verwahrloste Zustand, die vorhandenen Bauschäden und das Risiko der lediglich geduldeten Gebäudesituation (fehlende Baulast – vgl. Punkt 3.5) gesondert zu würdigen. Hier wird ein Wertabschlag von rd. 10.000,00 € in Abzug gebracht. Der Wert ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Instandsetzungskosten, sondern bezieht sich auf die Wertminderung in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist – aufgrund der direkten Nähe zu der stark frequentierten Bundesstraße – als einfach einzustufen. Eine Geschäftslage ist – aufgrund der fehlenden Zuwegung von der Bundesstraße – kaum gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage – als gut einzustufen.

Die Außenanlagen auf dem **Grundstück** machen einen ungepflegten und verwahrlosten Eindruck, der durch die herumliegenden Gegenstände verstärkt wird.

Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach einzustufen.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung einem Gebäude der Standardstufen 2 bis 3 gemäß den Tabellen der ImmoWertV, die Ausstattung ist augenscheinlich in den letzten 30 Jahren nicht ordnungsgemäß instandgehalten worden.

Die energetische Ausstattung ist mit dem Anbringen des Wärmedämmverbundsystems seinerzeit verbessert worden, dieses bedarf jedoch ebenfalls wiederum einer Überarbeitung.

Die Wohnräume im Erdgeschoss sind im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Sie befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Inwieweit nachträgliche Modernisierungen innerhalb der oberen Wohnung durchgeführt wurden, konnte nicht geklärt werden.

4.7 Bauzahlen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung. Da keine Kenntnis über die genaue Größe des Kellerraumes vorliegt, wird hier die Fläche geschätzt.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

KG	ca.	8,350 m	x	ca.	6,500 m	rd.	54,28 m ²	rd.	54,00 m ²
EG	ca.	8,350 m	x	ca.	12,810 m	rd.	106,96 m ²		
	ca.	7,350 m	x	ca.	4,480 m	rd.	32,93 m ²		
						rd.	139,89 m ²	rd.	140,00 m ²
DG		siehe Erdgeschoss						rd.	140,00 m ²
								rd.	334,00 m²

Wohnfläche:

Eine Ertragswertermittlung wird, nach Erfahrungen der Sachverständigen, nicht zielführend sein, da aufgrund der derzeit fehlenden Vermietungsmöglichkeit im Erdgeschoss und der gering verbleibenden Restnutzungsdauer kein marktgerechtes Ergebnis zu erwarten ist.

Informationshalber werden hier die Angaben aus der Bauakte wiedergegeben (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten):

Demnach:

Wohnflächen im Erdgeschoss	rd.	99,43 m ²
Wohnflächen im Dachgeschoss (aufgrund des hohen Drempels offenbar kein Abzug von Dachschrägen)	rd.	100,64 m ²
Wohnflächen im Spitzboden	rd.	36,42 m ²

Hinweis:

Die Zahlen wurden rechnerisch nicht überprüft.

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der reine Bodenwert (ohne Bebauung) am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 6.4 im Originalgutachten) rd. 78.900,00 €

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 116.000,00 €

Der Liquidationswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8 im Originalgutachten) rd. 48.900,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind die Interessen der Beteiligten maßgeblich. Während ein Käufer mit dem Rückbau argumentiert, um einen möglichst geringen Preis durchsetzen zu können, wird ein Verkäufer versuchen auch mit der Bausubstanz zu argumentieren. Die Tatsache, dass das Grundstück vergleichsweise schmal geschnitten ist und dies die Bebauungsmöglichkeiten einschränkt, lässt eine Liquidation zudem unwahrscheinlicher werden.

Unter Würdigung der Verfahrensergebnisse wird der Sachwert als maßgebliches Verfahren herangezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus
sowie zwei älteren Wellblechgaragen
bebaute Grundstück

Berliner Straße 18
in 32312 Lübbecke

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

mit **rd. 116.000,00 €**
in Worten (Einhundertsechzehntausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **04.11.2024** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 21. November 2024

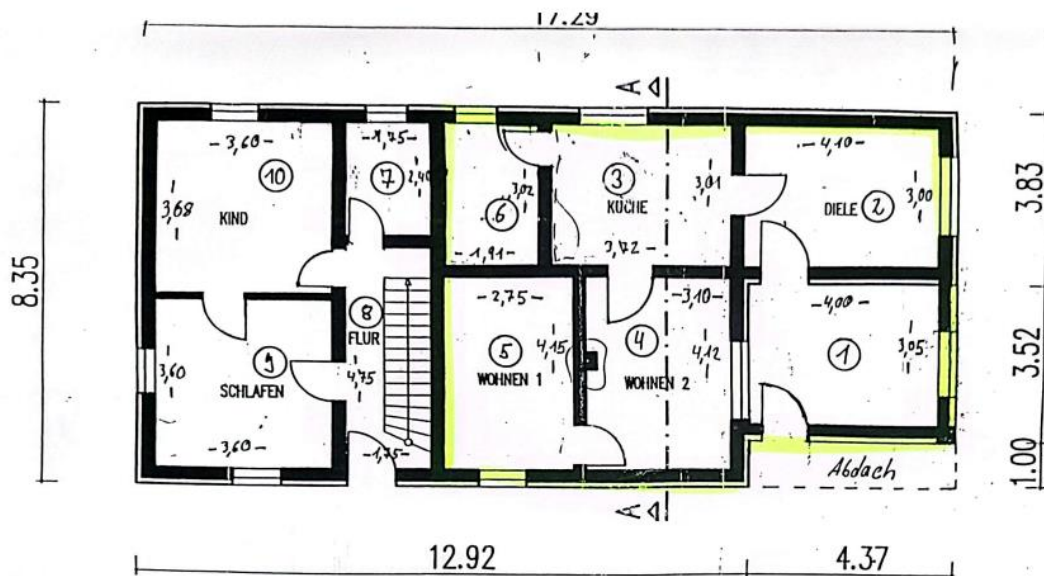
Anlagen im Originalgutachten

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

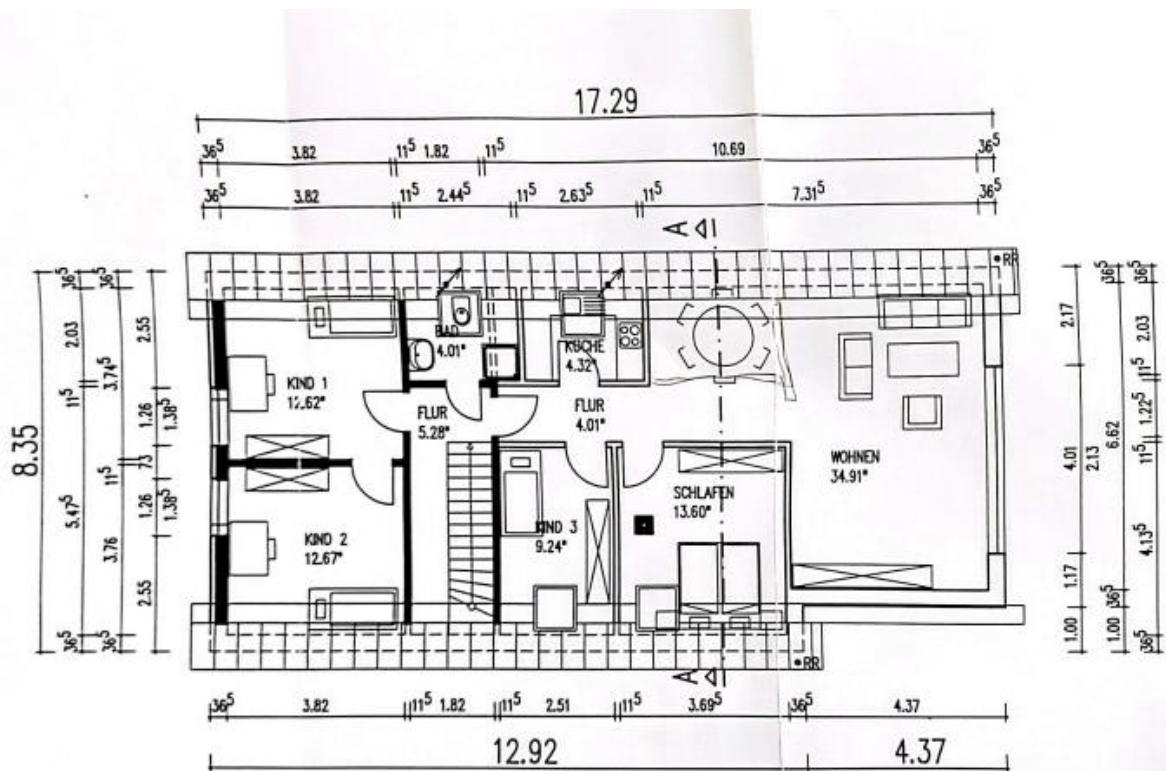
Zeichnungen

Fotos

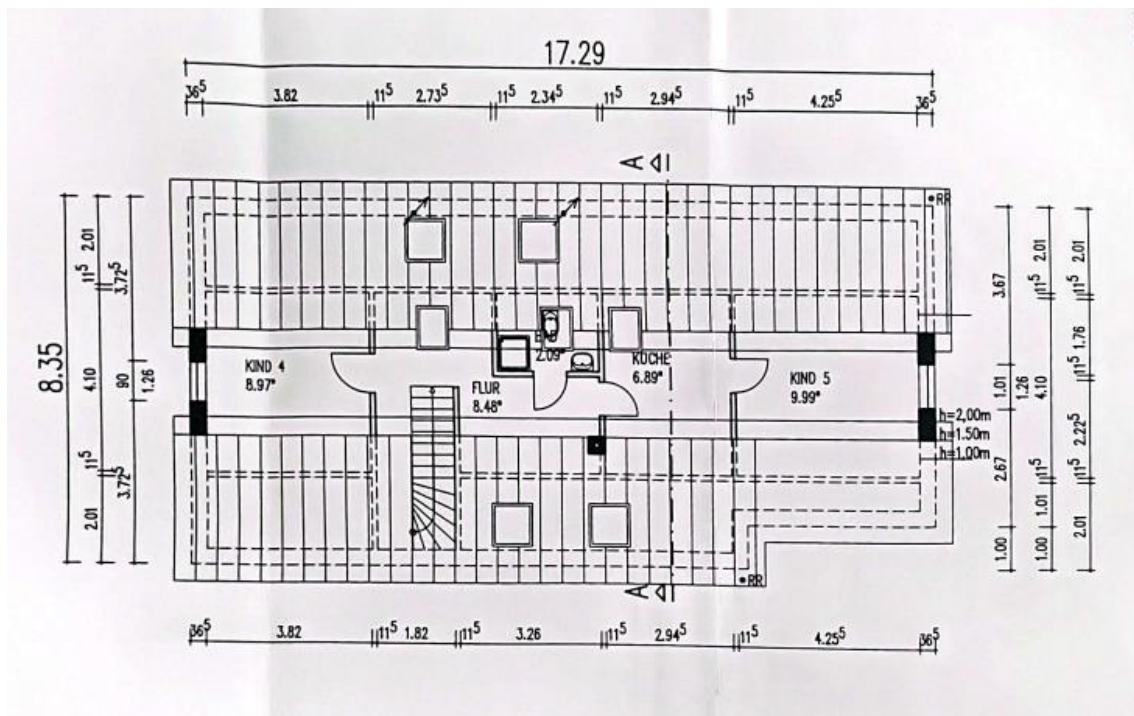
Bauzeichnungen



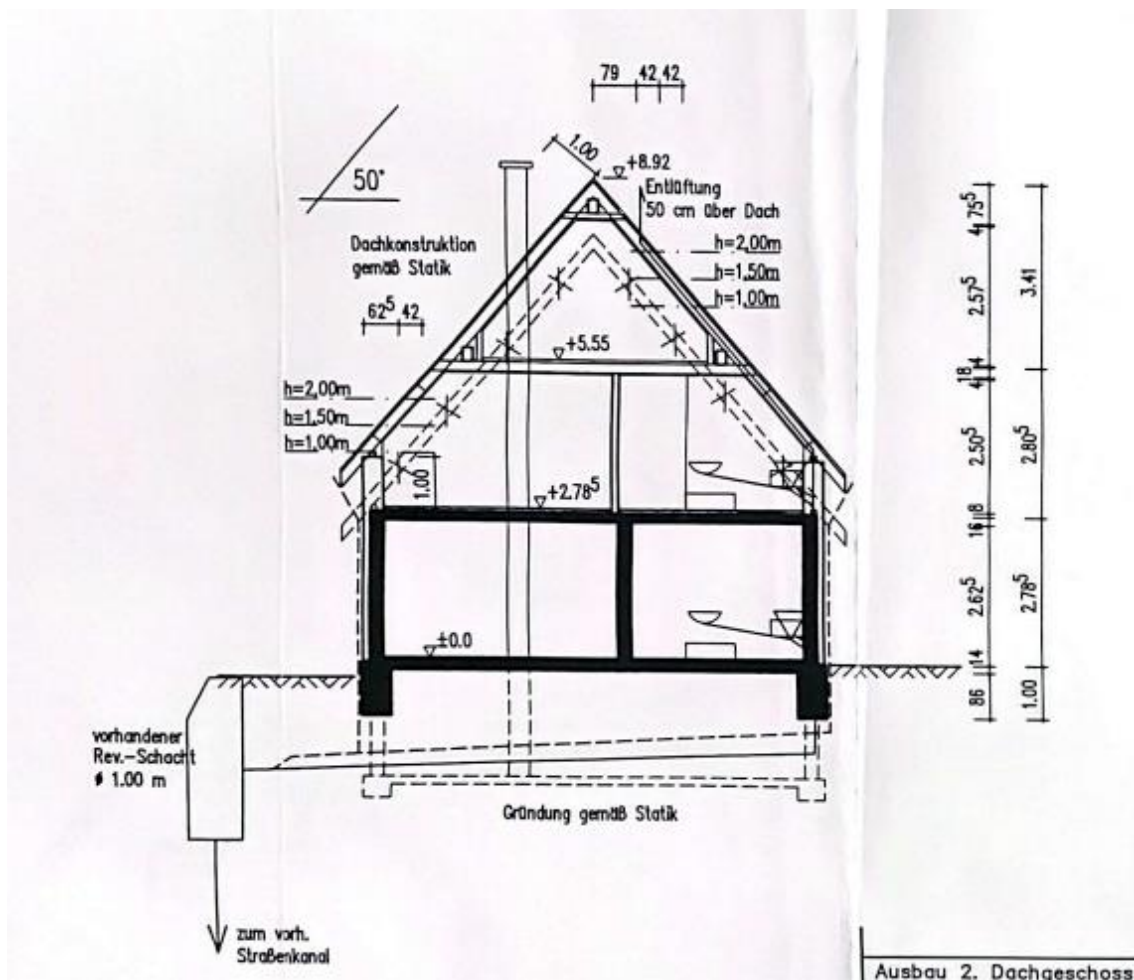
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Schnitt

Nord-Westansicht



Ostansicht



Abgetrennte Garten-
fläche



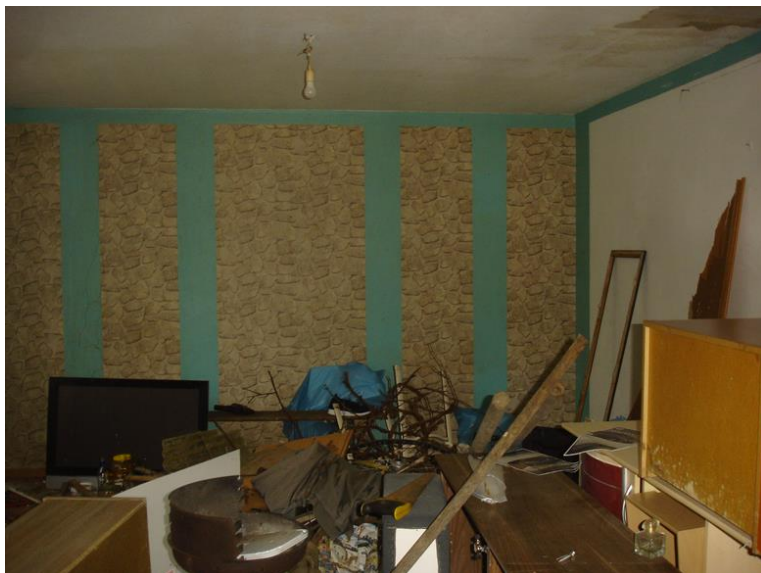


Nordfassade mit abgängiger Gartenmauer



Südfassade

Wohnzimmer Erdgeschoss
(Westen)



Durchfeuchtung unterer
Wandbereich Wohnzimmer
(Erdgeschoss Westen)





Badezimmer Erdgeschoss (Westen)



Kinderzimmer Erdgeschoss (Westen)

Badezimmer Erdgeschoss
(Osten)



Wohnzimmer Erdgeschoss
(Osten)



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (BGBl. 2021 I S. 2850)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S. 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAHz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAHz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAHz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAHz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001