

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



2-Familienhaus mit 3 Garagen
Obernackernstr. 42, 32278 Kirchlengern

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bünde

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienwohnhaus mit 3 Garagen

Auftragsdatum: 08. November 2024
Aktenzeichen: 10 K 9/24

Ortsbesichtigung: 08. Januar 2025

Wertermittlungstichtag: 08. Januar 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 08. Januar 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 07. Februar 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 8

Gesamtseitenzahl: 35

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses mit 3 Garagen in Kirchlengern, Obernackernstr. 42 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 176.000,-

(in Worten: Euro einhundertsechundsiebzigttausend)

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Anwesens in Kirchlengern, Obernackernstr. 42 wurde am 08.11.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus und 3 Garagen bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen Fall nicht mit erfaßt.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit der Mieterin der Erdgeschoßwohnung und dem Bewohner der Obergeschoßwohnung, zu dessen Gunsten ein Wohnungsrecht eingetragen ist, fand am 08.01.2025 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Gemeinde Kirchlengern
- c. Grundbuchauszug
- d. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Gemeinde Kirchlengern verfügt über knapp 17.000 Einwohner und liegt 10 km nördlich der Kreisstadt Herford, 5 km westwärts der Stadt Löhne und 4 km östlich der Stadt Bünde. Gem. der Homepage der Gemeinde Kirchlengern (www.kirchlengern.de) ist eine Vielzahl von Gewerbezweigen, wie Metall-, Holz-, Glasverarbeitung, Fördertechnik, Möbel- und grafische Industrie vertreten.

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Die Obernackernstraße zweigt ca. 1 km außerhalb des Ortskerns von Kirchlengern von der Lübbecker Straße ab und verläuft in süd-/östlicher Richtung, bis sie kurz vor der B 239 als Sackgasse endet.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 50 m vom Kreuzungsbereich des Hagedorner Kirchwegs mit der Obernackernstraße entfernt. Beides sind kleinere Straßen, deren Bebauung durch freistehende 1- bis 2-Familienhäuser bzw. gegenüber dem Bewertungsobjekt durch ehemalige Hofstellen gekennzeichnet ist.

Unmittelbar östlich grenzt ein mit als Flüchtlingsunterkunft genutzten Containern bebautes Grundstück an, das wiederum an das Gelände der Feuerwehr grenzt.

Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum von Kirchlegern sind die Dinge des täglichen Bedarfs z.T. noch fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus sind sie in Bünde bzw. Herford in ca. 5 km bzw. 10 km Entfernung gelegen. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist in Kirchlegern gegeben und die Verkehrsanbindung im Hinblick auf die Nähe zur B 239 gut.

Immissionen waren nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend handelt es sich um eine eher einfache Wohnlage.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 16/4 der Flur 16 Gemarkung Kirchlegern in Größe von 686 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem teil-unterkellerten, 2-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Satteldach errichteten Wohnhaus, einem massiven, nicht unterkellerten, 1-geschossigen ehemaligen Stallanbau mit integrierter Garage und Flachdach sowie einer Doppel-Fertiggarage bebaut.

1.5. Nutzung

Im Haus befinden sich zwei nicht abgeschlossene Wohnungen:

Die Erdgeschoßwohnung ist insgesamt ca. 73 m² groß und besteht aus Diele, Küche, Bad, 3 Zimmern. Zudem ist eine Terrasse vorhanden.

Ein von der Küche aus zugängiges Zimmer im Erdgeschoß ist nicht mit vermietet, sondern dient dem Unterstellen von Möbeln des ehemaligen Eigentümers. Dafür ist ein zusätzliches Zimmer im Obergeschoß mitvermietet.

Die Wohnung ist seit ca. 2020 für eine monatliche Miete von € 389,- incl. Nebenkosten außer der Kosten für Heizung und Wasser vermietet. Für Heizung und Wasser fallen z.Zt. monatlich € 207,- an.

Die Obergeschoßwohnung besteht aus Flur, Bad und Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und dem Schlafzimmer. Die Wohnfläche beträgt ca. 66 m².

Am Obergeschoß mit Ausnahme des an der Nordwestecke des Hauses gelegenen Raumes besteht ein unentgeltliches Wohnungsrecht, das auch die Mitbenutzung des Kellers sowie von Hof und Garten umfaßt.

Die im ehemaligen Stallanbau gelegene Garage sowie die rechte Seite der Doppelfertigarage dienen Abstellzwecken. Die linke Seite der Fertiggarage wird vom Berechtigten des Wohnungsrechts im Obergeschoß genutzt.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Obernackernstraße, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kirchlengern vom 19.12.2024 fallen für die Obernackernstraße keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Grundstück liegt an einem Abschnitt der Obernackernstraße, der ab dem Jahr 2027 Bestandteil des aktuellen Straßen- und Wegekonzeptes der Gemeinde Kirchlengern ist. Es ist ein Straßenausbau vorgesehen, für den allerdings keine Straßenausbaubeiträge anfallen werden (KAG-ÄG NRW vom 28.02.2024).

Der Kanalanschlußbeitrag wurde abgewickelt/erlassen.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsbeträge

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 27.11.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bünde von Kirchlengern Blatt 398 A Gemarkung Kirchlengern Flur 16 Flurstück 16/4 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 11.11.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuches sind ein Kanalleitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kirchlengern und ein aufschiebend bedingtes Wohnungsrecht eingetragen. Aufgrund der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung der Rechte.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 16.12.2024 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Gemeinde Kirchlengern im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut und somit als baureifes Land zu werten.

2.4. Energieausweis

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises gem. Energieeinsparverordnung nicht erforderlich.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Ursprungsbaupjahr des Hauses geht aus der Bauakte nicht hervor, die Aufstockung ist 1962 (Datum der Rohbauabnahme) erfolgt. Der Stallanbau wurde 1926 und die Stahlbetonfertiggaragen wurden 1997 errichtet.

3. Wohngebäude

teil-unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Gründung:	Streifenfundamente, Betonsohle
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtwände
Decke:	Massivdecke über dem Teilkeller, sonst Holzbalkendecken, in den Räumen tlw. verkleidet
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, 30° Dachneigung, braune Eindeckung
Treppe:	zum Teilkeller Betontreppe, ins Obergeschoß Holztreppe mit Teppichboden
Fenster:	Kunststoff mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien
Türen:	<u>Außentüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz
Beheizung:	Gaszentralheizung v. Buderus, Logano 144, ggf. Baujahr 2015, Warmwasserbereitung über die Heizung

Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> im Flur Teppichboden, Bad in beige gefliest, Küche mit Vinyl, angrenzendes Zimmer mit PVC, Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat <u>Obergeschoß:</u> Flur mit Teppich, Bad in grau gefliest, sonst Laminat
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit WC, Wanne, Waschbecken, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Objekte in beige, Wände deckenhoch in beige gefliest, tlw. Motivfliesen <u>Obergeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, Objekte in weiß, abgemauerte Dusche, Duschwanne mit schwarz/weißem Mosaik gefliest, Wände deckenhoch in weiß gefliest und mit schwarz/weißem Mosaik abgesetzt, weißer Handtuchheizkörper
besondere Bauteile:	- Specksteinofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses - massiv errichteter Anbau mit Flachdach, Ziegelmauerwerk, genutzt als Waschküche bzw. Garage mit Stahlschwinger, Holzfenster mit Einfachfachverglasung - Doppelstahlbetonfertiggarage, elektrische Kunststoff-Sektionaltore

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück und den Garagen sowie der Hauszugang erfolgen von der Nordseite, d.h. von der Obernackernstraße und sind gepflastert. Zur Südseite ist eine Terrasse gelegen. Unbebaute Flächen sind insgesamt als Rasenfläche angelegt. Zur Ostseite wird das Grundstück durch eine Hecke begrenzt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Das Haus ist grundsätzlich in einem ordnungsgemäßen Zustand. In den letzten Jahren wurden Renovierungen und Modernisierungen nicht oder nur in geringem Umfang im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt.

Baumängel und -schäden waren zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- die Isolierung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nur bedingt den heutigen Anforderungen
- die Raumaufteilung ist durch gefangene Zimmer, aber auch die Nichtabgeschlossenheit der Einheiten nachteilig

- nach einem Wasserschaden im Bad des Erdgeschosses unterschiedliche Verfließung im Wandbereich, zudem soll seit dem Schaden ein Schimmelproblem bestehen
- schadhafte Deckenverkleidung in einem Zimmer im Erdgeschoß
- zum Wohnzimmer des Erdgeschosses Höhenunterschied im Fußboden
- tlw. veraltete Elektrik
- im Obergeschoß ist eine Tür schadhaft
- in einem Zimmer des Obergeschosses ist eine Rissbildung im Mauerwerk ersichtlich
- schlecht zu begehende Kellertreppe mit unterschiedlichen Stufenhöhen
- im Keller stehende Feuchtigkeit
- Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Anbau, nicht befestigte Sohle, abgängiges Fenster, abgängige Schwelle, das Flachdach scheint verbraucht zu sein
- Feuchtigkeitsschäden an der Überdachung des Hauseingangs
- Putz- und Mauerwerksschäden bzw. Rissbildung in der Hausfassade, am Sockel und dem Anbau
- verbrauchte Tore, verbrauchtes Dach der Fertiggarage, Schäden an der Fassade

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung¹, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen².

¹ vgl. BGH v. 13.07.1970. a.a.O.

² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford € 130,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

Unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt beginnt an der Obernackernstraße eine neue Richtwertzone, die einen Richtwert von € 90,-/m² für Wohnbebauung im Außenbereich bei ansonsten unveränderter Definition ausweist.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Größe, Nutzung und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt den Richtwertgrundstücken vergleichbar.

Mit der Nähe zur Feuerwehr können jedoch Immissionen verbunden sein, so daß ein Mittelwert beider Zonen, d.h. ein Bodenwert von € 110,-/m² als angemessen erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 686 \text{ m}^2 \quad * \quad 110,00 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{75.460,00 \text{ €}}$$

3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Objekten nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Im Vordergrund steht die Eigennutzung³, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

Die BGF ist mit 290,97 m² für das Wohnhaus und 33 m² für den Anbau ermittelt worden.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁴.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

⁴ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (Teilkeller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 749,- je m² BGF als angemessen ermittelt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre auf den Wertermittlungstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 749,00 * (184,7 / 100) \quad 1,847 \quad \mathbf{1.383,40 \text{ €}}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.383,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis des Anbaus wird analog mit € 895,-/m² BGF ermittelt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Doppelfertigarage und den Specksteinofen gegeben und werden mit einem Zeitwert von € 4.500,- geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁵.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁶.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁶.

⁵ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁶ vgl. Kleiber Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor. Es wird auf ca. 1920 geschätzt. Die Aufstockung des Wohnhauses ist 1962 (Datum der Rohbauabnahme) erfolgt.

Da die Gebäudeteile (Ursprung und Aufstockung) zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden, ergibt sich die Bildung eines fiktiven Baujahres. Dazu wird der jeweilige Anteil des Gebäudeteils am Gesamtvolumen mittels der Brutto-Grundfläche⁷ ermittelt:

	Baujahr	BGF in m ²	Anteil in % am Gesamtvolumen
Ursprungsgebäude (fiktiv)	1920	110,01	37,81%
Aufstockung	1962	180,96	62,19%
Summe BGF		290,97	100,00%

fiktives Baujahr 1946

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre ergibt sich zunächst das Jahr 1946 als fiktives Baujahr des Gesamtobjektes.

Wie ersichtlich war bzw. gem. Schilderung im Rahmen des Ortstermins sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden, die insbesondere das Bad, die Fenster, die Türen und die Fußbodenbeläge im Obergeschoß betreffen und vor ca. 18 Jahren erfolgten.

Die Erneuerung des Daches ist durch die Bildung des fiktiven Baujahres bzw. die Aufstockung erfaßt, so daß keine Berücksichtigung bei der Beurteilung des Modernisierungsgrades erfolgt.

Die durchgeführten Arbeiten führen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer des Ursprungsgebäudes, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	3

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell und den Umfang bzw. den zum Teil zurückliegenden Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 3 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem ursprünglichen, fiktiven Gebäudealter von 79 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des z.T. zurückliegenden Zeitpunktes der Durchführung der Arbeiten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 18 Jahren angemessen.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 78%.

Der Anbau ist am Wertermittlungsstichtag 99 Jahre alt, wobei Arbeiten, deren genauer Umfang nicht bekannt ist, im Zusammenhang mit der Aufstockung des Wohnhauses erfolgt sein sollen.

Im Hinblick auf das erreichte Gebäudealter und den geschilderten baulichen Zustand wird eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren als angemessen erachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ergibt sich die lineare Alterswertminderung mit 85%.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist⁹.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

Grundsätzlich sind Objekte hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford werden für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser (Keller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoß) folgende Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Baujahr und dem vorläufigen Sachwert veröffentlicht:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €
Baujahre bis 1949	0,92 10	0,93 15	0,99 16
Baujahre 1950 bis 1974	0,99 28	1,02 32	1,02 44
Baujahre nach 1975	- -	- -	- -

Für entsprechende, nicht unterkellerte Objekte werden keine Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen.

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Allerdings kann mit Hilfe des unter www.boris.de veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators ein Richtwert wie folgt ermittelt werden:

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1500 €/m²		
Gemeinde	Kirchlengern		
Immobilienrichtwertnummer	258241		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1946	-13.2 %
Wohnfläche	126-150 m²	146 m²	0.0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-3.8 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	10.1 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-17.9 %
Grundstücksgröße	601-800 m²	686 m²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.130 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		165.000 €	

Ausgabe gefertigt am 21.01.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen sind der Anbau, der Specksteinofen und die Doppelfertigarage, so daß der ermittelte Sachwert und der Immobilienrichtwert nahezu identisch sind.

Trotz der anstehenden Arbeiten und der Nachteile z.B. aufgrund der Nichtabgeschlossenheit wird im Hinblick auf die sich ändernden Marktgegebenheiten ein zusätzlicher Abschlag auf den Sachwert nicht als marktgerecht erachtet.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind im Verfahren selbst bereits erfasst und somit nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m² BGF des Wohngebäudes		1.383,00 €
x BGF in m²		290,97
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		402.411,51 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		- €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		402.411,51 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	63	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	78%	313.880,98 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		88.530,53 €
2. Baukosten je m² BGF des Anbaus		892,00 €
x BGF in m²		33,00
= Herstellungskosten des Anbaus		29.436,00 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	68	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	85%	25.020,60 €
= Gebäudesachwert des Anbaus		4.415,40 €
3. Summe der Gebäudesachwerte		92.945,93 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Doppelfertiggarage, Specksteinofen)		4.500,00 €
+ Außenanlagen	3%	2.788,38 €
+ Bodenwert		75.460,00 €
= vorläufiger Sachwert		175.694,31 €
+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0%	- €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		175.694,31 €
- besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		175.694,31 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		176.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 21.09.2024 im Westfalen-Blatt haben sich nach den historischen Einbrüchen im letzten Jahr Häuser und Wohnungen wieder verteuert, wie aus den neuen Zahlen des Statistischen Bundesamtes hervorgeht. Insbesondere Häuser sind vielerorts wieder gefragt.

Gem. des Grundstücksmarktberichtes 2024 des Kreises und der Stadt Herford wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 in der Baujahresklasse 1920 bis 1949 zwischen € 100.000,- bis € 369.000,- gezahlt.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem 1-2 Familienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 176.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das um 1920 erbaute und 1962 aufgestockte 2-Familienwohnhaus mit einem 1926 errichteten Garagenanbau und einer Doppelfertiggarage in Kirchlengern, Obernackernstraße 42. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 686 m².

Erd- und Obergeschoß weisen jeweils ca. 73 m² Wohnfläche auf und sind nicht in sich abgeschlossen. Teile der Erdgeschoßwohnung sind gemeinsam mit einem Zimmer im Obergeschoß vermietet. An den verbleibenden Räumen im Obergeschoß besteht ein Wohnungsrecht, das wertmäßig aufgrund der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt ist.

Am Objekt wurde mit Renovierungen und Modernisierungen begonnen. Umfangreiche Arbeiten sind jedoch erforderlich.

Der Verkehrswert wurde im Hinblick auf die zu erwartende Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Kirchlengern, Obernackernstr. 42 begutachtet mit

€ 176.000,-

(in Worten: Euro einhundertsechundsiebzigtausend)

Herford, 07.02.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
f.	folgende
ff.	fortfolgende
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	Zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2020

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum 2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

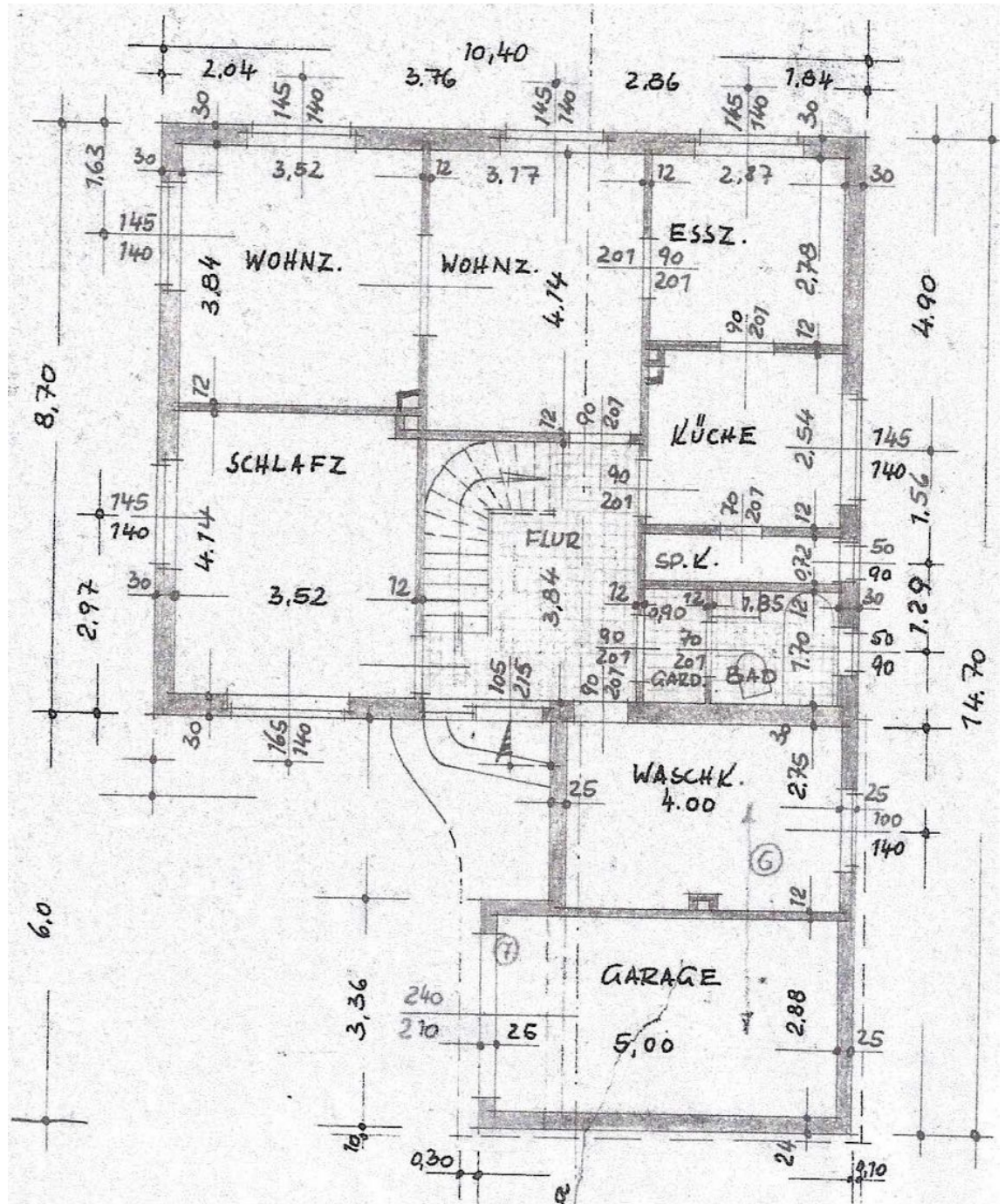
IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

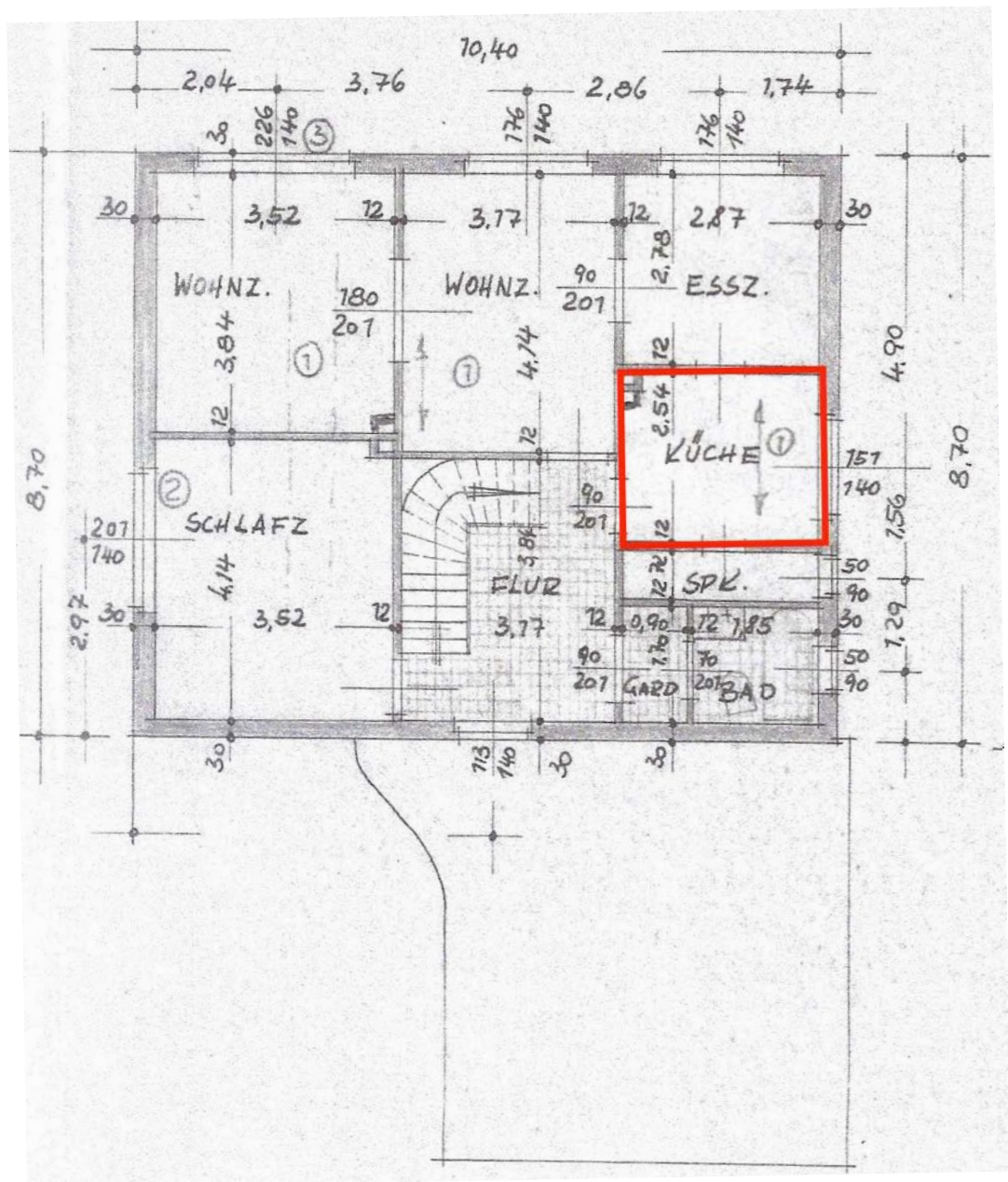
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)

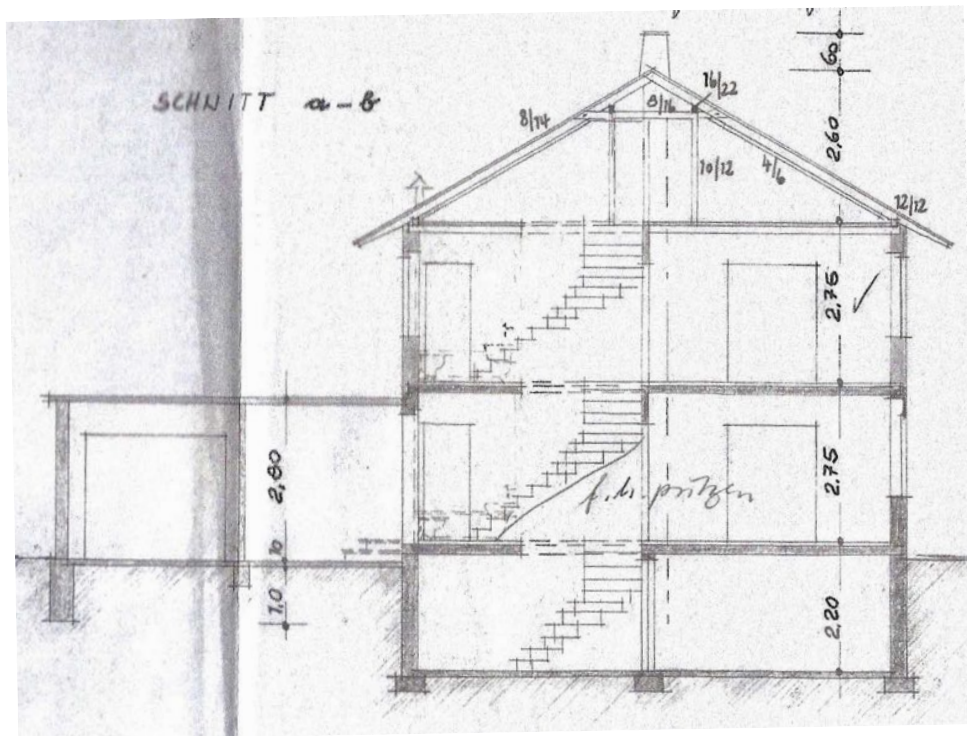
Zeichnungen des Ursprungshauses und des Kellers lagen in der Bauakte nicht vor.



Erdgeschoß, die Aufteilung ist geringfügig geändert das Schlafzimmer ist unterkellert. Das Esszimmer ist nicht mit vermietet, sondern dem Unterstellen von Möbeln des ehemaligen Eigentümers



Obergeschoß, das rot gekennzeichnete Zimmer ist zusammen mit dem Erdgeschoß vermietet. Auch sind Bad und Speisekammer zu einem Raum zusammengelegt



Schnitt

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, aufgrund einer Geringfügigkeit vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>						<u>BGF in m²</u>
Wohnhaus	10,40	*	8,70	*	3	= 271,44
	4,74	*	4,12	*	1	= 19,53
						= 290,97
Anbau	5,50	*	6,00	*	1	= 33,00

Die BGF wird mit 290,97 m² für das Wohnhaus und mit 33 m² für den Anbau angesetzt.

Anlage 4: überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt, ein Aufmaß wurde nicht genommen.

Erdgeschoß

Flur	0,90 * 1,70 + 3,84 * 3,17 -		
	1,00 * 2,85	=	10,85
Bad	1,82 * 1,85 + 0,72 * 2,870	=	5,43
Küche	2,54 * 2,87	=	7,29
Schlafzimmer	2,87 * 2,78	=	7,98
Wohnzimmer	3,17 * 4,14 + 3,52 * 3,84 +		
	0,12 * 2,50	=	26,94
Schlafzimmer	4,14 * 3,52	=	14,57
Wohnfläche			73,07

Obergeschoß

Flur	3,84 * 3,17 - 1,00 * 2,85	=	9,32
Bad	2,87 * 2,54	=	7,29
Zimmer	2,54 * 2,87	=	7,29
Küche	2,87 * 2,78	=	7,98
Wohnzimmer	3,29 * 4,14 + 3,52 * 3,84	=	27,14
Schlafzimmer	4,14 * 3,52	=	14,57
Wohnfläche			73,59

Je Etage stehen ca. 73 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Wohnhaus Obernackernstr. 42, Kirchlegern				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 1946				Restnutzungsdauer: 18 Jahre		
Modernisierungsgrad: 3 Punkte				lineare Alterswertminderung: 78,0 %		
keine sonstigen Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	646	719	823	995	1240	
Gebäudestandardkennzahl						2,29
Außenwände	1 x 23% x 719					165 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 719					108 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 719 + 0,5 x 11% x 823					85 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 719					79 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 719					79 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 719 + 0,5 x 5% x 823					39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 823					74 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 823					74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 719 + 0,5 x 6% x 823					46 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						749 €/m ² BGF

Anlage 6: Fotos des Objektes



Nordansicht von der Obernackernstraße



Nord-/Westansicht



Süd-/Ostansicht



Süd-/Westansicht



Westansicht Anbau



Dachgeschoß



Innenansicht Fertiggarage



Innenansicht Garage im Anbau



Hauseingangsüberdachung