



Verkehrswertgutachten

528 - 2023

Internet-Version

für die ETW Nr. 1 im EG
Brahmsstraße 27
33775 Versmold

Gemarkung: Loxten
Flur: 8
Flurstück: 470

Gutachten für das Wohnungseigentum Nr. 1
bestehend aus 500 / 1 000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in
33775 Versmold, Brahmsstraße 27

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss und dem Kellerraum mit gleicher Nummer

Wohnungsgrundbuch von Versmold, Blatt 8188
zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023

Auftraggeber:
Amtsgericht Halle
AZ: 10 K 036/23





- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	5
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.2.3	anteiliger Bodenwert	Seite	18
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	19
4.3.1	Berechnung der Ertragswertes	Seite	20
4.3.2	Berechnung der Wohnflächen	Seite	21
4.3.3	Mietansatz	Seite	21
4.4	Verkehrswert	Seite	22
5	Die wichtigsten Daten auf einen Blick	Seite	23
6	Literaturverzeichnis	Seite	24
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	5
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	6
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Bevölkerungsprognose	Anlage	9
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Halle Lange Straße 46 33790 Halle
Aktenzeichen:	10 K 036/23
Auftrag vom:	21.09.2023
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch zu je ½ Anteil:
	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	19.10.2023 von 9:30 Uhr bis 10:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- ein Miteigentümer - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	- Es wurden sämtliche Räumlichkeiten besichtigt, die dem Wohnungseigentum Nr. 1 sowie dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. - Räumlichkeiten, die dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet sind, wurden nicht besichtigt. - Ferner wurde das Objekt von außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Auftrag vom:	• 21.09.2023
Auftragseingang:	• 28.09.2023
Ortstermin:	• 19.10.2023
Wertermittlungstichtag:	• 19.10.2023
Qualitätsstichtag:	• 19.10.2023
Ausfertigung des Gutachtens:	• 03.11.2023

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 25.09.2023
- Teilungserklärung vom 20.07.2009
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Gütersoh

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

Das vorliegende Gutachten Nr. 528-2023 enthält 25 Seiten und 9 Anlagen sowie 10 Fotoseiten. Es wurde gem. Gutachterauftrag in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos:

Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigelegt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Versmold
Ortsteil:	Loxten
Kreis:	Gütersloh
Amtsgerichtsbezirk:	Halle
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Versmold
Einwohnerzahl:	22 000
Fläche:	86,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	254 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	97,7

Grundbuch von	Versmold
Blatt:	8188
Gemarkung:	Loxten
Flur:	8
Flurstück:	470
Größe:	719 m ²

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,0 km
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof:	3,5 km
	zur Autobahn A33:	7,5 km
	zu Geschäften:	3,0 km

Immissionen:	saisonal Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft
--------------	--

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	20,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	36,00 m
Grundstücksgröße :	719,00 m ²

Grundstücksform:	rechteckig
------------------	------------

Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	nördlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude einseitige Grenzbebauung durch die Garage
---	---

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
--	--

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Brahmsstraße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert bzw. Betonpflaster beidseitig Gehwege
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Nr. 1 „Loxten“ WA = Allgemeines Wohngebiet 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl) offene Bauweise
Entwicklungsstufe:	Bauland

Erschließungsbeiträge:	- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an. - Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	- Die zu bewertende Wohnung wird am Wertermittlungstichtag durch einen Eigentümer bewohnt. - Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Gütersloh mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Auskünfte des ETW-Verwalters:	Ein Verwalter i.S.d. WEG wurde nicht bestimmt; Eigentümerversammlungen werden nicht durchgeführt, daher liegen auch keine entsprechenden Protokolle vor.

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Versmold ist eine kleine Mittelstadt des Kreises Gütersloh im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Städtedreieck Bielefeld – Osnabrück – Münster in der Emssandebene an der Grenze des Münsterlands zu Ostwestfalen in der Westfälischen Bucht südlich des Teutoburger Waldes. Versmold ist bekannt für die dort ansässige Fleisch- und Wurstproduktion, deren Ursprünge bis in das 18. Jahrhundert zurückreichen. Die nächsten Großstädte sind im Westen Münster (45 km), im Norden Osnabrück (35 km) im Osten Bielefeld (40 km) und im Süd-Osten Gütersloh (30 km).
Lage innerhalb des Ortes:	Loxten ist ein Stadtteil im Norden von Versmold und liegt unmittelbar an der niedersächsischen Landesgrenze im Nordwesten des Kreises Gütersloh, Nordrhein-Westfalen. Auf einer Fläche von 20,68 km² leben hier rund 3000 Einwohner. Loxten ist vorrangig wohnwirtschaftlich geprägt, ferner ist hier ein großes fleischverarbeitendes Unternehmen ansässig. Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesstraße B476 gewährleistet, welche südöstlich des Ortsteils verläuft.
Straßenlage:	Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und weist eine ansprechende Durchgrünung auf; im Norden grenzt eine ausgedehnte landwirtschaftliche Fläche an das Bewertungsobjekt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
	- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - freistehend
Geschosse:	- voll unterkellert - Erdgeschoss mit der ETW Nr. 1 - vollausgebautes Dachgeschoss mit der ETW Nr. 2 - der Spitzboden ist provisorisch zu Wohnzwecken ausgebaut; gem. der mir vorliegenden Unterlagen liegt hierfür keine Baugenehmigung vor; die Räumlichkeiten befinden sich außerhalb der zu bewertenden Wohnung und sind dieser auch in der Teilungserklärung nicht zugeordnet.
Baujahr:	1973
Modernisierung:	insgesamt lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Kalksandstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		verklinkert
	Sockel:	Kunststoffputz
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Marmor
	Geschosstreppen:	Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen und Textilbelag
	Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe Holz

Fußböden:	ETW Nr. 1:	Laminat
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	Tapeten bzw. Raufasertapeten
	Bad & WC:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:		Raufasertapeten
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit Dreifach-Verglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt
	Terrassentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	einfache Holztüren
	Kelleraußentür:	Kunststoff
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Bad / Erdgeschoss:	Wanne und Waschbecken (eine Dusche wurde entfernt, die erforderlichen Anschlüsse sind jedoch noch vorhanden)
	WC / Erdgeschoss:	WC und Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	einfache Ausstattung
Heizung:		Öl-Zentralheizung
	Fabrikat:	VISSMANN
	Baujahr:	2007
	Heizkörper:	Stahlradiatoren
	Öltanks:	5 Metalltanks à 2000 Liter
Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

am Gemeinschaftseigentum

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußentreppe

im Bereich der ETW Nr. 1 (Erdgeschoss)

- Feuchtigkeitsschäden im Bad
- tlw. schadhafte Bodenbeläge
- beschädigte Türen und Zargen
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

3 000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

- | | |
|---------------|--|
| Garage: | <ul style="list-style-type: none">• Zum Haus „Brahmsstraße 27“ gehört eine Einzelgarage; diese ist gem. Teilungserklärung jedoch dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet und bleibt in vorliegender Wertermittlung daher außer Ansatz. |
| 2 Schuppen: | <ul style="list-style-type: none">• auf dem Grundstück befinden sich zwei einfache Holzschuppen (einer davon ist aufgrund seines baulichen Zustands abgängig); beide stellen keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und bleiben in vorliegender Wertermittlung daher außer Ansatz. |
| Außenanlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Versorgungsanlagen• Kanalanschluss• Terrasse• Hofbefestigung• Gartenanlagen und Pflanzungen• Schwimmbecken (nicht werthaltig) |
| Anmerkungen: | <ul style="list-style-type: none">• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.• Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.• Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.• Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind. |

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche und technische Ausstattung des Bewertungsobjektes ist als normal / durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die sanitären Einrichtungen entsprechen nur noch bedingt den heutigen Ansprüchen; die Dusche im EG / Bad wurde entfernt – die erforderlichen Anschlüsse sind jedoch noch vorhanden.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind insgesamt normal / durchschnittlich.
- Angabegemäß wurden 2016 neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; die vorhandene Dämmung entspricht augenscheinlich nur noch bedingt den heutigen Ansprüchen.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut
- Der Erhaltungszustand ist insgesamt als solide zu bezeichnen.
- Zur Eigentumswohnung Nr. 1 gehört eine Terrasse, ferner ist ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in solidem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung			X			Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 1, Brahmsstraße 27 in 33775 Versmold

Amtsgericht		Halle		Grundbuch von		Versmold		Blatt		8188	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
		a	b		c						
1	2	3						4			
1		500 / 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Loxten 8 470 Gebäude- und Freifläche, Brahmsstr. 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum mit gleicher Nummer. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der rot umrandeten Terrasse im Erdgeschossgrundriss (...)							7	19	

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 19.10.2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Objekt: ETW Nr. 1, Brahmsstraße 27 in Versmold

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

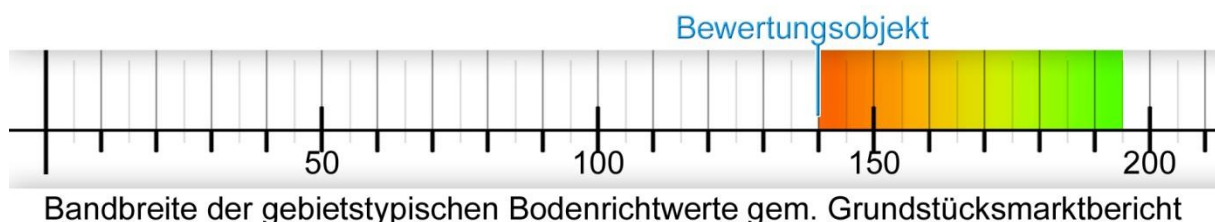
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023 = 140,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Versmold hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m² und 195,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit am unteren Rand.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 20% größer als das Richtwertgrundstück; im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Gütersloh heißt es: „Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. 900 m² (...) angesetzt werden.“

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf; es ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Erschließungskosten gem. §§ 127-135 BauGB fallen nicht mehr an, hinsichtlich §8 KAG NRW liegen aktuell keinerlei Forderungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland: 719,00 m² * 140,00 €/m² = 100 660,00 €

4.2.3 anteiliger Bodenwert

Gem. Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum ein Miteigentumsanteil von 500 / 1000 an dem Grundstück zugeordnet; der anteilige Bodenwert beträgt somit:

$$719,00 \text{ m}^2 * 140,00 \text{ €/m}^2 * \frac{500}{1\,000} = 50\,330,00 \text{ €}$$

anteiliger Bodenwert: rd. 50 000,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

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 (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

▷ marktübliche Nettokaltmiete pro Monat: 97,00 m ² ⁽¹⁾ * 5,00 ⁽²⁾ =	485,00 €	
▷ Jahresrohertrag: 485,00 € / Monat * 12 =		5 820,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten ⁽³⁾		
Verwaltungskosten: 1 ETW à 411,00 €	411,00 €	
Instandhaltungskosten: 97 m ² WF * 13,00 €/m ² =	1 261,00 €	
Mietausfallwagnis: 2% von 5 820,00 € =	116,00 €	
jährlich insgesamt	(rd. 30,7 %)	- 1 788,00 €
▷ Jahresreinertrag		= 4 032,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :	1,3 %	
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil 1,3 % * 50 000,00 €		<u>- 650,00 €</u>
▷ Reinertrag der baulichen Anlagen		= 3 382,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes	30 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,3 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 24,71</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen:		= 83 569,00 €
▷ zzgl. Bodenwertanteil		<u>+ 50 000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums		= 133 569,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Reparaturstau) ⁽⁷⁾		<u>- 3 000,00 €</u>
▷ Ertragswert		= 130 569,00 €
		rd. 131 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Abs. 4.3.2

2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.3

3) Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) Dies entspricht einem Ansatz von rd. 2,2 % des vorläufigen Ertragswertes. Zur Höhe und Bedeutung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale s. Abs. 3.3

4.3.2 Berechnung der Wohnflächen

Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüche i.d.R. jedoch nicht eingegangen. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt.

Raum	Länge	Breite	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
Wohnzimmer	5,38	5,14	0,97			26,82
Schlafzimmer	3,88	4,38	0,97			16,48
Kinderzimmer	3,38	3,76	0,97			12,33
Esszimmer	2,85	3,76	0,97			10,39
Küche	4,01	2,88	0,97			11,20
Bad	2,01	2,64	0,97			5,15
WC	1,26	1,76	0,97			2,15
Flur	2,01	1,01	0,97		1,97	
	+	1,38	3,64	0,97	4,87	6,84
Garderobe	2,01	1,76	0,97		3,43	
	+	0,74	1,14	0,97	0,82	4,25
Terrasse	1,40	3,50		¼		1,22
						96,84

4.3.3 Mietansatz

Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Versmold entnommen und an die individuellen Merkmale der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.(s. hierzu auch Abs. 3.5)

Baualtersklasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019
Größenklasse							
25 m ² bis 50 m ²	6,17 5,14 - 7,09	5,56 4,95 - 6,27	5,33 4,24 - 7,14	6,91 6,11 - 7,79	7,27 6,16 - 8,01	7,40 5,90 - 9,08	7,74 6,56 - 8,73
über 50 m ² bis 65 m ²	5,55 4,85 - 6,24	5,14 4,45 - 5,84	4,85 4,22 - 5,62	6,15 5,48 - 6,78	6,44 5,62 - 7,21	6,71 5,66 - 7,76	7,29 6,57 - 8,15
über 65 m ² bis 80 m ²	5,33 4,84 - 5,87	5,23 4,57 - 5,97	4,91 4,12 - 5,85	5,97 5,19 - 6,67	6,34 5,70 - 7,03	6,37 5,37 - 7,36	7,38 6,31 - 8,47
über 80 m ² bis 95 m ²	5,69 5,07 - 6,53	5,28 4,48 - 5,95	5,01 4,24 - 5,85	5,77 5,06 - 6,53	6,16 5,37 - 6,77	6,65 5,77 - 7,54	7,38 6,44 - 8,45
über 95 m ²	5,41 4,31 - 6,43	5,63 4,60 - 6,91	4,98 4,25 - 5,66	5,63 4,89 - 6,50	5,90 5,07 - 6,66	6,17 5,00 - 7,27	6,89 5,61 - 8,10

Quelle: Mietspiegel 2022 der Stadt Versmold

4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde auf rd. € 131 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
die ETW Nr. 1 im EG	Gemarkung: Loxten
Brahmsstraße 27	Flur: 8
33775 Versmold	Flurstück: 470
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 19.10.2023 auf	
€ 131 000,00	
in Worten: <i>EINHUNDERT EINUND DREISSIG TAUSEND</i> EURO	
geschätzt.	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 03.11.2023

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Brahmsstraße 27	Gemarkung: Loxten
	Versmold	Flur: 8
Ortsteil:	Loxten	Flurstück: 470
Lagequalität:	mittel	
Bodenrichtwert:	140,00	€/m ²
Grundstücksgröße:	719,00	m ²
Bodenwert insgesamt:	100 660,00	€
anteiliger Bodenwert	50 000,00	€

Das Gebäude

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
Baujahr:	1973
Ausstattungsstandard:	durchschnittlich
Zustand:	solide

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
ETW Nr. 1:	97,00 m ²	5,00 €/m ²
insgesamt:		485,00 €

Wertansätze

Sachwert:	/.
Ertragswert:	131 000,00 €

Verkehrswert: 131 000,00 €

dies sind rd. 1 380 € pro m² Wohnfläche
 und entspricht dem 23 -fachen des Jahresrohertrages

6 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg^o fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

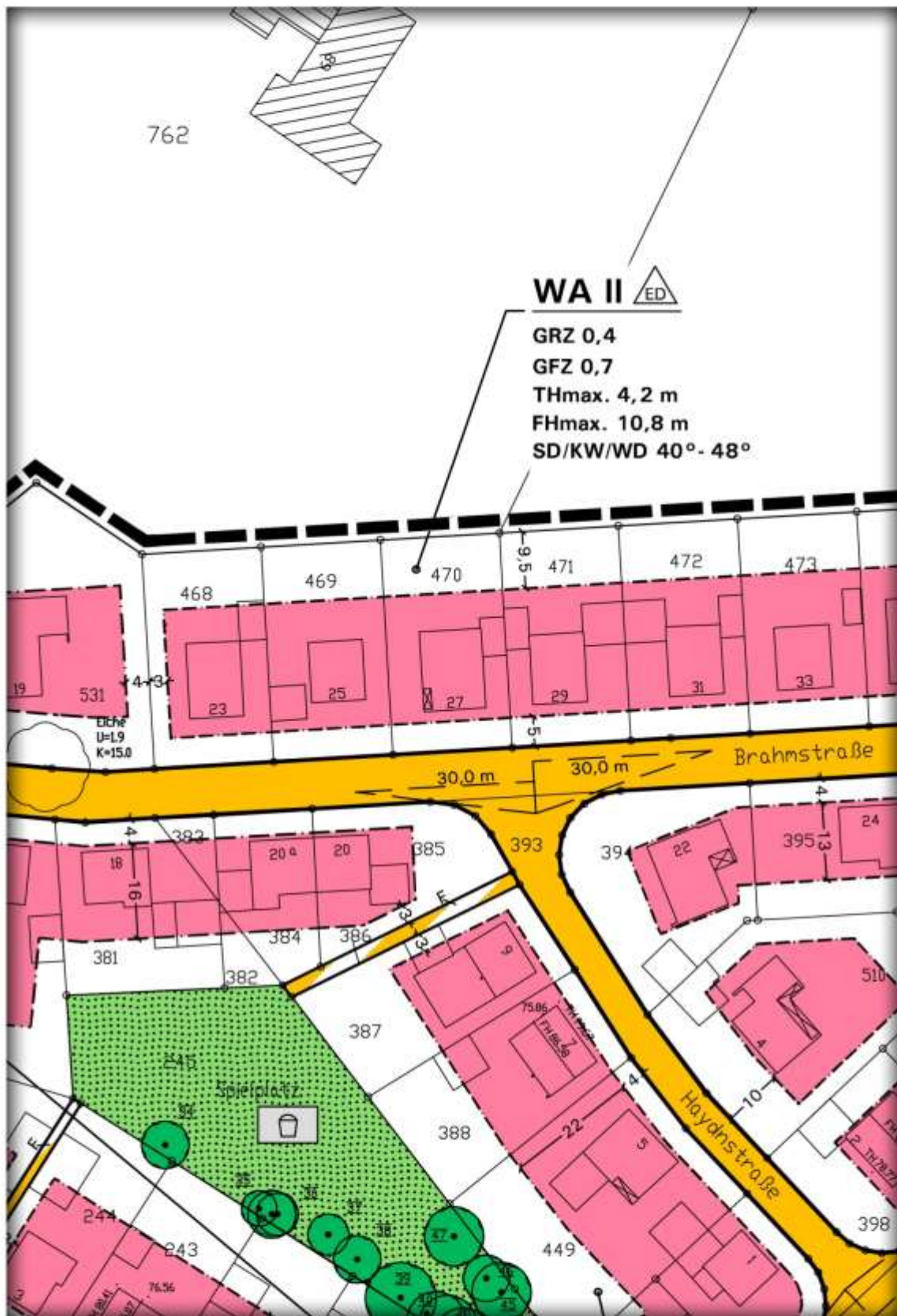
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

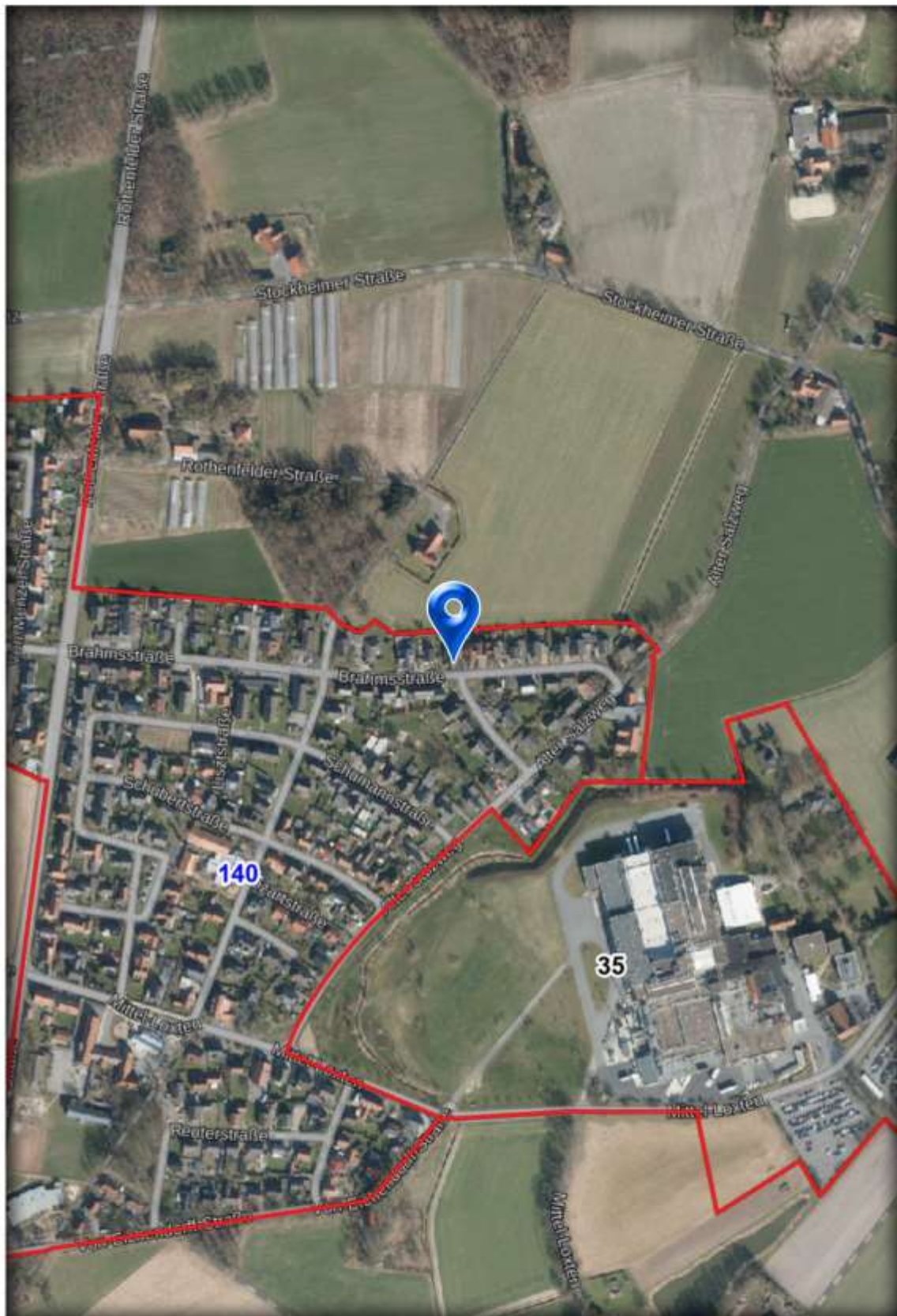


Gemarkung: Versmold
Flur: 8
Flurstück: 470

50 Meter
Maßstab 1:1.000

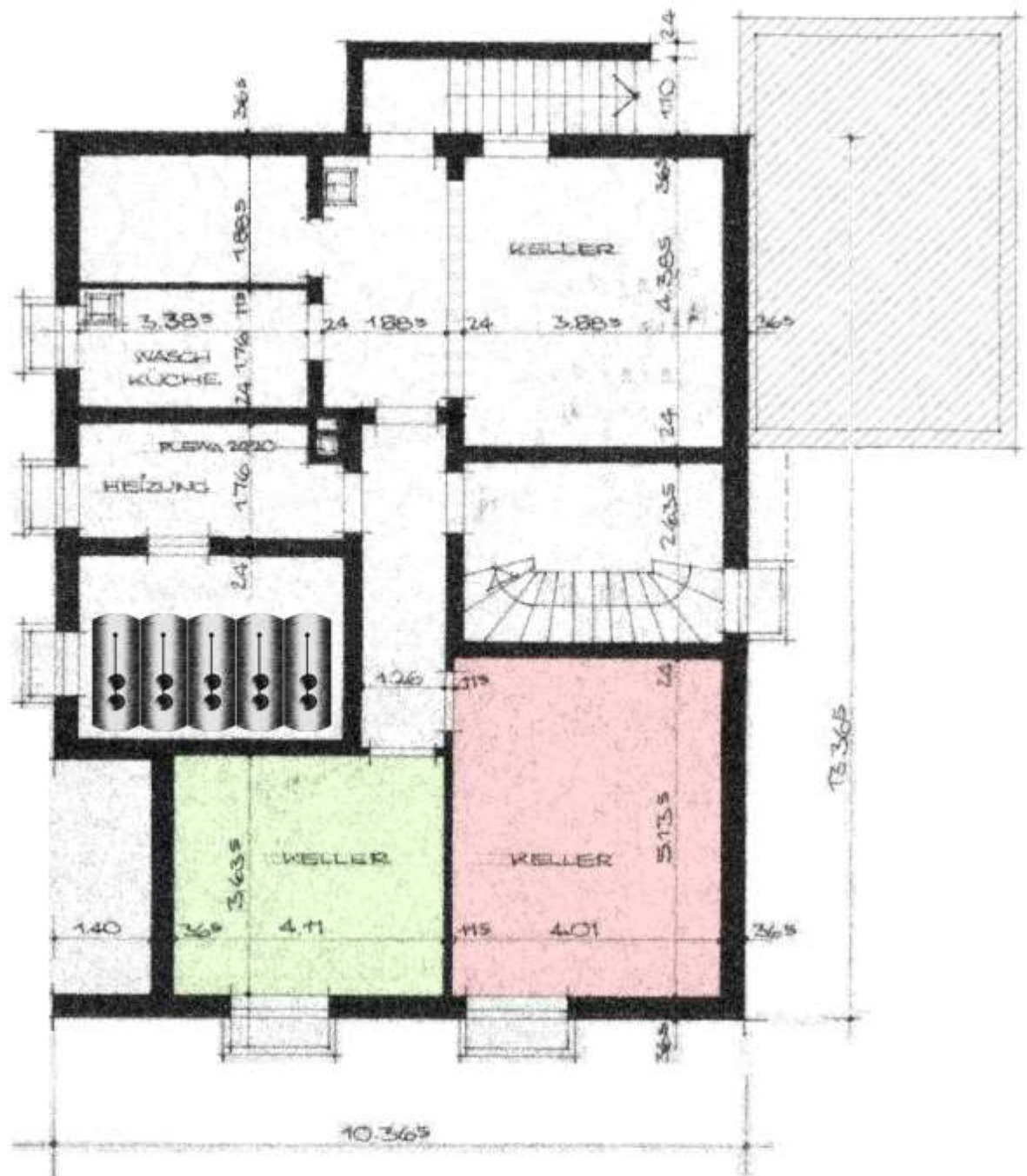
Brahmsstraße 27
Versmold
19.10.2023





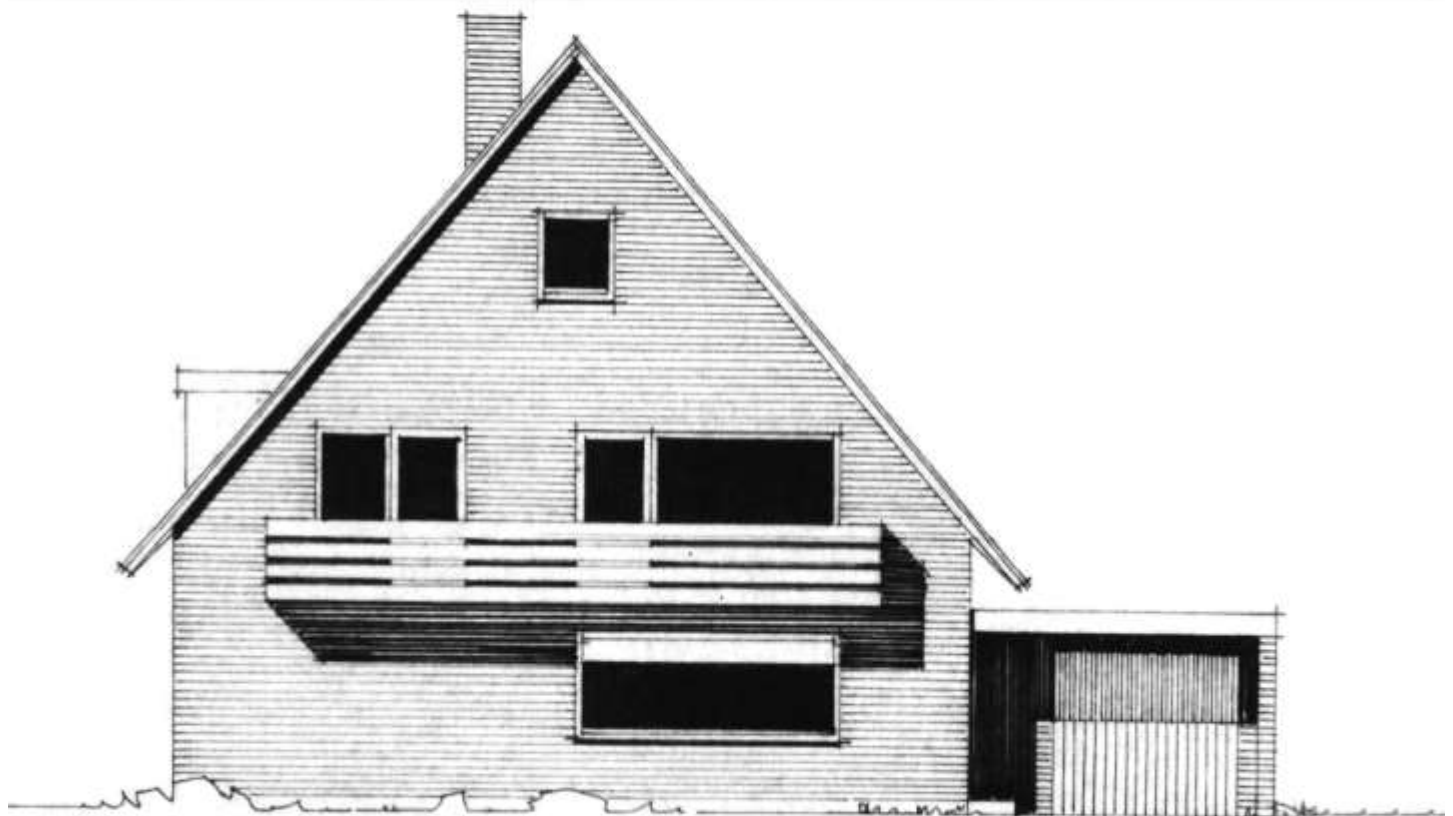


GRUNDSTÜCKSGRENZE

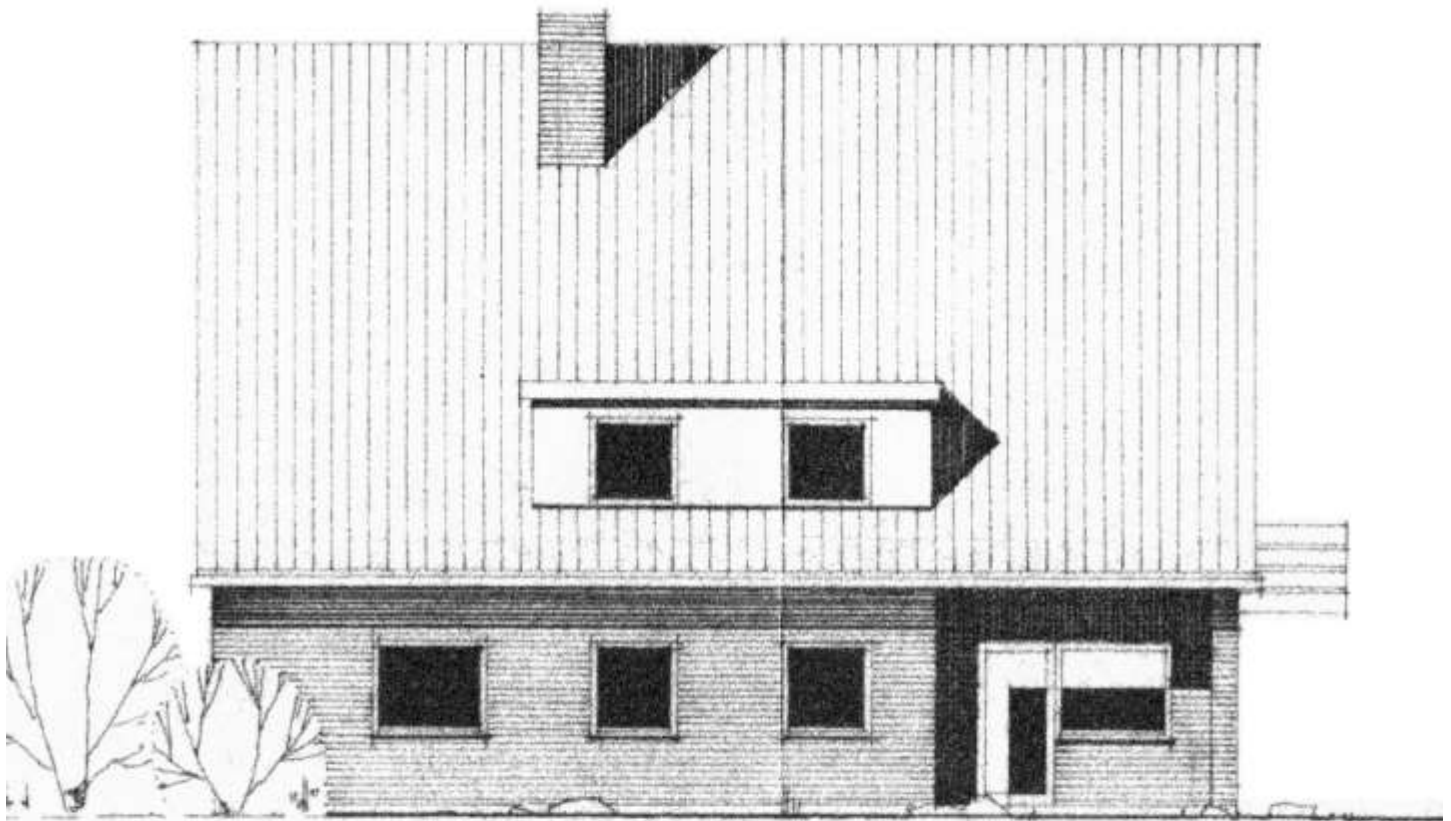




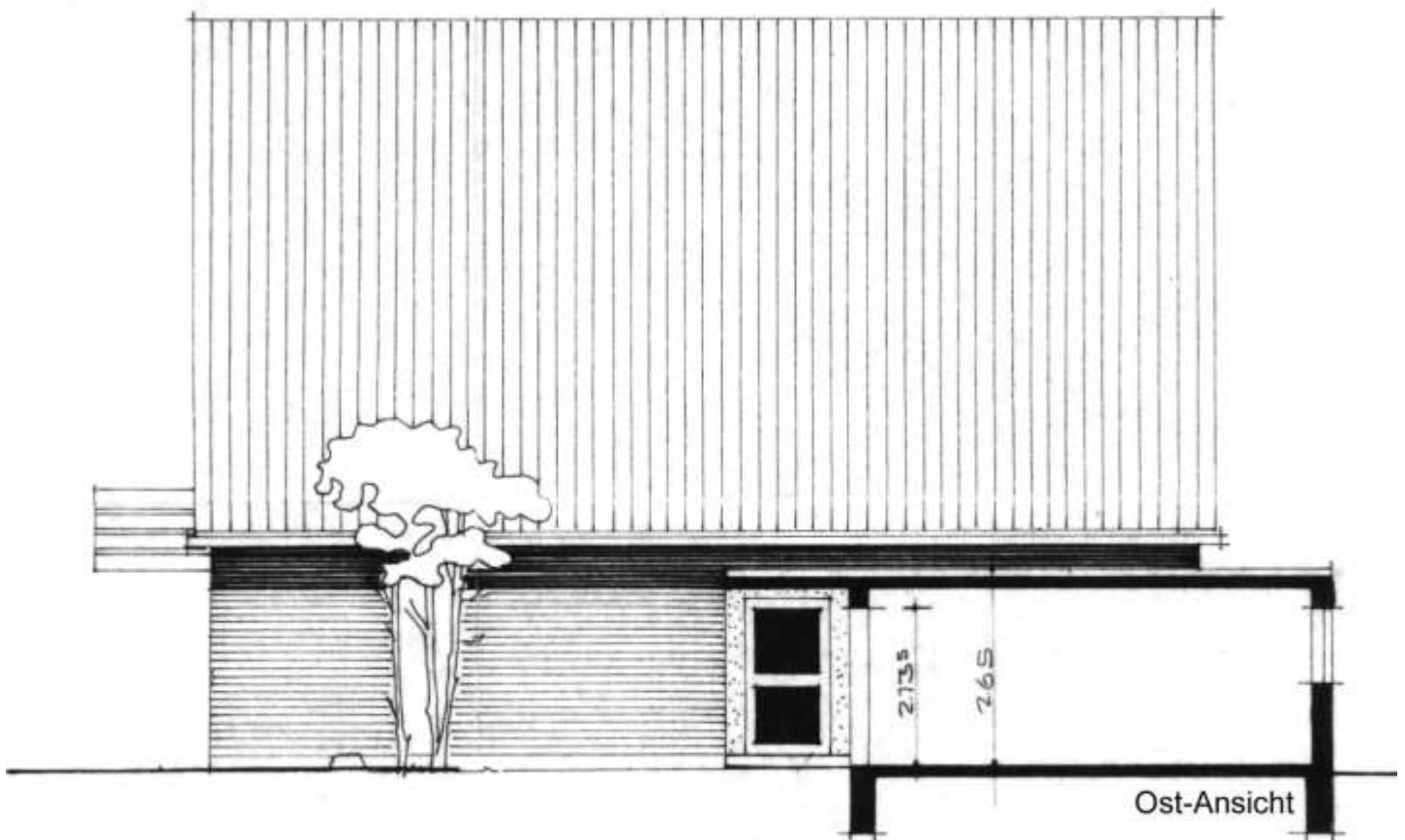
Nord-Ansicht



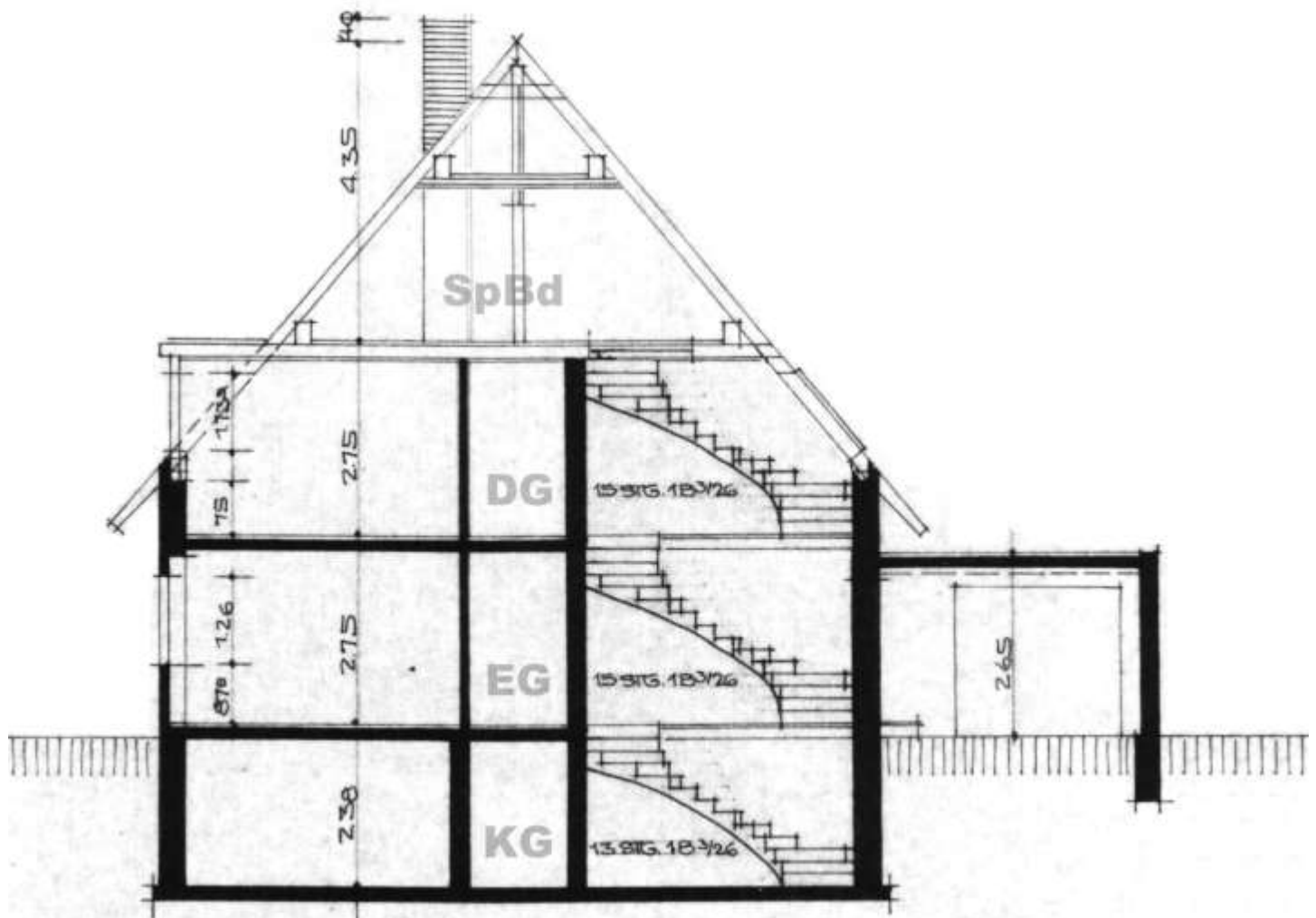
Süd-Ansicht



West-Ansicht

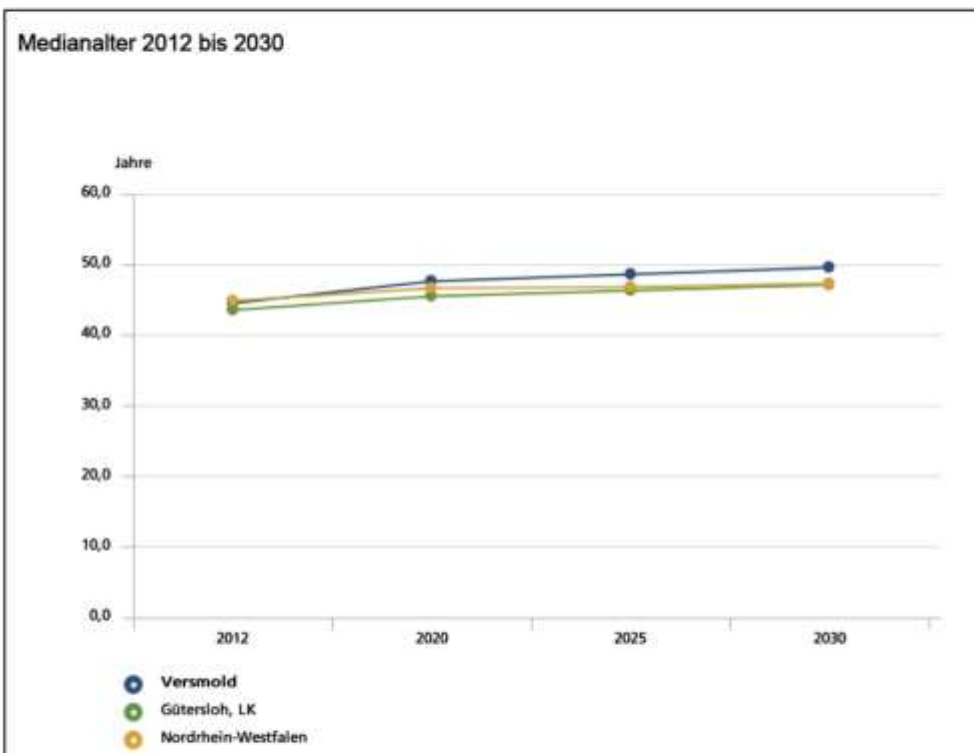
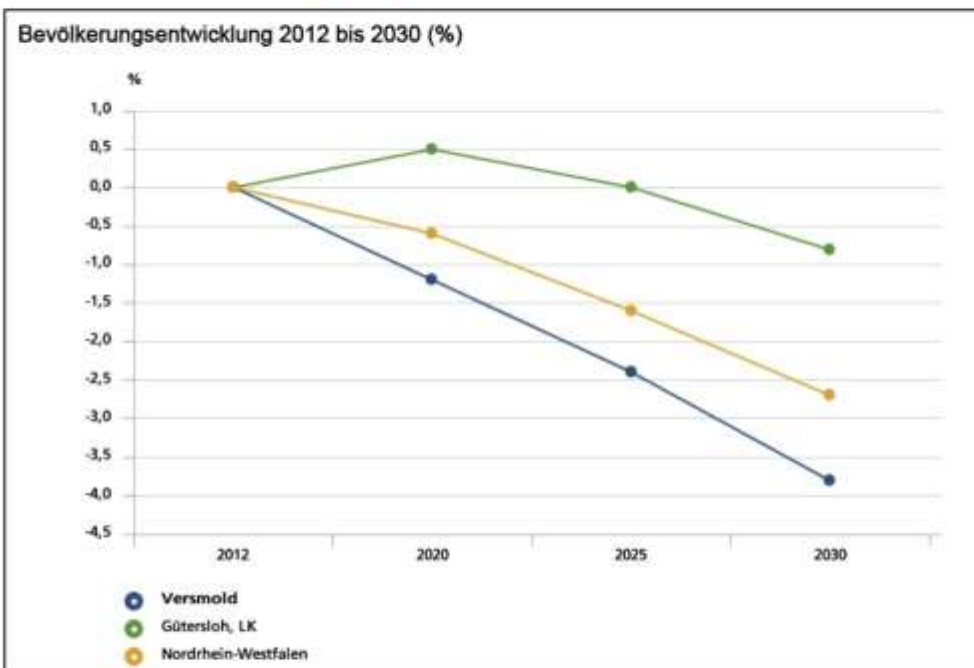


Ost-Ansicht



Übersicht Bevölkerungsprognose:

Versmold



Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Terrasse



Garten



Gartenhäuser



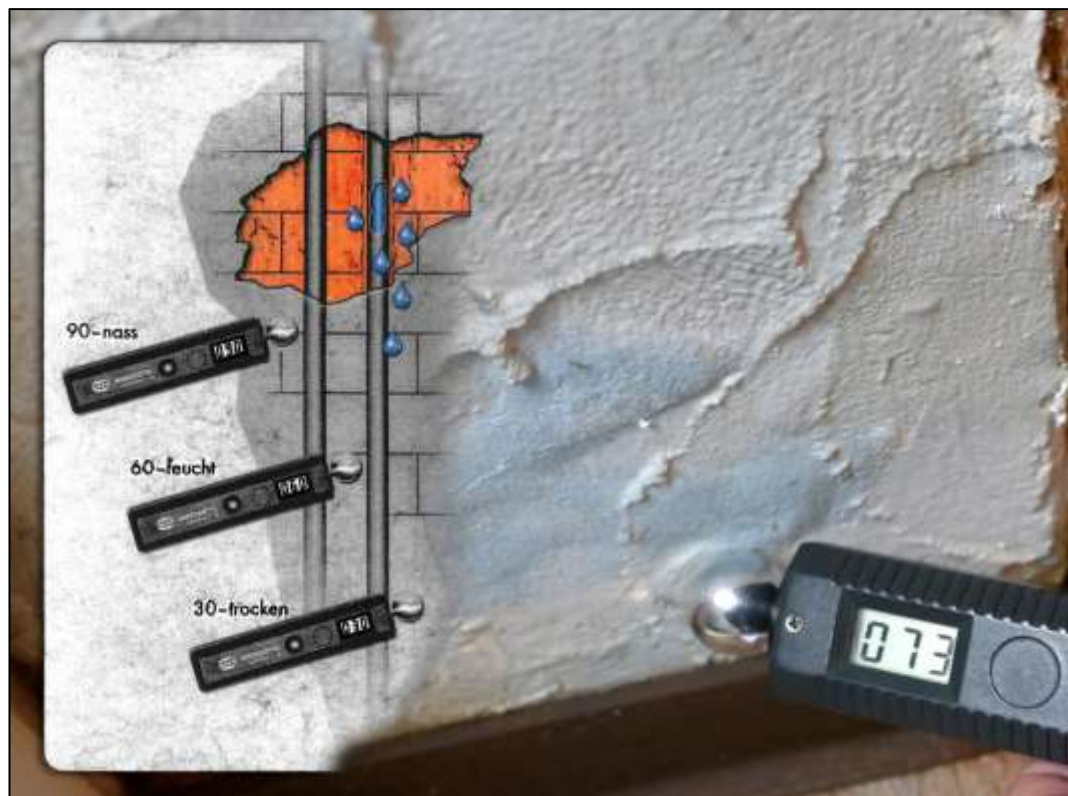


Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Feuchtigkeitsschäden im EG / Bad





fehlende Dusche



schadhafte Bodenbeläge



beschädigte Türen und Zargen





Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußentreppe

