

# Klaus Kühn

## Dipl. - Ing. Architekt



Stapenhorststr. 80  
33615 Bielefeld

**Telefon:** 05 21 / 13 13 11  
**Fax:** 05 21 / 5 60 93 50  
**E-Mail:** k.kuehn@sv-kuehn.de

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

<b>Objektart:</b>	gemischt genutzter Immobilienkomplex Wohnhaus mit Anbau sowie ehemalige Maschinenfabrik mit Anbau und Garagen - im Außenbereich -
<b>Objektanschrift:</b>	Borgholzhauser Straße 22 33775 Versmold
<b>Auftraggeber:</b>	unbekannte Erben des Hartmut Fritz Kluwe hier vertreten durch die Nachlasspflegerin Frau RAin Boddeker Lilienstraße 1, 33803 Steinhagen mit Schreiben vom 25. April 2024
<b>Eigentümer:</b>	Erbengemeinschaft nach Hartmut Fritz Kluwe, Versmold
<b>Bewertungszweck:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	04. Juni 2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	04. Juni 2024
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Dienstag, 04. Juni 2024
<b>Verkehrswert am Stichtag:</b>	<b>512.000,00 EUR</b>

Volksbank Bielefeld  
IBAN DE54 4786 0125 0351 9887 00  
BIC GENODEM1GTL

Sparkasse Bielefeld  
IBAN DE48 4805 0161 0074 5273 34  
BIC SPBIDE3BXXX

Steuernummer  
305 / 5127 / 1198  
Finanzamt Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
1.1    Bewertungszweck / Auftrag .....	6
1.2    Ortstermin / Besichtigung .....	6
1.3    Unterlagen .....	6
<b>2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1    Lage .....	7
2.1.1    Bodenbeschaffenheit / Oberfläche .....	9
2.1.2    Grundstücksgestalt / Zuschnitt .....	9
2.1.3    Erschließungszustand .....	10
2.2    Baubeschreibung .....	10
2.2.1    Gemischt genutzter Immobilienkomplex .....	10
2.2.2    Wohnhaus mit Anbau .....	11
2.2.3    Gewerbegebäude mit Anbau .....	17
2.2.4    Garagen .....	21
2.2.5    Gartenhäuser .....	22
2.2.6    Außenanlagen .....	23
2.3    Gebäude- und Nutzungsbürsicht .....	23
<b>3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>24</b>
3.1    Grundbuch .....	24
3.2    Lasten und Beschränkungen .....	24
3.3    Bau- und Planungsrecht .....	24
3.4    Baujahr / Baugenehmigung .....	25
3.5    Baurechtswidrige Umstände .....	26
3.6    Zivilrechtliche Gegebenheiten .....	26
<b>4. BEURTEILUNG - GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG .....</b>	<b>27</b>
<b>5. ERMITTlung DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES .....</b>	<b>28</b>
5.1    Vorbemerkungen .....	28
5.2    Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
5.3    Restnutzungsdauer .....	30
5.3.1    Vorbemerkungen .....	30
5.3.2    Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	31
5.4    Bodenwert / Bodenwertermittlung .....	32
5.5    Ertragswert .....	37
5.5.1    Allgemeine Wertverhältnisse .....	37
5.5.2    Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse .....	41
5.5.3    Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	42
5.6    Rechte und Belastungen .....	43
<b>6. VERKEHRSWERT .....</b>	<b>44</b>
6.1    Definition des Verkehrswertes .....	44
6.2    Ermittlung des Verkehrswertes .....	44
6.3    Ergebnis .....	44

7. BERECHNUNGEN .....	45
8. FOTOS .....	48
9. ANLAGEN .....	52

## ANLAGEN

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie der BGF  
Fotos  
Stadtplan  
Lageplan  
Zeichnungen

## Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2019, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2016, Bundesanzeigerverlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 25. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh 2024
- [5] Marktwertermittlung nach ImmoWert V, Kleiber, 9. Auflage, 2022

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

**ImmoWertV 2021**

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL) Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

**DIN 277:**

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

**DIN 283:**

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

### 1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Laut schriftlichem Auftrag der Frau RAin E. Böddeker, Lilienstraße 1, 33803 Steinhagen, soll der Verkehrswert des gemischt genutzten Immobilienkomplexes (Wohnen und Gewerbe) Borgholzhauser Straße 22, 33775 Versmold zum Stichtag 04. Juni 2024 ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

### 1.2 Ortstermin / Besichtigung

Der Ortstermin wurde telefonisch auf Dienstag, 04. Juni 2024 vereinbart.

Anwesend waren:  
Frau und Herr Redeker  
und der Unterzeichner

Besichtigt wurden der gesamte Immobilienkomplex von innen und außen sowie der Außenbereich.

### 1.3 Unterlagen

#### Unterlagen von dem Auftraggeber

- Vollmacht
- Skizzen der Gebäude
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Mietvertrag

#### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024
- Berechnungen
- Flächennutzungsplan
- Grundbuchauszug neu
- Baubeschreibung
- Bauakte

#### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten und Altlasten

Datenstand der Informationen ist der 04. Juni 2024.

## 2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einer gemischt genutzten Immobilie bebaut (Wohnhaus und Gewerbefläche – ehemalige Maschinenfabrik).

Das Wohnhaus mit Anbau ist zweigeschossig und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert.

An den Anbau sind Garagen angebaut – eingeschossig mit Flachdach.

Die Dachfläche ist als Dachterrasse ausgebaut.

Das Gewerbegebäude besteht aus einem zweigeschossigen Haupthaus und einem eingeschossigen Anbau.

Weiter sind auf dem Grundstück noch Gartenhäuser vorhanden.

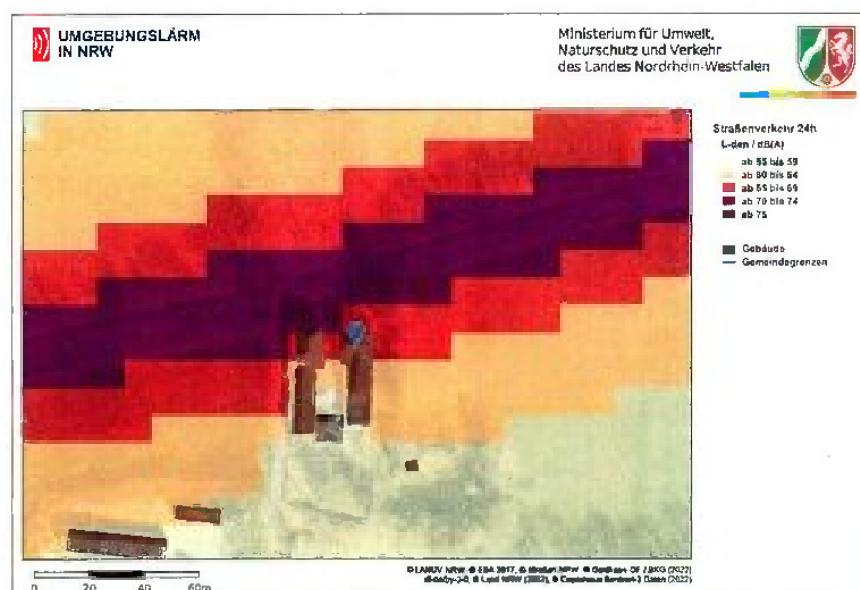
### 2.1 Lage

Versmold ist eine Stadt mit ca. 22.000 Einwohnern.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Borgholzhauser Straße in Loxten, einem nordöstlichen Ortsteil der Stadt.

Die Borgholzhauser Straße, B 476, weist ein recht hohes Verkehrsaufkommen auf, hoher LKW-Anteil.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier gegeben - siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und einseitig mit einem Fahrradweg / Bürgersteig versehen.

Baumanpflanzungen sind an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise in der Straße verlegt.

Der Ortskern von Versmold ist ca. 3,5 – 4,0 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindergarten.

Einkaufsmöglichkeiten sind auch in Brockhagen in ca. 2,0 km vorhanden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich.

Eine angrenzende Bebauung ist hier nur eingeschränkt vorhanden – vereinzelt Familienhäuser und kleine Gewerbeflächen sowie landwirtschaftliche Gebäude.

Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als **einfache / normale** Wohnlage einzustufen.

### 2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

**Oberfläche**

Das Grundstück ist leicht hangig.

**Baugrund**

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist keine Altlast aufgeführt. Es wird daher in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

**Grundstück**

Das Grundstück, Reihengrundstück, hat einen weitgehend trapezförmigen Zuschnitt - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



### 2.1.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Borgholzhauser Straße ist teiler-schlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und einseitig mit Fahrradweg/Bürgersteig versehen).
<b>Versorgung</b>	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität Wasseranschluss: Hausbrunnen
<b>Entsorgung</b>	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden - Druckleitung
<b>Abgabenrechtlicher Zustand</b>	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten) - Lage im Außenbereich.

## 2.2 Baubeschreibung

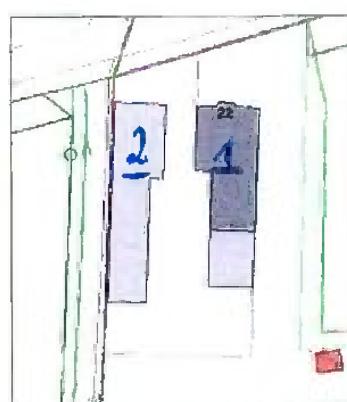
### Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

### 2.2.1 Gemischt genutzter Immobilienkomplex

Der Komplex besteht aus einem Wohnhaus mit Anbau und angebauten Garagen sowie einem Gewerbebetrieb – ehemalige Maschinenfabrik – Haupthaus mit Anbau

Die Gebäude werden separat beschrieben und bewertet.



1. Wohnhaus
2. Gewerbebetrieb

### 2.2.2 Wohnhaus mit Anbau

Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus mit zweigeschossigem Anbau sowie einem eingeschossigen Garagenanbau.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Der Anbau ist nicht unterkellert und hat ebenfalls ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Der Garagenanbau ist nicht unterkellert und hat ein Flachdach, das zu einer Dachterrasse mit Wintergarten ausgebaut ist.



#### Nutzung des Hauses

Wohnnutzung  
2 – 3 WE und Garagen

#### Konzeption des Hauses

Einspänner

#### Aufteilung des Hauses

siehe die beigefügten Planungsunterlagen  
und Skizzen

#### Rohbau

##### Fundamente/ Tragkonstruktion

Streifenfundamente in Stampfbeton und  
Betonsole

##### Außenwände

Mauerwerksbau –

##### Innenwände

Mauerwerksbau - teilweise Gipskarton-  
wände mit Ständerwerk

##### Decken

Massivdecken und Holzbalkendecken

<b>Treppen</b>	Massivtreppen und Holzwangentreppen
<b>Dach</b>	<p>Wohnhaus: Walmdach mit Ziegeleindeckung</p> <p>Anbau: Satteldach mit Ziegeleindeckung</p> <p>Garagen: Flachdach mit Dämmung, Abklebungen und Dichtungsbahnen – als Dachterrasse ausgebaut</p>
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit</b>	<p>Das Wohnhaus entspricht weitgehend den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus 1959.</p> <p>Verbesserungen sind am Anbau erfolgt – Erstellung einer Fassadendämmung.</p>
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich bzw. Putzbau mit Wärmedämmung und Anstrich
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	Hauswasserpumpe
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Boden</b>	<p>schwimmender Estrich / Holzdielen</p> <p>Beläge: Parkett, Textilbelag, Natursteinbelag, Fliesen, Holzdielen, Vinylbelag und Laminat</p>
<b>Wände</b>	geputzt und tapeziert, teilweise geputzt und gestrichen
<b>Decken</b>	wie vor, teilweise mit Holz verkleidet
<b>Türen</b>	Holztüren, streichfähig mit Futter und Bekleidung Holztüren, Naturholz, mit Futter und Bekleidung
<b>Fenster</b>	Alufenster mit Isolierverglasung und Rollläden, teilweise elektrisch betrieben

Technische Ausstattung**Heizung**

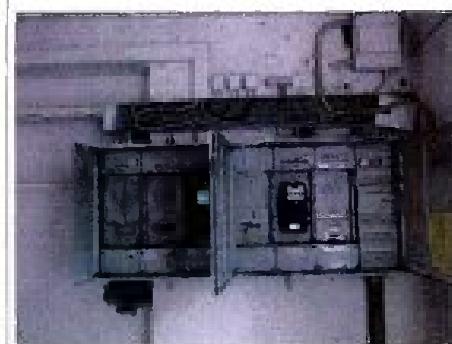
Ölzentralheizung  
- stammt aus 1988 -



Energieklasse C

**Elektro**

Heizkörper:  
Stahlradiatoren,  
teilweise auch Plattenkonvektoren  
den VDE-Bestimmungen der Baualters-  
klasse entsprechend



Weitere Merkmale: keine

**Sanitär****OG – Anbau**Dusche 1

Boden gefliest, Wände teilverfliest

Objekte:

Dusche, Waschbecken



und WC hängend mit verdecktem Spülkasten

Dusche 2

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Dusche, Waschbecken und WC hängend mit verdecktem Spülkasten



Dusche 3

Boden gefliest, Wände teilverfliesst

Objekte:

Dusche, Waschbecken und WC hängend mit verdecktem Spülkasten

**EG**Bad / Dusche

Boden gefliest, Wände teilverfliesst

Objekte:

Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten



und Dusche



Bad (Wohnhaus)

Boden gefliest, Wände teilverfliest  
Objekte:  
Waschbecken, Einbauwanne und WC mit  
Spülkasten



Gäste-WC

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest  
Objekte:  
Waschbecken, WC hängend mit verdecktem  
Spülkasten

Küchen

Fliesen spiegel im Arbeitsbereich  
Kalt- und Warmwasseranschluss

<b>Keller</b>	Teilunterkellerung Kellerräume sind in ausreichendem Maße vorhanden
<b>Waschküche</b>	ist vorhanden – befindet sich im EG des Anbaus.
<b>Mängel / Bauschäden</b>	Die Heizung ist erneuerungsbedürftig.  Der WC-Topf im Gäste-WC ist erneuerungsbedürftig.  Instandhaltungsstau: - Elektro – teilweise - energetische Eigenschaften – teilweise - kleine Feuchteschäden (Kelleraußenwände)

### 2.2.3 Gewerbegebäude mit Anbau

Es handelt sich um ein ehemaliges Gewerbegebäude, das zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer stand.

Das Gebäude besteht aus zwei Baukörpern:

a) Haupthaus

Dieser Trakt ist zweigeschossig, nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

b) Anbau

Dieses Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ebenfalls ein nicht ausgebautes Dachgeschoss bis auf den Bereich, der sich in diesem Gebäude befindenden Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt.



<b>Nutzung des Hauses</b>	gewerbliche Nutzung – überwiegend und wohnwirtschaftliche Nutzung (1 WE)
<b>Aufteilung des Hauses</b>	siehe die beigefügten Zeichnungen
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle
<b>Außenwände</b>	Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	wie vor
<b>Decken</b>	Massivdecken
<b>Treppe</b>	Holzwangentreppen
<b>Dach</b>	Haupttrakt: Walmdach mit Ziegelausdeckung Anbau trakt: Satteldach mit Ziegelausdeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit</b>	entsprechend den Gepflogenheiten der Baualtersklasse  Verbesserungen sind nicht erfolgt.
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	keine
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Boden</b>	Verbundestrich, Beton in der Wohnung Estrich mit Belag
<b>Wände</b>	Maschinenfabrik: geputzt Wohnung: geputzt und tapziert
<b>Decken</b>	sichtbare Betondecken, in der Wohnung geputzt und gestrichen
<b>Türen</b>	Holztüren bzw. ein Sektionaltor, in der Wohnung Holztüren mit Futter und Bekleidung
<b>Fenster</b>	Stahlfenster mit Einfachverglasung, in der Wohnung Alufenster

Technische Ausstattung**Heizung**

Gewerbefläche: nicht vorhanden

**Elektro**

Wohnung: Nachtspeicheröfen  
den VDE-Bestimmungen der Baualters-  
klasse entsprechend

**Sanitär**

Gewerbefläche – nicht vorhanden

Wohnung:

Bad / Dusche im EG

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest  
Objekte:

WC mit Spülkasten, Waschbecken und  
Dusche

Warmwasser über einen E-Boiler



Bad im DG

Boden gefliest, Wände teilverfliest

Objekte:

Badewanne, Waschbecken, WC mit Spül-  
kasten



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Kalt- und Warmwasseranschluß

<b>Keller</b>	nicht vorhanden
<b>Mängel / Bauschäden</b>	<p>Die Wohnung des Hauses ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.</p> <p>Sämtliche Ausbaugewerke sind erneuerungsbedürftig.</p> <p>Lagerfläche: Die Fenster sind erneuerungsbedürftig.</p> <p>Instandhaltungsstau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elektro</li><li>- energetische Eigenschaften</li><li>- Sanitär</li></ul>

#### 2.2.4 Garagen

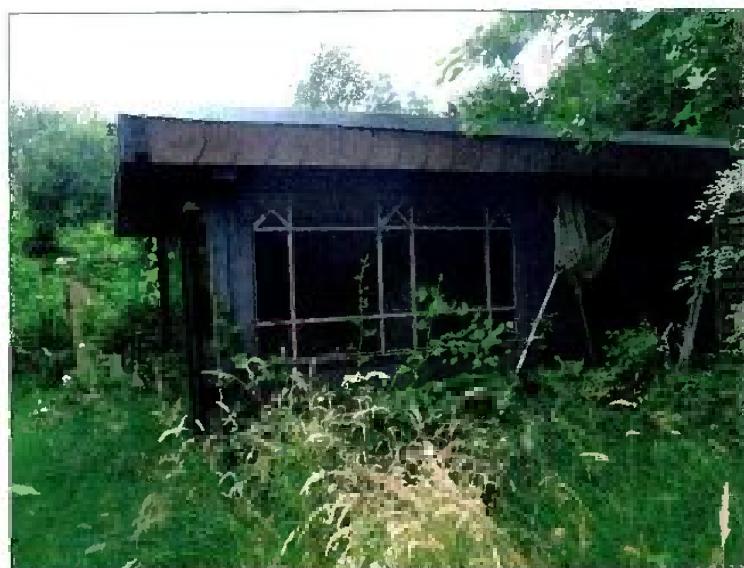
Die Garagen sind in den Anbau des Wohnhauses integriert.



Die Tore sind Metallschwingtore.

### 2.2.5 Gartenhäuser

Es sind zwei Holzgartenhäuser vorhanden.



### 2.2.6 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Die Zuwegungen zu den Gebäuden und die Hoffläche sind asphaltiert, betoniert bzw. mit Verbundpflaster versehen.
	Die Haustüren sind Alu- und Holztüren mit Überdachung.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Mauer, Zaun und Hecke bzw. nicht vorhanden
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Baumbestand
Sonstige Außenanlagen	Gartenhäuser

### 2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

#### Bebaute Flächen:

Wohnhaus mit Anbau (Wohnen und Garagen)	ca. 340 m <sup>2</sup>
Nebengebäude mit Anbau	ca. 318 m <sup>2</sup>
gesamt	ca. 658 m <sup>2</sup>

#### Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen und Skizzen sowie der mir übergebenen Flächenberechnungen ermittelt.  
Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze
Wohnhaus mit Anbau			
Wohnung 1	EG + OG	Wohnen	207,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	EG	Wohnen	145,00 m <sup>2</sup>
gesamt			<b>352,00 m<sup>2</sup></b>
Anbau Gewerbegebäude			
Wohnung 3	EG + DG		108,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt			<b>460,00 m<sup>2</sup></b>

Ermittlung der Nutzfläche

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze
Gewerbefläche	EG+OG	Gewerbe	369,00 m <sup>2</sup>
Weitere Flächen			
Garagen (in das Wohnhaus mit Anbau integriert)	EG	Parken	5 Stck.
Holzgartenhäuser	EG		2 Stck.

**3. Rechtliche Beschreibungen****3.1 Grundbuch**

Eigentümer: Erben nach Hartmut Fritz Kluwe

Amtsgericht: Halle (Westf.)

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Versmold		--	--	2963
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
4	Loxten	33	13	12.380
gesamt				12.380

**3.2 Lasten und Beschränkungen**

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.  
In Abteilung II sind keine Eintragungen gegeben.

Das Baulistenverzeichnis wurde von mir eingesehen.  
Hier sind keine Eintragungen gegeben.

**3.3 Bau- und Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Versmold ist das zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.  
Ein B-Plan ist nicht erstellt.  
Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Wohnhaus und Nebengebäude	0,25	0,25	bezogen auf die Flächen Wohnbaufläche, Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche und Garten F = 3.353 m <sup>2</sup> laut Informationen zum Grundstück
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

**3.4 Baujahr / Baugenehmigung**

Die Bauunterlagen wurden von mir am 04. Juni 2024 eingesehen.

Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

11.02.1928	Genehmigung Errichtung einer Werkstube nebst Maschinenhaus
28.08.1928	Genehmigung Errichtung eines Holzschuppens
18.03.1930	Genehmigung Erstellung einer Einfriedung
14.03.1931	Genehmigung Erstellung eines Wohnhauses
20.10.1959	Genehmigung Erneuerung eines Wohnhauses mit Anbau nach einem Brand
26.06.1968	Genehmigung Umbau eines Nebengebäudes zu Garagen
11.11.1976	Genehmigung Einbau einer Ölheizung
02.02.1978	Genehmigung Errichtung eines Gartenhauses
01.06.1979	Genehmigung Einbau einer Wohnung in ein gewerbliches Lagergebäude

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

### **3.5 Baurechtswidrige Umstände**

Baurechtswidrige Umstände wurden teilweise festgestellt.

Festgestellt wurde folgendes:

- Erstellung einer Dachterrasse mit Wintergarten auf dem Anbau des Wohnhauses (Garagenbereich)
- Grundrissänderung der Wohnräume

Die Erstellung einer Dachterrasse mit Wintergarten ist genehmigungspflichtig. Dies ist nachträglich zu legalisieren. Die Kosten hierfür werden im Gutachten angesetzt.

### **3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Die Gewerbeböden stehen leer.

Die Wohnung 3 im Gewerbegebäude steht leer und ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.

Die Wohnung 1 im EG + OG des Wohnhauses ist vermietet

Die gezahlte Miete beträgt monatlich 1.025,00 EUR. Die Miete ist eine Warmmiete.

Die Wohnung 2 im Wohnhaus steht leer.

#### 4. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

<b>Wohnlage</b>	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Versmold ist als einfache / normale Wohnlage einzustufen – bedingt durch die Lage im Außenbereich.
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	Die Bevölkerungsprognose ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) weist für Versmold einen Bevölkerungszuwachs von ca. 2,4 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
<b>Nachfrage</b>	<p>Die Nachfrage nach ehemaligen Hofstellen, jetzt gemischt genutztes Grundstück (wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung), im Außenbereich, wie hier gegeben, ist als eingeschränkt zu werten.</p> <p>Weiter ist aufzuführen, dass sich durch die stark gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise, die Diskussion über die energetischen Eigenschaften - erheblich höhere Anforderungen -, die Marktlage erheblich verschlechtert hat.</p> <p>Dies zeigt auch der Markt, der sinkende Preise und ein höheres Angebot an Immobilien aufweist.</p>
<b>Energetische Eigenschaften</b>	<p>Die energetischen Eigenschaften für das Wohnhaus entsprechen weitgehend den Gepflogenheiten der Baualtersklasse bzw. den Anforderungen der DIN 4108.</p> <p>Sie sind jedoch in Teilbereichen verbessert: neue Fenster, Wärmeverbundsystem am Anbau.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor.</p>
<b>Wirtschaftl. Gebäudebeurteilung</b>	<p>Der Zuschnitt der Wohnungen ist / war sehr auf die Bedürfnisse der Nutzer / Eigentümer abgestellt, vornehmlich die Wohnung im OG des Hauses.</p> <p>Es sind gefangene Räume und Durchgangszimmer sowie eine Treppe in der Wohnung gegeben.</p> <p>Der Zuschnitt der Wohnung im EG entspricht weitgehend den Anforderungen an Wohnraum der Baualtersklasse.</p> <p>Die Ausstattung der Wohnung im OG ist vornehmlich im Sanitärbereich erheblich verbessert.</p>

	Die Wohnung im EG entspricht weitgehend dem Standard der Baualtersklasse.
	Die vorhandenen Nutzflächen sind insgesamt als Kaltlagerflächen nutzbar.
<b>Nutzbarkeit</b>	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnhaus) ist als <u>normal</u> anzusehen.
	Die Nutzbarkeit der Nutzflächen ist als <u>eingeschränkt</u> zu werten.
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen (Wohnhaus).
	Für die Nutzflächen sind Einschränkungen zu machen.
<b>Objektrisiko</b>	Das Objektrisiko für Immobilien der vorgenommenen Art ist als <u>normal / erhöht</u> einzustufen.
<b>Baulicher Zustand</b>	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist weitgehend ordnungsgemäß.
	Der Zustand des Nebengebäudes ist noch als durchschnittlich zu werten.

## 5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

### 5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstückenmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist.

Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

## 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zu bewerten ist ein gemischt genutzter Immobilienkomplex – Wohnhaus und Gewerbegebäuden.

Objekte dieser Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher auf den Ertragswert abzustellen.

## 5.3 Restnutzungsdauer

### 5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5 1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

### 5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	80 Jahre
Bürogebäude, Banken	80 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergarten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeithäuser, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermarkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	80 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt, Wohnhaus, ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche, sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeföhrten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
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

Das Wohnhaus mit Anbau ist etwa um 1928 / 1932 erstellt und 1959 wieder aufgebaut worden.

Weitere Modernisierungen (Umbau und Modernisierungen) erfolgten etwa ab 2010.

Die Restnutzungsdauer ist auf Grund des vorgefundenen Zustandes, der getätigten Aufwendungen, eines mittleren Modernisierungsgrades und des Wiederaufbaus 1959 mit 30 Jahren als marktgerecht anzusehen.

Für die gewerblich genutzte Immobilie ist auf eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren abzustellen.

#### 5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsvorkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist, 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

**Richtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstücks- werte aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

**Die Grundstücksmarktlage** findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten.

Laut Ausweisungen in der Bodenrichtwertkarte betragen die Richtwerte:

für Wohnbauflächen im Außenbereich 95,00 EUR/m<sup>2</sup>  
mit folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9048
Bodenrichtwert	95 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baueltes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebauete Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	85 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	je nach Bebauungsumfang i.d.R. bis zu 1.000 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Richtwertdetails

für Gewerbeblächen im Außenbereich 25,00 EUR/m<sup>2</sup>  
mit folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9050
Bodenrichtwert	25 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baueltes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Ergänzende Nutzung	Bebauete Flächen im Außenbereich
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	23 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

für Grünlandflächen 5,50 EUR/m<sup>2</sup>  
 mit folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9047
Bodenrichtwert	5,5 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	5,0 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

für Wald- und Gehölzflächen 1,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 mit folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9048
Bodenrichtwert	1 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1,0 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Gemäß Informationen zum Flurstück weist das zu bewertende Flurstück nachfolgende Nutzungen auf:

<b>Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>:</b>	12380
<b>Lagebezeichnung (verschlüsselt):</b>	Borgholzhauser Straße 22 (0575404814500) Auf'm Kampe (05754048M9805)
<b>Tatsächliche Nutzung/m<sup>2</sup>:</b>	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten / 1850 Landwirtschaft / Grünland / 7350 Wald / Laubholz / 197 Stehendes Gewässer / Teich / 629 Wohnbaufläche / 1503 Gehölz / 851

Die Flächen sind einzeln zu bewerten.

Die Preise je m<sup>2</sup> Fläche sind in den Ausweisungen aufgeführt.

#### Berechnung:

##### Wohnbaufläche

$$F = 1.503 \text{ m}^2$$

Die Fläche ist aufzuteilen.

##### Teilfläche 1

Ansatz = 1.000 m<sup>2</sup> - s. RW-Ausweisungen

$$1.000 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ EUR/m}^2 = 95.000,00 \text{ EUR}$$

##### Teilfläche 2

$$F = 503 \text{ m}^2$$

Diese Fläche ist als Gartenlandfläche zu werten.

Ansatz laut Grundstücksmarktbericht:

das 2-fache des Ackerlandwertes von 10,00 EUR/m<sup>2</sup>

$$503 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ EUR/m}^2 = 10.060,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gesamt} = 105.060,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 105.000,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwert der Teilflächen 1 und 2 – rentierliche Bodenwertanteile – beträgt} = 105.000,00 \text{ EUR}$$

Teilfläche 3 – Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche $F = 1.850 \text{ m}^2$ 

Dies betrifft hier die Hoffläche mit der gewerblichen Bebauung.

Der Bodenwert beträgt = 25,00 EUR/m<sup>2</sup>.1.850 m<sup>2</sup> x 25,00 EUR/m<sup>2</sup> = 46.250,00 EUR

gerundet = 46.300,00 EUR

**Der Bodenwert der Teilfläche 3 – Hoffläche, rentierliche Teilfläche – beträgt = 46.300,00 EUR**Teilfläche 4 – Landwirtschafts- / Grünlandfläche $F = 7.350 \text{ m}^2$ Der Richtwert beträgt lt. Ausweisungen = 5,50 EUR/m<sup>2</sup>.7.350 m<sup>2</sup> x 5,50 EUR/m<sup>2</sup> = 40.425,00 EUR

gerundet = 40.400,00 EUR

**Der Bodenwertanteil der Teilfläche 4 – nicht rentierliche Teilfläche –, beträgt = 40.400,00 EUR**Teilfläche 5 – Wald / Laubholz $F = 197 \text{ m}^2$ Der Richtwert beträgt = 1,00 EUR/m<sup>2</sup>.197 m<sup>2</sup> x 1,00 EUR/m<sup>2</sup> = 197,00 EUR

gerundet = 200,00 EUR

Teilfläche 6 – Teichfläche $F = 629 \text{ m}^2$ Ansatz: = 1,00 EUR/m<sup>2</sup>629 m<sup>2</sup> x 1,00 EUR/m<sup>2</sup> = 629,00 EUR

gerundet = 600,00 EUR

**Der Bodenwertanteil der Teilflächen 5 und 6 – nicht rentierliche Teilflächen – beträgt = 800,00 EUR**

## 5.5 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

#### Liegenschaftszinssatz

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh 2024 sind Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Der Liegenschaftszinssatz beträgt 1,1 % mit einer Standardabweichung von 0,76 %.

Der Liegenschaftszinssatz beruht auf Daten aus dem Jahr 2023.

Diese Werte sind auf Grund der Zinssteigerungen nicht mehr marktgerecht. Sie sind zu erhöhen.

Hier halte Ich unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich sowie der Risikoeinschätzung und der Nachfrage einen Liegenschaftszins von 3,00 % für marktgerecht.

Für die Gewerbeflächen ist ein Liegenschaftszins von 4,75 % als marktgerecht anzusehen.

#### Rohertrag / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

#### Tatsächliche Erträge / marktüblich erzielbare Miete:

##### Wohnungsmieten:

Die Wohnung 1 ist vermietet

Die Mietzahlung beträgt laut Mietvertrag 1.025,00 EUR bei einer Wohnungsgröße von 207 m<sup>2</sup>.

Diese Miete ist laut Mietvertrag eine Warmmiete einschl. Nebenkosten (je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 4,95 EUR).

Die Wohnung 2 war eigengenutzt und steht jetzt leer.  
Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Versmold erstellt (qualifizierter Mietspiegel 2022). Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung:  
Baujahr bis 1960  
über 95 m<sup>2</sup>

Bandbreite der Mieten:	= 4,31 - 6,41 EUR/m <sup>2</sup>
Medianwert	= 5,41 EUR/m <sup>2</sup>

Auf Grund der Lage, im Außenbereich und recht hohe Verkehrsimmission, ist hier auf einen Wert unterhalb des Medianwertes abzustellen.

Mietansatz:	= 5,25 EUR/m <sup>2</sup>
-------------	---------------------------

#### Gewerbemieten

Ein Mietspiegel für gewerbliche Mieten ist in Versmold nicht erstellt.  
Abgestellt wird hier auf den IHK-Mietatlas 2020 / 2022.

Bandbreite für Lagerflächen:	= 2,00 - 4,00 EUR/m <sup>2</sup>
---------------------------------	----------------------------------

Ein Mietansatz von 2,75 EUR/m<sup>2</sup> ist hier als marktüblich anzusehen.

Für die hier vorhandenen Garagen ist auf einen Mietpreis von 40,00 EUR monatlich abzustellen.

#### Anmerkung:

In dem gewerblichen Gebäudeteil liegt die Wohnung 3.  
Der Mietpreis je m<sup>2</sup> ist mit 5,25 EUR anzusetzen, jedoch unter der Prämisse einer umfassenden Modernisierung.  
Eine Nutzung im vorgefundenen Zustand ist nicht gegeben.

#### abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß ImmoWertV 2021 angesetzt.

##### a) *wohnwirtschaftlich*

###### Verwaltungskosten (Verwk.)

Die Verwaltungskosten sind mit 344 EUR anzusetzen.

###### Instandhaltungskosten (Instk.)

je m<sup>2</sup> Wohnfläche 13,00 EUR

###### Mietausfallwagnis (MAW)

2% der Jahresnettokaltmiete

*b) gewerbliche / gemischte Nutzung*Verwaltungskosten (Verwk.)

3 % der Jahresnettokalmtmiete Gewerbe  
344,00 EUR für die Wohnung

Instandhaltungskosten (Instk.)

3,60 EUR/m<sup>2</sup> Gewerbe  
13,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnen

Mietausfallwagnis (MAW)

4% der Jahresnettokalmtmiete Gewerbe  
2 % der Jahresnettokalmtmiete Wohnen

**Berechnung***a) Wohnhaus*

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup> / Stück	marktübliche Miete in EUR/m <sup>2</sup>		marktübliche Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Wohnhaus	352	5,25 €		22.176,00 €
<b>Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokalmtmiete p.a.)</b>				<b>22.176,00 €</b>
<b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b>				
Inst. WHG	13,00 €	352	4.576,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	2	688,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	22.176,00 €	443,52 €	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				<b>5.707,52 €</b>
<b>Reinertrag</b>				= <b>18.468,48 €</b>
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				3,00%
Bodenwert	105.000,00 €			
				= 3.150,00 €
				= <b>13.318,48 €</b>
Vervielfältiger 30 Jahren und				3,00%
19,600	x	13.318,48 €		
				= 261.048,09 €
Bodenwert				
				= 105.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>366.048,09 €</b>
<b>Kenndaten:</b>				
EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.040			(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)
Rohmietervervielfältiger	16,5			(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	4,50%			(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

**gerundet**= **366.000,00 EUR**

Gewerbefläche / gemischt genutzte Fläche

Jährliche Miete:  
 Gewerbefläche  
 $369 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ EUR/m}^2 \times 12$  = 12.177,00 EUR

Wohnung 3  
 $108 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ EUR/m}^2 \times 12$  = 6.804,00 EUR

**gesamt** = **18.981,00 EUR**

abzgl. Bewirtschaftungskosten

	<b>m<sup>2</sup>, Anzahl bzw. % der Miete</b>	<b>EUR pro m<sup>2</sup> bzw. Anzahl</b>	<b>EUR / p.a.</b>
VerwK Gewerbe	3,00	12.177,00	365,31
VerwK Wohnen	1,00	344,00	344,00
InstK Gewerbe	369,00	3,60	1.328,40
InstK Wohnen	108,00	13,00	1.404,00
MAW Gewerbe	4,00	12.177,00	487,08
MAW Wohnen	2,00	6.804,00	136,08
<b>Summe</b>			<b>4.064,87</b>
<b>gerundet</b>			<b>4.065,00</b>

nachrichtl.  
 dies sind 21,4 % = - 4.065,00 EUR

abzgl. Bodenwertverzinsung der Teilfläche 3  
 LSZ: 4,75 % = 14.916,00 EUR

4,75 % von 46.300,00 EUR = - 2.199,00 EUR  
 ' = 12.717,00 EUR

Vervielfältiger bei 20 Jahren RND  
 und 4,75 % = 12,73

$12.717,00 \text{ EUR} \times 12,73$  = 161.887,00 EUR

zzgl. Bodenwert = 46.300,00 EUR

gerundet = 208.187,00 EUR

**Der vorläufige Ertragswert beträgt** = **208.000,00 EUR**

Zusammenstellung der Werte

Wohnhaus = 366.000,00 EUR  
 Gewerbegebäude (gemischt genutztes Gebäude)  
 gesamt = 208.000,00 EUR  
 = 574.000,00 EUR

**Der vorläufige Gesamtertragswert beträgt** = **574.000,00 EUR**

### 5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Es handelt sich hier um ein Zweifamilienhaus mit ca. 352 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Fläche liegt weit außerhalb der Flächen für Zweifamilienhäuser (167 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 20 m<sup>2</sup>).

Für Dreifamilienhäuser beträgt die Wohnfläche 247 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 50 m<sup>2</sup> - liegt erheblich unter der Wohnfläche von 352 m<sup>2</sup>.

Auf diese Wohnfläche ist abzustellen.

Der Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 1.783,00 EUR/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 676,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Der ermittelte Wert beträgt 1.040,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Wert liegt unterhalb der Bandbreite.

Der Rohertragsfaktor beträgt das 21,1 fache mit einer Standardabweichung von 4,2.

Der ermittelte Wert beträgt das 16,5 fache.

Er liegt knapp außerhalb der Bandbreite.

Die Abweichungen beruhen insgesamt darauf, dass es sich um ein Gebäude im Außenbereich handelt – geringerer Bodenwert – sowie dem gestiegenen Zinsniveaus.

Für das ehemalig gewerblich genutzte Nebengebäude ist im Grundstücksmarktbericht für produzierendes Gewerbe ein Wert von 975,00 EUR/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 674,00 EUR/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Der ermittelte Wert beträgt 436,00 EUR.

Er liegt innerhalb der Bandbreite.

Der ermittelte Preis kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden.

### 5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor.  
Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Baumängel / Bauschäden
- nicht rentierliche Bodenwerte
- Garagen
- Holzgartenhäuser

Übertrag = 574.000,00 EUR

#### *Baumängel / Bauschäden*

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

#### a) Haupthaus

##### Wohnung 2

Hier sind je m<sup>2</sup> Wohnfläche 300,00 EUR anzusetzen.

145,20 m<sup>2</sup> x 300,00 EUR/m<sup>2</sup> 43.560,00 EUR

#### Anbau

Hier ist kein Mängelabzug vorzunehmen.

#### b) Gewerbegebäude

##### Gewerbefläche

Hier sind je m<sup>2</sup> Nutzfläche 100,00 EUR als marktüblich anzusehen.

269 m<sup>2</sup> x 100,00 EUR/m<sup>2</sup> 36.900,00 EUR

#### Wohnfläche

Die Wohnung 3 ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar. Hier sind erhebliche Baumaßnahmen erforderlich.  
Ansatz je m<sup>2</sup> Wohnfläche: 450,00 EUR

108 m<sup>2</sup> x 450,00 EUR/m<sup>2</sup> 48.600,00 EUR = - 129.060,00 EUR  
gesamt

#### *Sonstige Wertminderungen*

Legalisierung baurechtswidriger Zustand  
Kostenansatz Zeichnungen / Bauvorlagen  
pauschal

= - 3.000,00 EUR

= 441.940,00 EUR

Übertrag	=	441.940,00 EUR
<u>sonstige Werterhöhungen</u> nicht rentierliche Bodenwertanteile	=	+ 41.200,00 EUR
<u>sonstige Werterhöhungen</u> Garagen		
Ansatz je Garage: 40,00 EUR		
Anzahl der Garagen: 5		
Jährliche Miete:		
5 x 40,00 EUR x 12	2.400,00 EUR	
abzgl. BWKosten 25 %	<u>600,00 EUR</u>	
	1.800,00 EUR	
Vervielfältiger bei 4,75 % u.		
20 Jahren = 12,73		
12,73 x 1.800,00 EUR	=	+ 22.914,00 EUR
Gartenhäuser – 2 Stück		
2.000,00 EUR + 4.000,00 EUR	=	<u>+ 6.000,00 EUR</u>
gesamt	=	512.054,00 EUR
gerundet	=	512.000,00 EUR
Der marktangepasste Ertragswert beträgt	=	512.000,00 EUR

## 5.6 Rechte und Belastungen

entfällt

## 6. Verkehrswert

### 6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### 6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist ein gemischt genutztes Grundstück im Außenbereich.

Objekte der genannten Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Der Verkehrswert ist daher auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelt und plausibilisiert. Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 512.000,00 EUR

### 6.3 Ergebnis

Ich ermitte den Verkehrswert  
für das gemischt genutzte Grundstück

Borgholzhauser Straße 22, 33775 Versmold

auf **512.000,00 EUR**  
(fünfhundertzwölftausend)

zum Stichtag 04. Juni 2024

Bielefeld, 04. Juli 2024



## 7. Berechnungen

### Berechnung der BGF lt. DIN 277 / 2005

#### Wohnhaus mit Anbau und Garagenanbau

##### a) Haupthaus

KG	$12,28*12,08+0,80*3,30/2-$ 4,00*6,00	125,66
EG	$11,98*12,20+0,80*3,30/2+$ 11,47*9,00+10,00*9,00	340,71
OG	$11,98*12,20+11,47*9,00$	249,39
DG	$11,98*12,20+11,47*9,00$	249,39
gesamt		<u>965,14</u>

##### b) Nebengebäude - ehemalige Maschinenfabrik

###### Haupthaus

EG	10,00*14,50	145,00
OG	10,00*14,50	145,00
DG	10,00*14,50	145,00
gesamt		<u>435,00</u>

###### Anbau

EG	23,00*7,50	172,50
DG	23,00*7,50	172,50
gesamt		<u>345,00</u>

Nebengebäude gesamt **780,00**

**Berechnung der Wohnfläche****a) Haupthaus****Wohnung 1 - EG + OG****EG:**

Büro 2	16,00
Waschküche	9,00
gesamt	25,00

**OG**

Schlaf-/Kinderzimmer/Büro	16,00
Schlafen/Kinderzimmer/Ankleidezimmer	38,50
Kinderzimmer	16,00
Küche	6,00
Gäste-WC/Dusche	6,00
WC/Dusche	6,00
Flur	14,50
Küche und Vorrat	11,00
Wohn-/Esszimmer	34,00
Schlafzimmer	15,00
Ankleide	13,00
WC/Dusche	6,00
gesamt	182,00

**Wohnung 1 gesamt** 207,00**Wohnung 2 - EG**

Schlafzimmer/Büro	9,50
Wohn-/Esszimmer	38,50
Schlafzimmer	22,00
Küche	15,00
Vorratsraum	2,50
Gäste-WC	2,70
Badezimmer	8,00
Flur - Haupteingang	15,00
Büro	16,00
Flur - Nebeneingang	7,00
WC/Dusche/Waschküche	9,00
gesamt	145,20
<b>gerundet</b>	<b>145,00</b>

**Wohnfläche Haupthaus gesamt** 352,00

*b) Nebengebäude**Wohnung 3**EG*

Küche	9,00
Wohn-/Esszimmer	30,00
WC/Dusche	8,00
Flur	6,00
gesamt	53,00

*OG*

Büro/Schlafen	9,00
Schlafen	16,00
Bad/WC	6,00
Zimmer	12,00
Zimmer	12,00
gesamt	55,00

<b>Wohnfläche Nebengebäude</b>	<b>108,00</b>
--------------------------------	---------------

**Berechnung der Nutzfläche***Lager und Werkstatt*

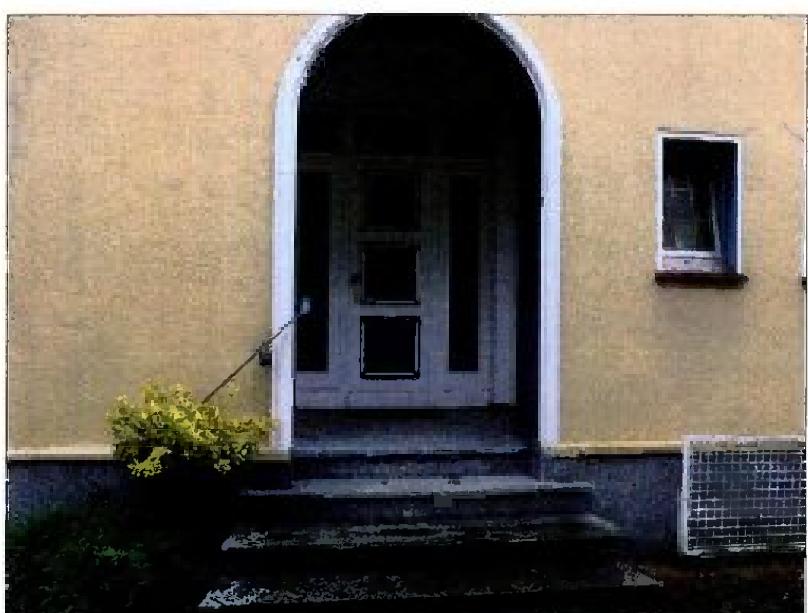
Werkstatt 1	78,00
Werkstatt 2	37,50
Werkstatt 3	19,00
Lagerraum	43,00
Lagerraum	45,50
gesamt	223,00

*oben*

Werkstatt 1 o.	73,00
Werkstatt 2 o.	35,00
Werkstatt-Lager o.	38,00
gesamt	146,00

<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>369,00</b>
--------------------------	---------------

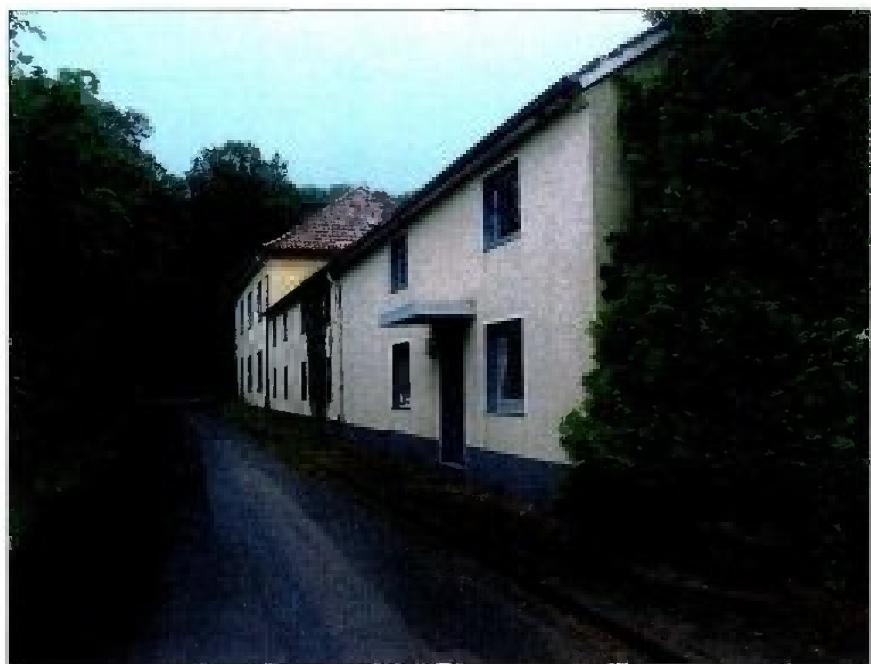
## 8. Fotos



49

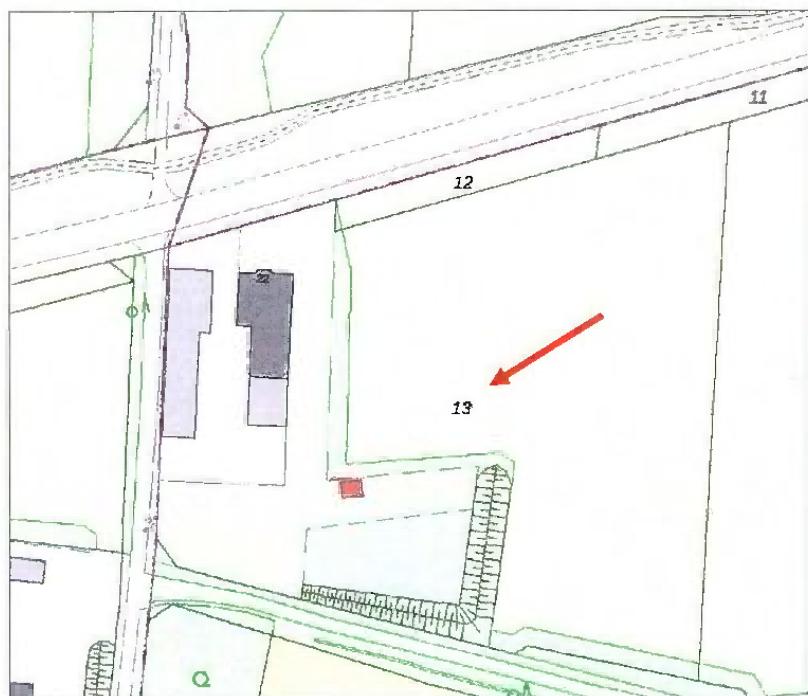


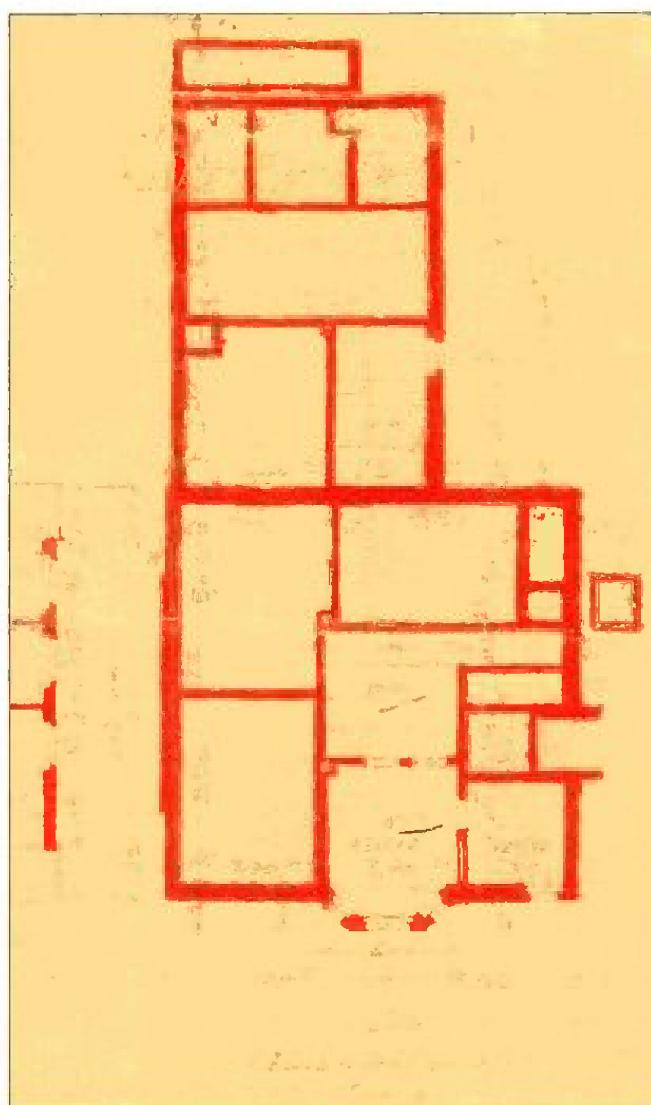
50



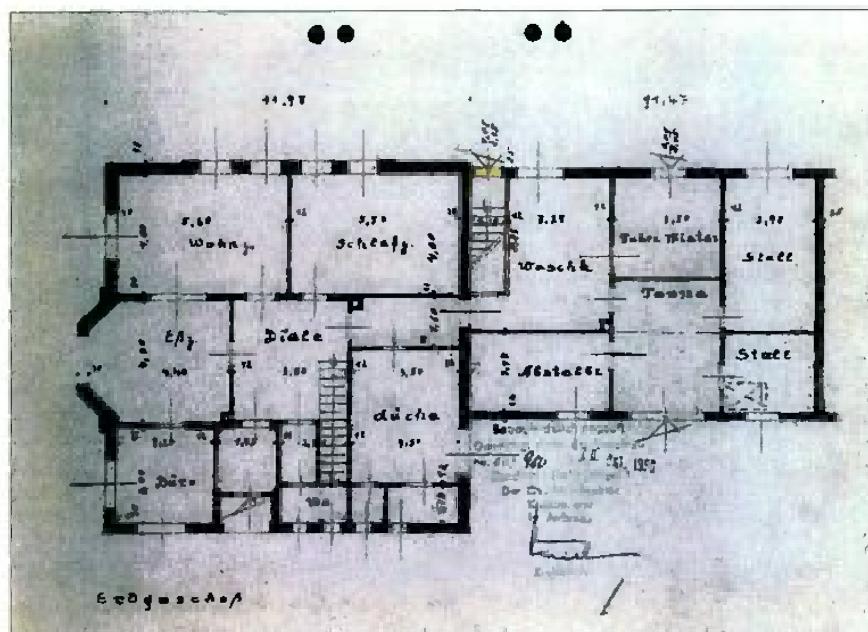


## 9. Anlagen

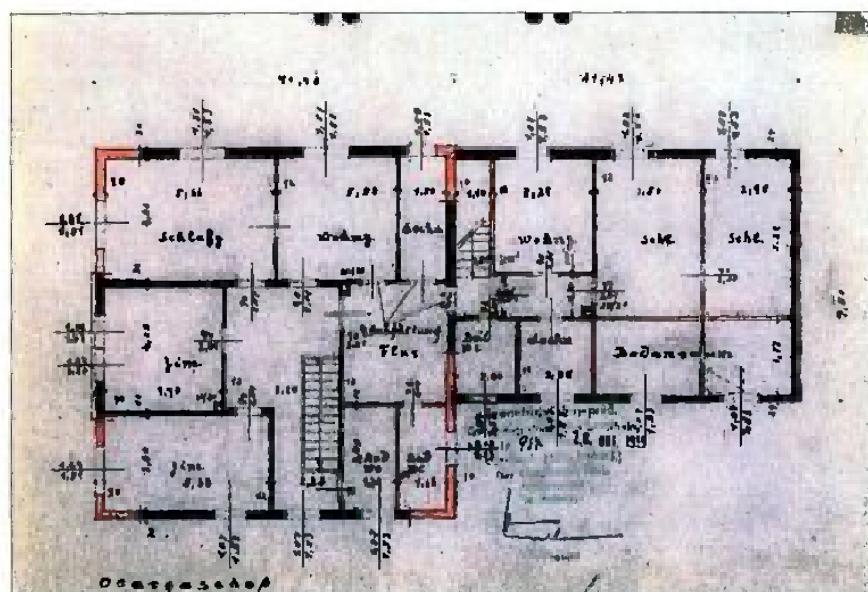


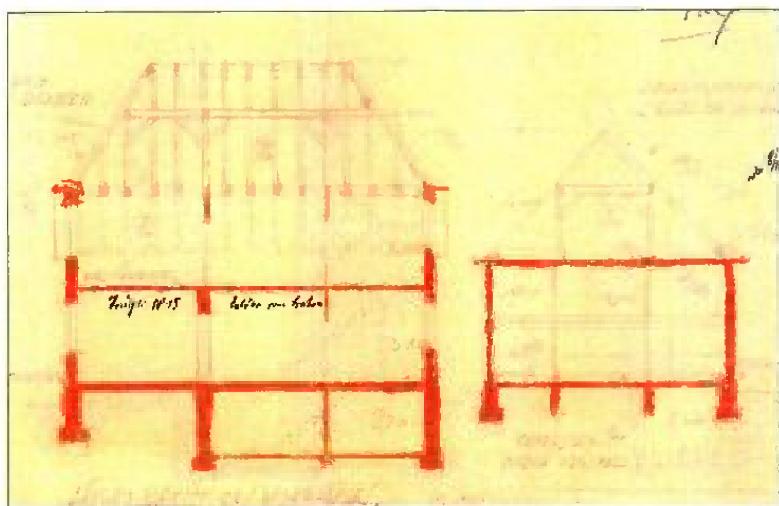
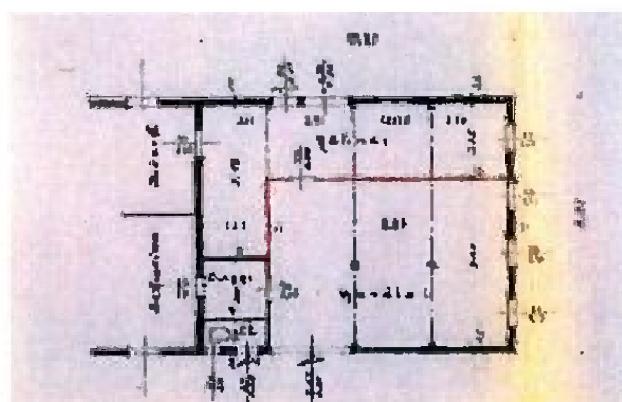
Wohnhaus*Kellergeschoß*

## Erdgeschoss



## Obergeschoss



*Schnitt**Garagen*

## Erdgeschoss Wohnhaus

