

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

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

Verkehrswertgutachten



Wohnhaus mit 2 Garagen
Dorfstr. 14, 32278 Kirchlengern

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Kirchlengern, Dorfstraße 14 vom 14.03.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bünde

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung: Wohnhaus mit 2 Stahlfertiggaragen

Auftragsdatum: 19. Dezember 2024
Aktenzeichen 10 K 20/24

Ortsbesichtigung: 12. Februar 2025

Wertermittlungsstichtag: 12. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 12. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 14. März 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 9

Gesamtseitenzahl: 38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit 2 Stahlfertiggaragen in Kirchlengern, Dorfstraße 14 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 154.000,-

(in Worten: Euro einhundertvierundfünfzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen	4
1. <i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2. <i>Rechtsnormen</i>	4
3. <i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. <i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2. <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III. Baubeschreibung	9
1. <i>Vorbemerkung</i>	9
2. <i>Baujahr</i>	10
3. <i>Wohngebäude</i>	10
4. <i>Baukonstruktion des Wohngebäudes</i>	10
5. <i>Außenanlagen</i>	11
6. <i>Baumängel, Bauschäden</i>	11
IV. Wertermittlung des Grundstücks	12
1. <i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2. <i>Bodenwert</i>	13
3. <i>Sachwertverfahren</i>	14
V. Wertfestsetzung	22
1. <i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2. <i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	22
VI. Zusammenfassung	23
VII. Abkürzungsverzeichnis	24
VIII. Literaturverzeichnis	25
IX. Anlagen	26

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 32278 Kirchlengern, Dorfstraße 14 wurde mit Beschluß vom 19.12.2024 in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem überwiegend nicht unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, einem separaten Heizungsraum und 2 Stahlfertiggaragen bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit den Erben Frau Marita Kurzbach, Frau Ursula Mester und Herrn Hans-Jürgen Steinmeier fand am 12.02.2025 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt. Zugewegen war auch Herr Brüggemann als Beauftragtem der Erben mit Ausnahme des Erben Dirk Gergull. Herr Gergull kam zum Ende des Termins zur Besichtigung hinzu.

Der Spitzboden und der Keller waren nur sehr eingeschränkt zugänglich.

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. Die Bauakte des Hauses lag einem zum Stichtag 2021 erstellten Privatgutachten der Sachverständigen zugrunde. Gem. schriftlicher Auskunft vom 03.02.2025 der zuständigen Mitarbeiterin der Gemeinde Kirchlengern sind zwischen den beiden Stichtagen keine anzeigepflichtigen Veränderungen am Objekt vorgenommen worden, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
- b. Lageplan 1:1000
- c. Grundbuchauszug
- d. mündliche Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- e. Privatgutachten der Sachverständigen auf den Stichtag 01.05.2021

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 Gewerbebranchen, wie Metall-, Holz-, Glasverarbeitung, Fördertechnik, Möbel- und grafische Industrie vertreten.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Quernheim in dem Bereich der Dorfstraße, in dem diese in einer 90° Kurve verläuft und die Lammerottstraße abzweigt. Die Dorfstraße ist eine Nebenstraße, die östlich der B239 von der Alten Quernheimer Straße abgeht und L-förmig wieder auf diese führt.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist westlich durch einen Gewerbebetrieb und nördlich durch eine Hofstelle gekennzeichnet. Östlich liegen Wohnhäuser, während sich südlich das Gelände der Tierklinik Quernheim anschließt. Die Flächen der weiteren Umgebung sind unbebaut und überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im Wesentlichen in Kirchlengern, Bünde bzw. Lübbecke und sind vorwiegend mit dem PKW zu erreichen. Die Entfernung ins Zentrum von Kirchlengern beträgt ca. 3,8 km. Aufgrund der Nähe zur B 239 ist die Verkehrsanbindung gut, auch besteht grundsätzlich der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Immissionen waren nicht wahrnehmbar, können aber von dem angrenzenden Gewerbebetrieb gegeben sein. Zusammenfassend ist die Wohnlage als einfach zu qualifizieren.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 72/8 der Flur 4 Gemarkung Quernheim mit einer Größe von 1.158 m² und einem unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

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 an der östlichen Grundstücksgrenze mit einem überwiegend nicht unterkellerten, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichteten Wohnhaus, einem separaten Heizungsraum und zwei Stahlfertiggaragen bebaut.

Das Wohnhaus und der nicht unterkellerte, 1-geschossig mit Flachdach versehene Heizungsraum sind massiv errichtet.

1.5. Nutzung

Das Objekt wurde bis zum 01. Mai 2021 als 1-Familienhaus eigen genutzt:

Im Erdgeschoß sind Eingangsbereich, Flur mit Zugang zu Esszimmer, Küche, Waschküche und Bad, weiterer Flur, der Zugang zu einem WC, Schlafzimmer und dem Wohnzimmer bietet, gelegen. In der Waschküche befinden sich ein weiteres WC und der Kellerabgang durch eine Falltür.

Im Dachgeschoß sind Flur, Abstellraum mit Aufgang zum Spitzboden, Bad und 4 Zimmer ausgebaut.

Die Wohnfläche beträgt ca. 198 m².

1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt wird über die Dorfstraße, die über eine Schwarzerdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kirchlengern vom 27.02.2025 fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Der Kanalanschlußbeitrag ist gezahlt. Eine neue Beitragspflicht besteht auch nicht bei einer Teilung und zusätzlichen Bebauung des Grundstücks.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben 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 Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 20.02.2025 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 Grundstück ist im Grundbuch von Quernheim Blatt 226 des Amtsgerichts Bünde, Gemarkung Quernheim, Flur 4, Flurstück 72/8 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 17.09.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist ein Wohnungsrecht eingetragen. Da beide Berechtigten verstorben sein sollen, erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.

Weitere wertbeeinflussende Eintragungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 10.11.2021 sind keine Baulasten eingetragen.

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 im Geoportal des Kreises Herford existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Vielmehr liegt das Grundstück im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit 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 im östlichen, an die Dorfstraße grenzenden Bereich bebaut.

Gem. einer unverbindlichen Aussage der Gemeinde Kirchlengern vom 27.02.2025 wäre eine Teilung und weitere Bebauung denkbar, wobei Einzelheiten mit der Genehmigungsbehörde oder über eine Bauvoranfrage abzuklären sind. Es wird daher die gesamte Grundstücksfläche als baureifes Land definiert.

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 wird darauf hingewiesen, daß die Besichtigung des Kellers und Spitzbodens nur stark eingeschränkt möglich war.

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 Wohngebäude soll aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammen, wobei ein genaues Baujahr nicht bekannt ist und aus der Bauakte nicht hervorgeht. Ein wesentlicher Umbau ist 1978 erfolgt.

3. Wohngebäude

überwiegend nicht unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und nicht unterkellertem, 1-geschossigen, massiven Anbau mit Flachdach

4. Baukonstruktion des Wohngebäudes

Gründung:	Streifenfundamente, Betonsohle
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decken:	Holzbalkendecken, tlw. mit Holz verkleidet
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit dunkler Eindeckung, Stabilisierung durch Kanthölzer und Ausbau einer Dachgaube im Jahr 1978
Treppe:	zum Keller Betontreppe, ins Dachgeschoß Systemtreppe mit Holzstufen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien

Türen:	<u>Außentüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden:	PVC, Fliesen, Teppich bzw. OSB-Platten
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> 1. von der Diele aus zugängiges Bad mit Wanne und Waschbecken, Objekte in weiß, Wände in weiß teil-gefließt 2. von der Waschküche zu begehendes WC in weiß 3. vom Flur aus zu begehendes WC mit Waschbecken, Objekte in weiß, Wände in beige teil-gefließt <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit Waschtisch, WC, Dusche, Objekte in braun, Wände mit Ausnahme der Schräge in beige gefließt, Decke und Schräge mit Holz verkleidet
Beheizung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung (Wärmetauscher und Brenner Baujahr 2007), Beton-Erdtank mit 7.500 l
besondere Bauteile:	- separater Heizungsraum, nicht unterkellert, 1-geschossig massiv mit Flachdach errichtet - 2 Stahlfertiggaragen mit manuellen Schwingtoren

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt von der Ostseite. Die Garagen sind an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet, die Zufahrt ist gepflastert. Zur Westseite ist vor dem Wohnzimmer eine Terrasse mit Plattenbelag angelegt. Unbebaute Grundstücksflächen sind überwiegend Rasenfläche, zur Straße ist das Grundstück z.T. mit einem Holzzaun abgegrenzt.

6. Baumängel, Bauschäden

Der Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist sehr einfach, da in den letzten Jahren keine Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt wurden und die baulichen Anlagen seit nunmehr fast 4 Jahren leer stehen und ungenutzt sind.

Umfangreiche Baumängel bzw. -schäden waren zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- die energetische Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen den jeweiligen Baujahren und daher nur bedingt den heutigen Anforderungen, z.B. hinsichtlich der Dämmung des Daches oder der obersten Geschosßdecke

- die Raumaufteilung z.B. mit gefangenen Räumen entspricht nur bedingt heutigen Wohnansprüchen
- die Innenausstattung ist hinsichtlich der Fußbodenbeläge und der sanitären Anlagen verbraucht und überwiegend abgängig, Schäden scheinen auch bzgl. der Holzbalkendecke unter den Bodenbelägen vorzuliegen
- die Wände weisen z.T. umfangreiche Feuchtigkeitsschäden auf, zudem sind in den Räumen Putz- und Mauerwerksschäden gegeben, insgesamt sind Malerarbeiten erforderlich
- Rohrleitungen liegen tlw. auf Putz
- Höhenunterschied im Fußboden zwischen dem früheren Stallteil und dem Wohnbereich
- Feuchtigkeitseintritt im Bereich der Dachgaube
- der Zugang zum Teilkeller über eine Falltür ist nicht zeitgemäß, die Stufenhöhen sind unterschiedlich
- im Keller Putz- und Mauerwerksschäden, nicht ersichtlich war, inwieweit ggf. Schäden bzgl. der Holzbalkendecke vorliegen
- abgängige FH-Tür zum Heizungsraum, Schäden am Schornstein
- vernachlässigte Außenanlagen
- bei der letzten Prüfung des unterirdischen Erdtanks im Jahr 2021 sind geringfügige Mängel festgestellt worden. Eine erneute Prüfung ist 2026 erforderlich.

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.

In der Literatur¹ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für gewerblich genutzte Grundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Häusern nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird:

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.

2. **Bodenwert**

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

¹ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Herford € 105,- incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 700 m² beträgt.

Der Bodenwert für 2025 ist noch nicht veröffentlicht. Allerdings wird das Bodenwertniveau als sehr hoch erachtet, so daß auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung ein noch höherer Wert nicht als marktgerecht erachtet wird.

Vielmehr wird der bisher ausgewiesene Bodenwert der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Um die Nachteile der Ecklage und mögliche Immissionen des angrenzenden Gewerbebetriebes zu erfassen, wird ein Abschlag von € 15,-/m² als angemessen erachtet.

Die Abweichung hinsichtlich der Größe zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt ist aufgrund der möglichen Teilung und damit einhergehenden höheren baulichen Ausnutzung nicht in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert stellt sich wie folgt dar:

Gebäude- u. Freifläche	1158 m ²	*	90,00 €	=	104.220,00 €
Bodenwert					104.220,00 €

3. Sachwertverfahren

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.

Die BGF ist für das Wohnhaus mit 294,72 m² ermittelt worden. Eine Unterscheidung hinsichtlich des Anbaus erfolgt aufgrund des geringen und damit zu vernachlässigenden Bauvolumens nicht.

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 Neubaus³.

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%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (überwiegend nicht unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 807,- je m² BGF ermittelt⁴.

³ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

⁴ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 807,00 * (184,7 / 100) \quad 1,847 \quad \mathbf{1.490,53 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.491,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Dachgaube gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit einem Betrag von € 10.000,- berücksichtigt.

Zusätzlich anzusetzende, besondere Bauteile sind in Form der Fertiggaragen vorhanden und werden mit einem pauschalen Zeitwert erfaßt.

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.

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 können⁵.

In der Wertermittlungstheorie handelt es sich um eine modell-theoretische Rechengröße. In der Praxis ist der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird für das Objekt unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises Herford die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohngebäude soll als ehemaliges Bauernhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammen, wobei ein genaues Baujahr nicht bekannt ist und aus der Bauakte nicht hervorgeht.

Ein wesentlicher Umbau ist 1978 erfolgt, in dessen Zusammenhang folgende Arbeiten durchgeführt wurden:

- Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum in Verbindung mit der Errichtung einer Dachgaube, der Stabilisierung des Dachstuhl und einer neuen Dacheindeckung
- Verstärkung der vorhandenen Holzbalkendecke
- vermutlich Einbau der Kunststoff-Fenster und der Jalousien
- Renovierung des Erdgeschosses (Fußböden, Türen)
- Ersatz der Pflasterung im ehemaligen Stallteil durch eine Betonsohle mit Estrich
- Umbau des ehemaligen Schweineauslaufs zum Heizungsraum
- Arbeiten bzgl. der Elektrik

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁶ abgeschätzt wird.

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

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Kirchlengern, Dorfstraße 14 vom 14.03.2025

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

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, aber vor allem den zurückliegenden Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten ist anhand sachverständiger Schätzung 1 Punkt 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 wird bei einem fiktiven Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Wohnhaus 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. Hier zugehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Eine Berücksichtigung 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 ist⁷.

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- und ausgebauten Dachgeschoß) mit einem Baujahr bis 1949 folgende Marktanpassungsaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert veröffentlicht:

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr bis 1949			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 € bis 250.000 €	über 250.000 €
BRW über 120 €/m ²	0,9 12	0,97 47	1,00 65
BRW von 100 bis 115 €/m ²	0,96 27	0,93 37	0,97 28
BRW unter 95 €/m ²	0,95 27	1,01 30	0,98 25

Für teilunterkellerte Objekte liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor.

Das Objekt bietet aufgrund der Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wobei sich die Schaffung von 2 abgeschlossenen Einheiten schwierig gestaltet.

Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sind bzgl. der baulichen Anlagen erforderlich, die hinsichtlich des genauen Umfangs und der Kosten mit einem Risiko für einen potenziellen Erwerber verbunden sind.

Die energetische Ausstattung wird in Bezug auf den Kaufpreis immer wichtiger und ist beim Bewertungsobjekt als einfach zu bezeichnen, so daß Abschläge auf den Kaufpreis zu erwarten sind.

Auch ist die ländliche Lage, angrenzend an einen Gewerbebetrieb sehr einfach.

Um die Besonderheiten des Objektes angemessen zu erfassen, wird der Marktanpassungsabschlag erhöht und mit 12 % als angemessen geschätzt.

Auch ist zu unterstellen, daß die unbebaute Grundstücksfläche das Schicksal des Gesamtobjektes teilt, so daß die Marktanpassung auf den in der Summe ermittelten Sachwert als marktgerecht erachtet wird.

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

Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.491,00 €
x BGF in m ²		294,72
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		439.427,52 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		10.000,00 €
Dachgaube		
= Summe der Herstellungskosten des Wohnhauses		449.427,52 €
- Alterswertminderung		
fiktives Gebäudealter (in Jahren)	68	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	85%	382.013,39 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		67.414,13 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garagen)		1.000,00 €
+ Außenanlagen	3%	2.022,42 €
+ Bodenwert		104.220,00 €
= vorläufiger Sachwert		174.656,55 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	12%	20.958,79 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		153.697,77 €
-/+ besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		153.697,77 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		154.000,00 €

3.8. Plausibilisierung des Sachwertes

Unmittelbare Vergleichsangebote waren nicht zu ermitteln.

Die Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes erfolgt daher mit Hilfe des Immobilienrichtwerts, der anhand der vom Gutachterausschuß des Kreises Herford veröffentlichten Daten wie folgt ermittelt wird:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1560 €/m ²		
Gemeinde	Kirchlengern		
Immobilienrichtwertnummer	258079		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1930	-14.9 %
Wohnfläche	126-150 m ²	198 m ²	-14.1 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-3.8 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-17.9 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	1158 m ²	7.7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		970 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		190.000 €	

Hinsichtlich der Wohnfläche und der Grundstücksgröße ist der Richtwert nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Dennoch wird deutlich, daß der ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Objektes, insbesondere dem hohen Reparaturstau, angemessen ist.

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 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müßten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

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 unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 154.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und 2 Fertiggaragen bebaute, 1.158 m² große Grundstück in Kirchlengern, Dorfstraße 14.

Das Wohngebäude soll als altes Bauernhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammen, wobei ein genaues Baujahr nicht bekannt ist und aus der Bauakte nicht hervorgeht. Ein Umbau verbunden mit Renovierungen ist 1978 erfolgt.

Der Unterhaltungszustand ist sehr einfach, es besteht erheblicher Renovierungs- und Modernisierungstau.

Vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung ist das Grundstück teil- und zusätzlich bebaubar.

Im Hinblick auf die zu erwartende Eigennutzung wurde der Verkehrswert auf der Grundlage des vorläufigen Sachwertes unter Vornahme einer Marktanpassung 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 Objektes in Kirchlengern, Dorfstraße 14 begutachtet mit

€ 154.000,-

(in Worten: Euro einhundertvierundfünfzigtausend)

Herford, 14.03.2025

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
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

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

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

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

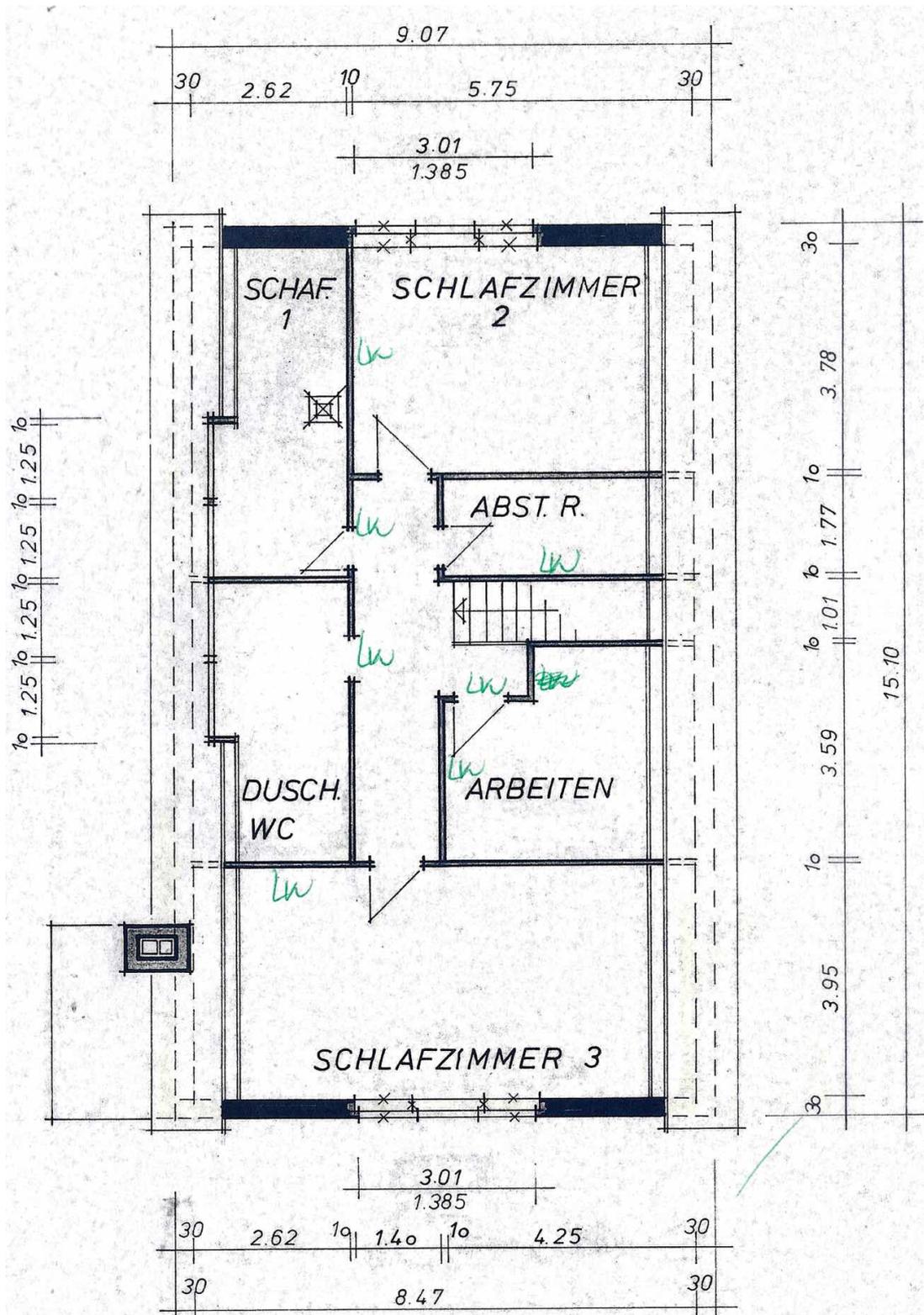
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Kirchlengern, Dorfstraße 14 vom 14.03.2025

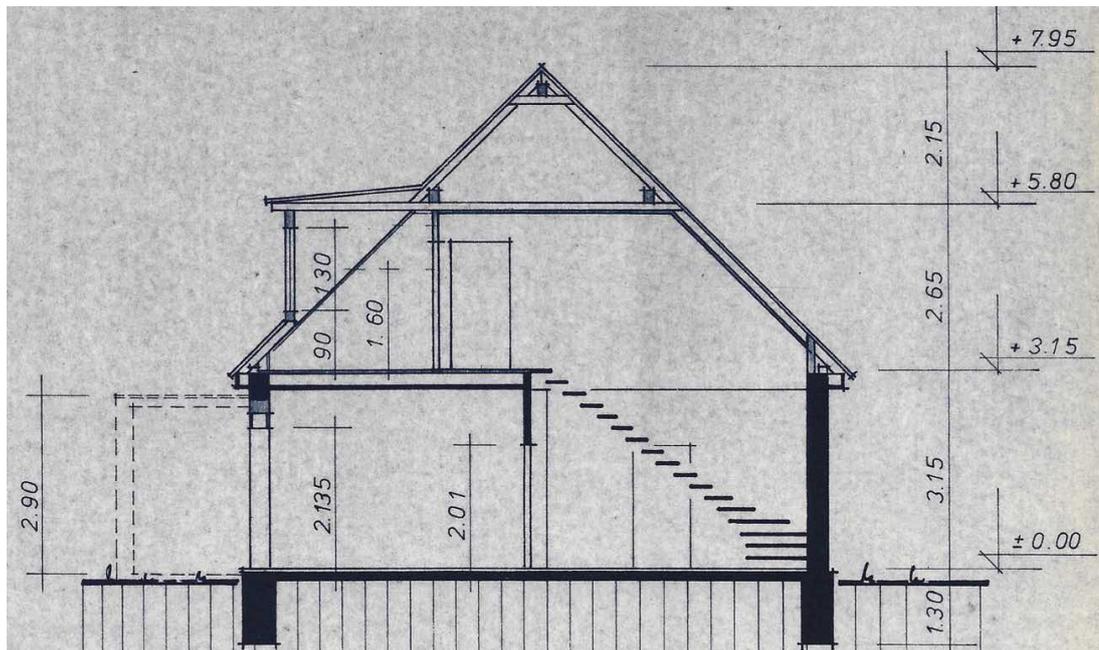
IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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



Dachgeschoß



Schnitt

Anlage 3: Schätzung der Brutto-Grundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen erfolgt bzw. für den Keller geschätzt. Abweichungen sind möglich, allerdings sind diese gering und daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>					<u>BGF in m²</u>
Keller (ca.)	4,00	*	3,50	=	14,00 * 1 = 14,00
Erdgeschoß	9,07	*	15,10	=	136,96 * 1 = 136,96
Dach	9,07	*	15,10	=	136,96 * 1 = 136,96
Summe					287,92
Heizungsraum	3,24	*	2,10	=	6,80 * 1 = 6,80

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Kirchlengern, Dorfstraße 14 vom 14.03.2025

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Dorfstraße 14, Kirchlengern		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre					
Baujahr: 1957 (fiktiv)		Restnutzungsdauer: 12 Jahre					
Modernisierungsgrad: 1 Punkt		lineare Alterswertminderung: 85,0 %					
sonstige Bauteile vorhanden							
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	
Dächer		1,0				15	
Außentüren und Fenster		1,0				11	
Innenwände und Türen		1,0				11	
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	
Fußböden		1,0				5	
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	
Heizung		0,5	0,5			9	
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6	
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21		783	868	997	1205	1502	
Gebäudestandardkennzahl							1,82
Außenwände	1 x 23% x 783					180 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15% x 868					130 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 868					95 €/m ² BGF	
Innenwände und Türen	1 x 11% x 868					95 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 868					95 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5% x 868					43 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 868					78 €/m ² BGF	
Heizung	0,5 x 9% x 868 + 0,5 x 9% x 997					84 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 868					52 €/m ² BGF	
Kostenkennwert (Zwischensumme)						852 €/m² BGF	
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels						5,3 % von 852 €/m ² -45 €/m ² BGF	
Kostenkennwert aufsummiert						807 €/m² BGF	

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 5: Ermittlung der Wohnfläche

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

1. Erdgeschoß (Zugang)				x 0,97	
Wohnzimmer:	3,980 . 3,01	= 11,98			
	2,600 . 1,810	= 4,71			
	5,030 . 3,930	= 19,77	= 36,46	35,37 qm	
Herrenzimmer:	3,325 . 3,930	= 13,07		12,68 qm	
WC:	1,260 . 1,570	= 1,98		1,92 qm	
				<u>49,92 qm</u>	=====
2. Dachgeschoß					
Schlafzimmer1	2,620 . 2,600	= 6,81			
	0,750 . 3,050	= 2,29			
	1,000 . 3,050 / 2	= 1,53	= 10,63	10,31 qm	
Schlafzim. 2:	4,000 . 3,780	= 15,12			
	1,000 . 3,780 / 2	= 1,89	= 17,01	16,50 qm	
Abst.-Raum:	2,500 . 1,770	= 4,43			
	1,000 . 1,770 / 2	= 0,89	= 5,32	5,16 qm	
Arbeitszim.:	2,500 . 3,590	= 8,98			
	1,000 . 3,590 / 2	= 1,80			
	- 1,500 . 0,90	= 1,35	= 9,43	9,15 qm	
Schlafzim.3;	4,970 . 3,950	= 19,63			
	2,000 . 3,950 / 2	= 3,95	= 23,58	22,87 qm	
Dusche:	2,620 . 2,600	= 6,81			
	0,750 . 2,100	= 1,58			
	1,000 . 2,100 / 2	= 1,05	= 9,44	9,16 qm	
Flur:	1,400 . 6,570	= 9,20			
	0,900 . 1,500	= 1,35	= 10,55	10,23 qm	
				<u>83,38 qm</u>	=====
3. Alter Zustand					
3.1 Erdgeschoß:					
Waschküche:	1,980 . 5,830	= 11,54		11,19 qm	
Küche:	2,800 . 3,780	= 10,58		10,26 qm	
Esszimmer:	3,450 . 3,780	= 13,04		12,65 qm	
Badezimmer:	2,120 . 1,730	= 3,67		3,56 qm	
Flur:	4,130 . 2,860	= 11,81			
	1,650 . 3,690	= 6,09			
	0,240 . 1,010	= 0,24	= 18,14	17,60 qm	
Sohn:	2,600 . 3,570	= 9,38		9,00 qm	
				<u>64,26 qm</u>	=====
Gesamtwohnfläche:					
	83,38 + 49,97 + 64,26			197,61 qm	=====

Anlage 6: Fotos des Objektes



Nordostansicht

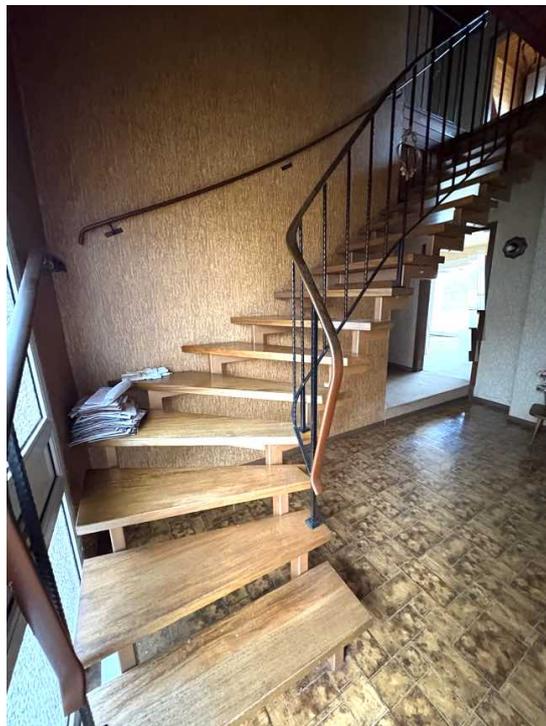


Nordwestansicht

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Kirchlengern, Dorfstraße 14 vom 14.03.2025



Südwestansicht



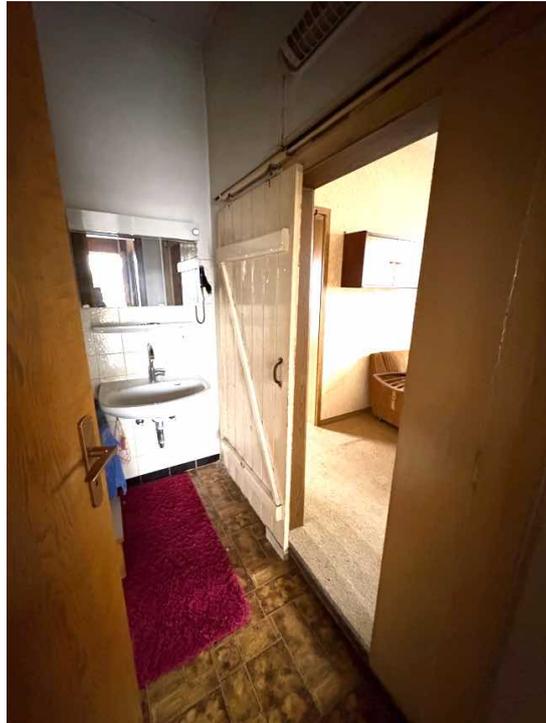
Eingangsbereich



Zimmer im Erdgeschoß



Küche im Erdgeschoß



Bad im Erdgeschoß



Flur im Dachgeschoß



Zimmer im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß

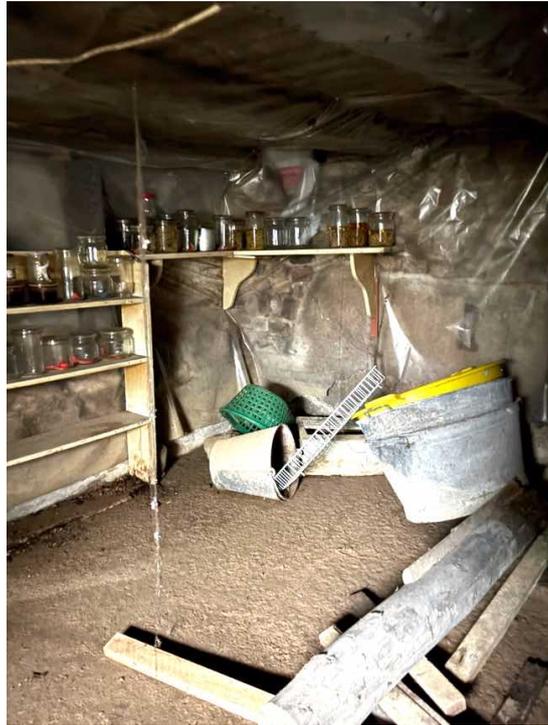


Spitzboden



Keller

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Kirchlengern, Dorfstraße 14 vom 14.03.2025



Keller



Innenansicht Garage