



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite 3</b>
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

<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite 5</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite 5
2.2	Erschließung	Seite 5
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite 6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite 6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite 9

<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite 10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite 10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite 10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite 12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite 13
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite 14

<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite 15</b>
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	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes	Seite 18
4.3	Ertragswertermittlung	Seite 19
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite 20
4.3.2	Mietansatz	Seite 21
4.3.3	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite 21
4.4	Verkehrswert	Seite 22

<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 23</b>
----------	-----------------------------	-----------------

<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	
	amtlicher Lageplan	Anlage 1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage 2
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage 3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage 4
	Ansichten	Anlage 5
	Querschnitt	Anlage 6
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage 7

<b>8</b>	<b>Objektfotos</b>	
----------	--------------------	--

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Halle Lange Straße 46 33790 Halle
Aktenzeichen:	10 K 110 / 23
Auftrag vom:	03.07.2024
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
	<ul style="list-style-type: none"><li>• [werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</li></ul>

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2024 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Nachlasspflegerin</li><li>• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die zu bewertende Wohnung wurde in allen Räumen in Augenschein genommen.</li><li>• Ferner wurden verschiedene Räume des Gemeinschaftseigentums besichtigt.</li><li>• Der Spitzboden konnte nicht eingesehen werden.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 02.07.2024</li></ul>
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 03.07.2024</li></ul>
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 05.07.2024</li></ul>
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 08.08.2024</li></ul>
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 08.08.2024</li></ul>
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 08.08.2024</li></ul>
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 23.08.2024</li></ul>

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
  - 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 03.07.2024
  - Teilungserklärung vom 14.02.1986
  - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh

<sup>\*)</sup> s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang: Das vorliegende Gutachten Nr. 565-2024 enthält 24 Seiten und 7 Anlagen sowie 8 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 beigefügt 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 beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Steinhagen
Einwohnerzahl:	21 000
Fläche:	56,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	366 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	106,3

Grundbuch von	Steinhagen
Blatt:	4394
Gemarkung:	Amshausen
Flur:	2
Flurstück:	550
Größe:	872 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadtrandlage
Wohnlage:	einfache - mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	gemischte Bebauung

Entfernungen:	zum Zentrum:	2,0 km
	zur Bushaltestelle:	400 m
	zum Bahnhof:	600 m
	zur Autobahn A33:	3,5 km
	zu Geschäften:	600 m

Immissionen:	Lärmbelästigung durch Straßenverkehr sowie die Bahntrasse
--------------	--

### 2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „An der Jüpke“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig mit Gehweg

Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit regem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon
---	---

### 2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	18,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	49,00 m
Grundstücksgröße:	872,00 m <sup>2</sup>

Grundstücksform: rechteckig

Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	süd-westlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
 Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude

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

### 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
 Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ein

*„Wegerecht am Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehend aus den Flurstücken 551, 549 und 302 der Flur 2, Gemarkung Amshausen.“*

Diese Flurstücke sind zwischenzeitlich zum Flurstück 559 zusammengelegt worden (s. Anlage 1); begünstigt sind somit de facto die Bewohner des Hauses „An der Jüpke 15 + 17“. Die Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjekts wird durch dieses Wegerecht m.E. nicht beeinträchtigt, daher bleibt dieses Recht in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.

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 zu Lasten 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	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.</li> </ul>
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die ETW Nr. 6 steht am Wertermittlungsstichtag leer</li> <li>• ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt</li> </ul>
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Gütersloh verzeichnet ist.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>

- 
- Auskünfte des ETW-Verwalters: Die Protokolle der Eigentümerversammlungen wurden nicht eingesehen. Hinsichtlich besonderer wertrelevanter Merkmale des Gemeinschaftseigentums teilte mir der Verwalter der Eigentümergemeinschaft mit:
- Es bestehen aktuell keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
  - Die süd-östliche Fassadenbekleidung ist schadhaft und muss mittelfristig durch die Eigentümergemeinschaft renoviert werden.
- Ferner ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der Heiztechnik in Zukunft mit Investitionen zu rechnen ist.
- Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.
  - Es werden keinerlei Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.
  - Die zu bewertende ETW Nr. 6 wurde ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft in zwei separate Wohnungen geteilt; die Eigentümergemeinschaft verlangt die Wiederherstellung des in der Teilungserklärung definierten Zustands. (s. hierzu auch Abs. 3.3)
  - Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
-



## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Steinhagen ist eine Gemeinde mit rd. 21 000 Einwohnern im Kreises Gütersloh im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt in der Emssandebene am Südhang des Teutoburger Waldes.</p> <p>Die nächstgelegenen Großstädte sind im Westen Münster (70 km), im Nord-Osten Osnabrück (35 km) im Osten Bielefeld (15 km) und im Süden Gütersloh (15 km).</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Der Ortsteil Amshausen ist der kleinste Teil der Gemeinde mit rd. 3000 Einwohnern.</p> <p>Der Ortsteil liegt im Norden von Steinhagen; er grenzt an die Nachbarstädte Halle, Werther und Bielefeld an und ist eingeteilt in Ober- und Niederamshausen, die durch die L 756 voneinander getrennt sind.</p>
Straßenlage:	<p>Der Gebäudekomplex „An der Jüpke 13-19“ besteht aus mehreren Mehrfamilienhäusern aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Die unmittelbare Nachbarschaft ist vorrangig durch diverse Gewerbehallen der Fa. HÖRMANN geprägt, nach Süden grenzen jedoch ausgedehnte Flächen der Landwirtschaft an. In ca. 800 m (Luftlinie) verläuft die Autobahn A33.</p>

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit sieben Eigentumswohnungen</li> <li>• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• freistehend</li> </ul>
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voll unterkellert</li> <li>• Erdgeschoss mit den Wohnungen 1 - 3</li> <li>• Obergeschoss mit den Wohnungen 4 + 5</li> <li>• vollausgebautes Dachgeschoss mit den Wohnungen 6 + 7</li> <li>• der Spitzboden ist nicht ausgebaut</li> </ul>
Baujahr:	1957
Modernisierung:	insgesamt lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten
fiktives Baujahr*:	1964
<p><small>*) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.</small></p>	

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Obergeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Wärmedämmung:	nicht festgestellt
Außenverkleidung:		rau verputzt und gestrichen, Süd-Ost-Seite mit Vorhangfassade aus Bitumenfolie
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen



Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Belag
	Geschosstreppen:	Stahlbeton mit Kunststein
Fußböden:	ETW Nr. 6:	Laminat
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. Fliesen
Innenansichten:	ETW Nr. 6:	verputzt und gestrichen bzw. Raufasertapeten
	Bad & WC:	Fliesen
Deckenflächen:	ETW Nr. 6:	Raufasertapeten
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke:	aus Holz
	Rollläden:	keine
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren
	Kellertüren:	Holzbrettertüren, einf. Metalltüren
	Kelleraußentür:	Metalltür
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	ETW Nr. 6:	zwei Bäder, jeweils mit Wanne, WC, Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	einfache Ausstattung
Heizung:		Gas-Zentralheizung
	Fabrikat:	VAILLANT
	Baujahr:	2020
	Heizkörper:	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,  
 Mangelfolgeschäden:

am Gemeinschaftseigentum:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Fassadenrisse
- schadhafte Vorhangfassade (Süd-West-Seite)

ETW Nr. 6:

- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

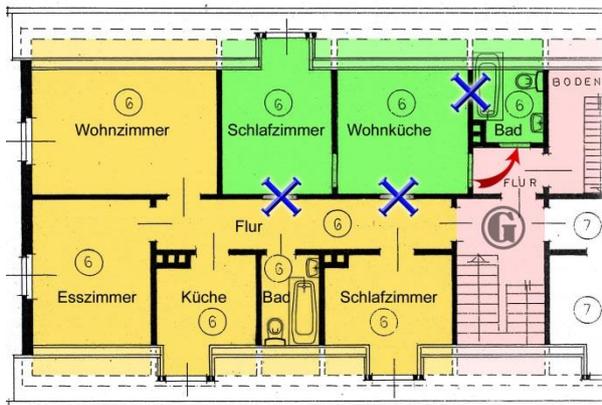
Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.

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.

bauliche Veränderung:

Die zu bewertende ETW Nr. 6 wurde ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft in zwei separate Wohnungen geteilt; der Nutzer der nachstehend grün eingezeichneten Räumlichkeiten muss zur Nutzung des Bads immer über den sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen Flur (→ roter Pfeil) gehen.



Die Eigentümergemeinschaft verlangt die Wiederherstellung des in der Teilungserklärung definierten Zustands. Hierzu müssen die blau markierten Stellen wieder geöffnet werden; dabei ist auch die Badewanne zu entfernen.

Die Kosten sind durch den jeweiligen Eigentümer der Wohnung zu tragen; diese werden auf rd. 3 000,00 € geschätzt.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

- Garage:
- auf dem Grundstück befinden sich insgesamt sieben einfache Fertiggaragen (Profilblech-Bauweise, Stahlschwingtore, Betonboden); eine dieser Garagen ist dem Bewertungsobjekt als Sondernutzungsrecht zugeteilt.

- Außenanlagen:
- Versorgungsanlagen
  - Kanalanschluss
  - Hofbefestigung
  - Grundstücksbegrünung

- Anmerkungen:
- 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. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- 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 Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
  - Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr.
  - Die sanitären Einrichtungen sind einfach und entsprechen nur noch bedingt dem heutigen Geschmack.
  - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
  - Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
  - Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
  - Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

- Beschaffenheit:
- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen; die bauliche Teilung in zwei Wohneinheiten ist jedoch zu beseitigen (vergl. Abs.3.3)
  - Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
  - Der Erhaltungszustand: Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden sind nicht vorhanden, es besteht jedoch Renovierungsbedarf.
  - Ein Balkon ist der Wohnung nicht zugeordnet.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigem Zustand, es ist von einer leicht eingeschränkten 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. 6, An der Jüpke 19 in 33803 Steinhagen

Amtsgericht		Halle (Westf.)		Grundbuch von		Steinhagen		Blatt		4394		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>			
		a	b	c									
1	2	3						4					
1		149,39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück											
		Amshausen	2	550	Hof- u. Geb.Fläche, Straße An der Jüpke 19			8	72				
		verbunden mit dem Sondereigentum an der mit 6 im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum 6 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Abstellplatz 6 (...)											

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 08.08.2024

## 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 Wertermittlungsstichtag / 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 (§§ 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.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

### Objekt: ETW Nr. 6 / An der Jüpke 19

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 Vergleichsverfahren 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.

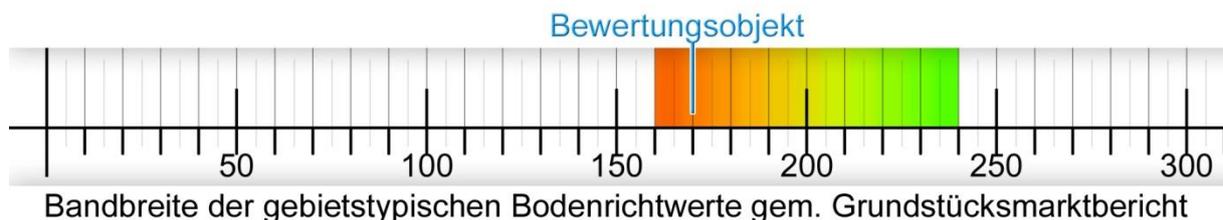
### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 = 170,00 €/m<sup>2</sup>

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

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

Für das gesamte Gemeindegebiet hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 160,00 €/m<sup>2</sup> und 240,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



Bandbreite der gebietstypischen Bodenrichtwerte gem. Grundstücksmarktbericht

#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 45% größer als das Richtwertgrundstück. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh heißt es hierzu:

*„Durch Auswertung der Kaufpreissammlung ist untersucht worden, ob sich eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksgröße und dem Quadratmeterpreis ergibt. Diese Untersuchung ergab, dass für veräußerte Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaues in einer Spanne von 200 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> keine signifikante Abhängigkeit zum Preis festgestellt werden kann.“*

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.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 08.02.2024 wie folgt geschätzt:

$$872,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} \quad * \quad 170,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 148 \text{ 240,00 €}$$

**Bodenwert: rd. 148 000,00 €**

#### 4.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Bodenwert des Grundstücks insgesamt:	148 240,00 €
Miteigentumsanteil zum Wohnungseigentum Nr. 6	149,39 / 1000
anteiliger Bodenwert:	22 146,00 €
	rd. <b>22 000,00 €</b>

### 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 UMSTANDE

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 (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
			m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	€/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	monatlich
▷	ETW Nr. 6 im Dachgeschoss	91,00	6,00	545,00 €	6 540,00 €
▷	Pkw-Stellplatz 6 (Garage)	30,00 €/St.		30,00 €	360,00 €
	<b>insgesamt:</b>			<b>575,00 €</b>	<b>6 900,00 €</b>
▷	Jahresrohertrag				6 900,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt <sup>(3)</sup>		(rd. 27,0 %)		<u>- 1 871,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 5 029,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :		1,5 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil 1,5 % * 22 000,00 €				<u>- 330,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen				= 4 699,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer <sup>(5)</sup> des Gebäudes		20 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(6)</sup> einschl. Abschreibung bei 20 Jahren Restnutzungsdauer und 1,5 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 17,17</u>
▷	Ertragswert der baulichen Anlagen				= 80 682,00 €
▷	anteiliger Bodenwert				<u>+ 22 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums				= 102 681,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Wiederherstellung des in der Teilungserklärung definierten baulichen Zustands) <sup>(7)</sup>				<u>- 3 000,00 €</u>
▷	Ertragswert				= 99 682,00 €
					rd. <b>100 000,00 €</b>

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 7

2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.2

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.4

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) s. hierzu Erläuterungen in Abs. 3.3

### 4.3.2 Mietansatz

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

Baualtersklasse Größenklasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	6,47 5,05 - 8,20	5,87 4,52 - 7,09	6,41 4,70 - 8,03	7,48 6,30 - 8,73	7,67 6,65 - 8,65	7,68 6,48 - 8,93	8,76 7,53 - 9,97	10,60 9,10 - 12,21
über 50 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	6,02 4,96 - 6,97	5,74 4,73 - 6,82	5,89 4,74 - 6,96	6,90 5,91 - 7,85	6,97 6,05 - 7,97	7,81 6,79 - 8,73	8,09 7,10 - 8,95	10,80 9,40 - 12,16
über 65 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	5,78 4,66 - 7,15	5,78 4,82 - 6,79	5,67 4,60 - 6,70	6,67 5,84 - 7,48	6,79 6,01 - 7,55	7,52 6,48 - 8,55	7,98 7,17 - 8,74	9,96 9,02 - 10,97
über 80 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	5,92 4,80 - 6,94	5,73 4,82 - 6,64	5,74 4,71 - 6,89	6,57 5,63 - 7,49	6,70 5,84 - 7,61	7,48 6,70 - 8,30	8,20 7,16 - 9,37	10,38 9,43 - 11,61
über 95 m <sup>2</sup>	5,43 4,15 - 6,62	6,00 4,54 - 7,32	5,68 4,55 - 6,83	6,34 5,31 - 7,33	6,53 5,58 - 7,37	7,33 6,11 - 8,56	7,71 6,46 - 9,03	10,10 8,60 - 11,20

Quelle: Mietspiegel 2024 für die Gemeinde Steinhagen

### 4.3.3 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

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

I.	Verwaltungskosten	1 ETW à	415,00 € =	415,00 €
		1 Garage à	45,00 € =	45,00 €
		insgesamt:		460,00 €
II.	Instandhaltungskosten	91 m <sup>2</sup> Wohnfläche à	13,00 € =	1 183,00 €
		1 Garage à	90,00 € =	90,00 €
		insgesamt:		1 273,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	6 900,00 € =	138,00 €
		insgesamt:		138,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten	insgesamt:		1 871,00 €
		das entspricht:		27,12 %

- I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV)
- II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV)
- III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II. BV)

#### 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. € 100 000,00 geschätzt.

<b>Der Verkehrswert für</b>	
<b>die ETW Nr. 6 im DG</b>	<b>Gemarkung: Amshausen</b>
<b>An der Jüpke 19</b>	<b>Flur: 2</b>
<b>33803 Steinhagen</b>	<b>Flurstück: 550</b>
<b>wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 08.08.2024 auf</b>	
<b>€ 100 000,00</b>	
<b>in Worten: <i>EINHUNDERTTAUSEND EURO</i></b>	
<b>geschätzt.</b>	

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, 23.08.2024

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 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<sup>o</sup> 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**

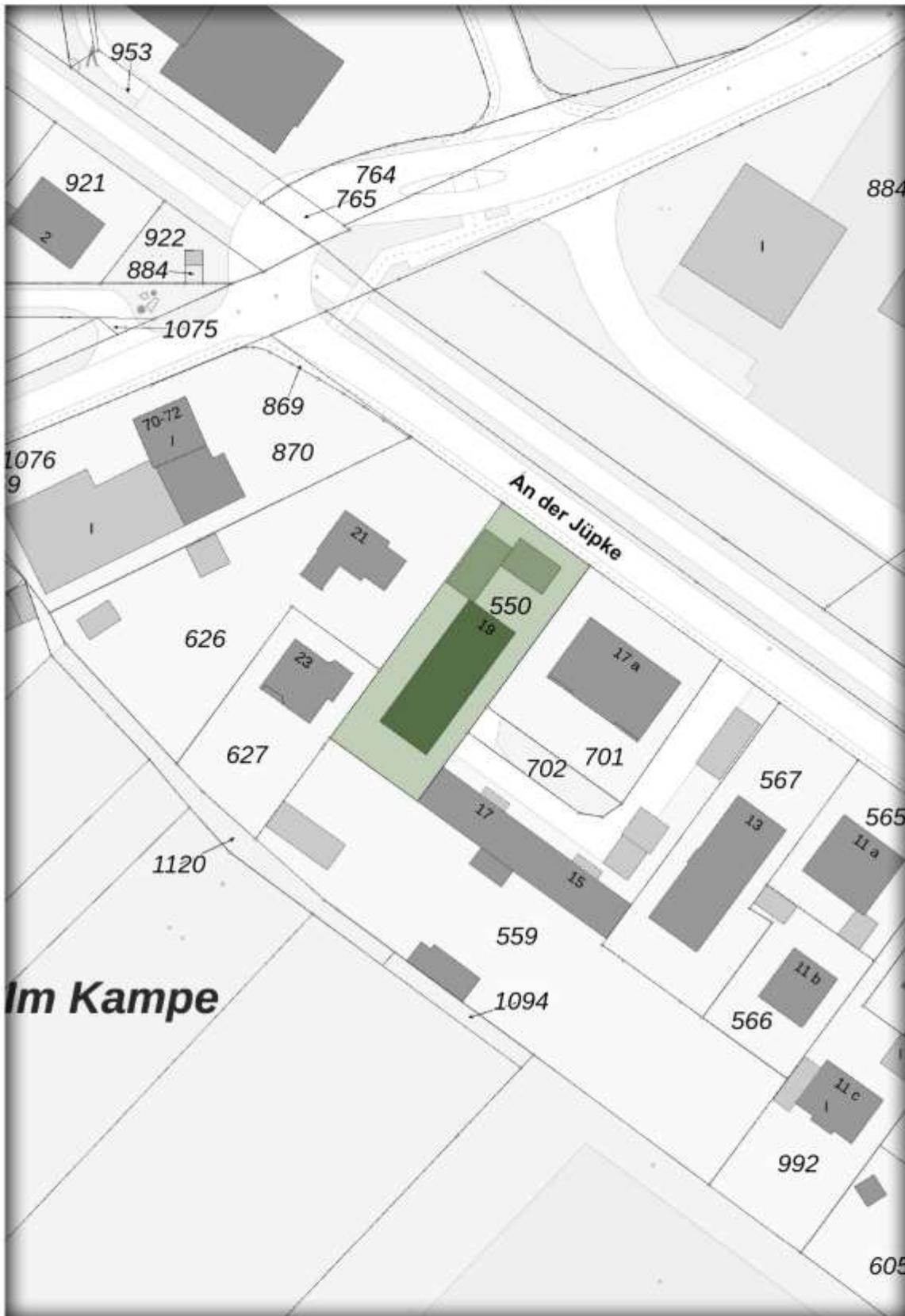
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

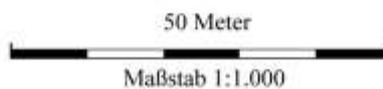
### **WoFIV**

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

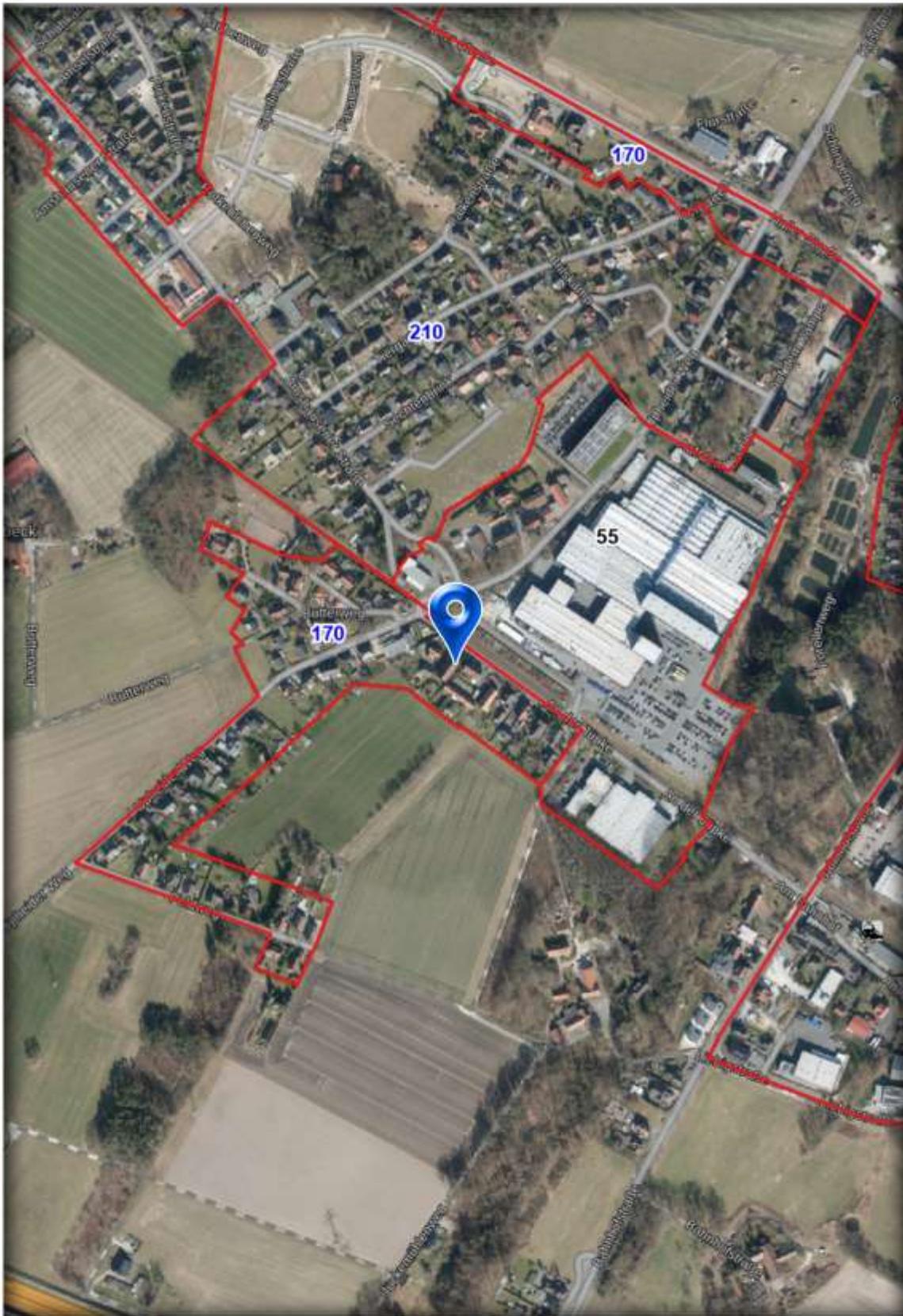
(BGBl. I 2003, 2346)

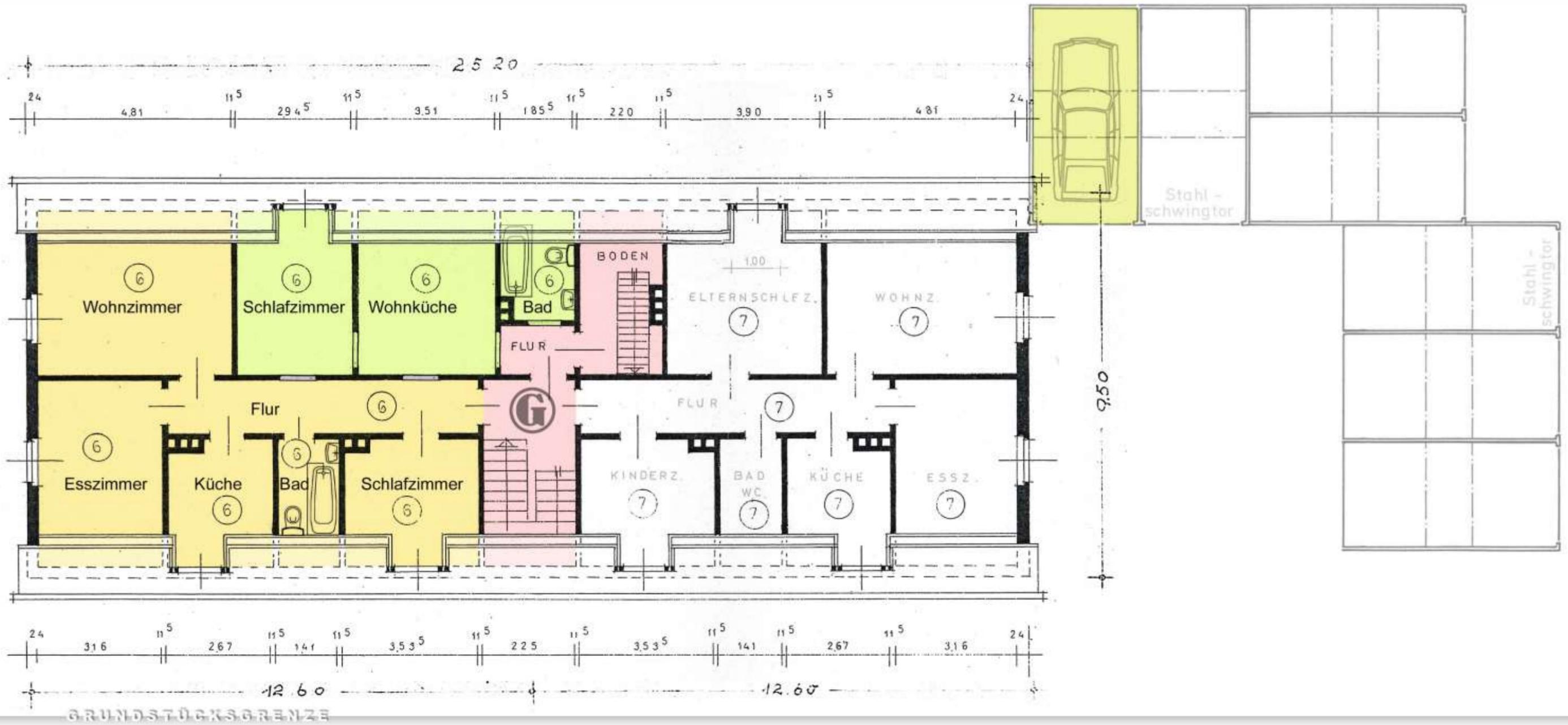


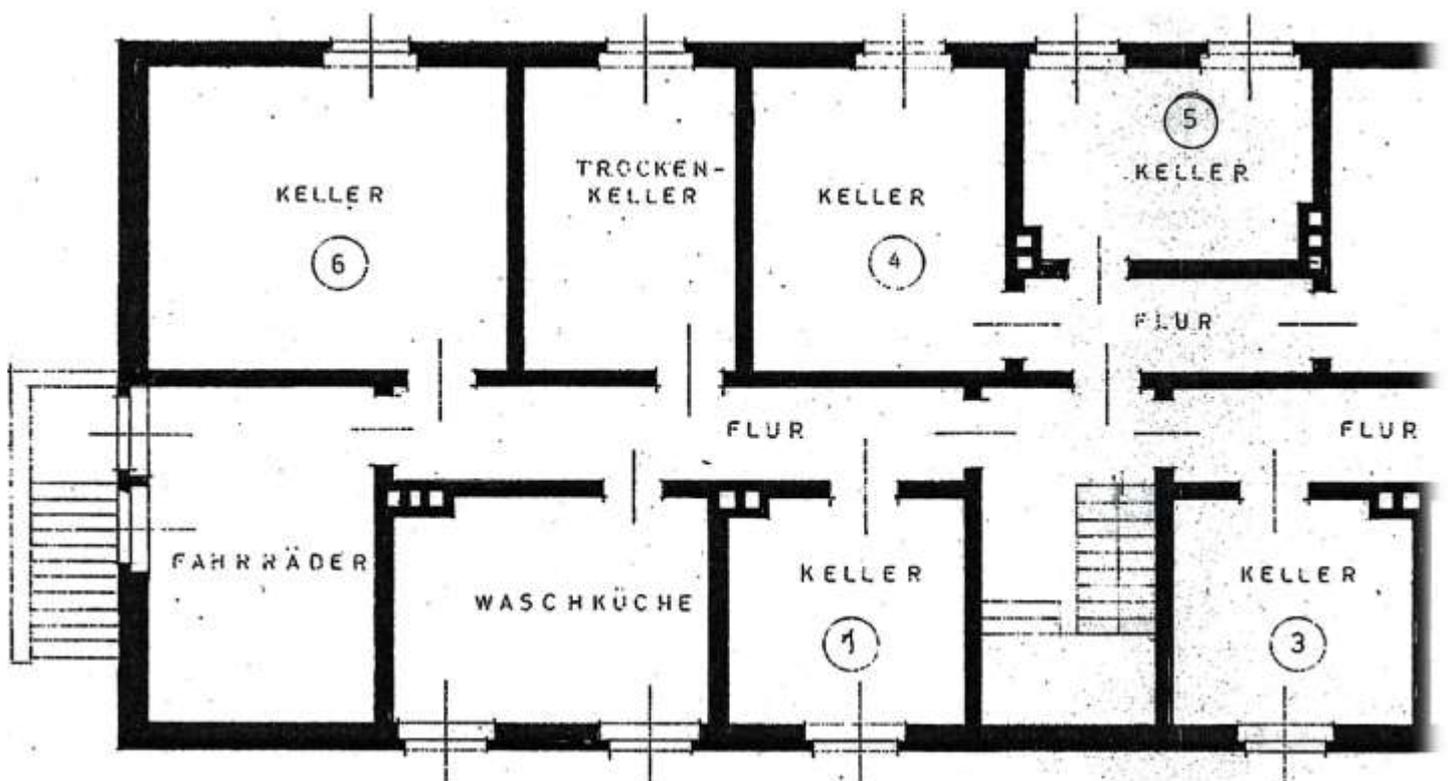
Gemarkung: Amshausen  
Flur: 2  
Flurstück: 550

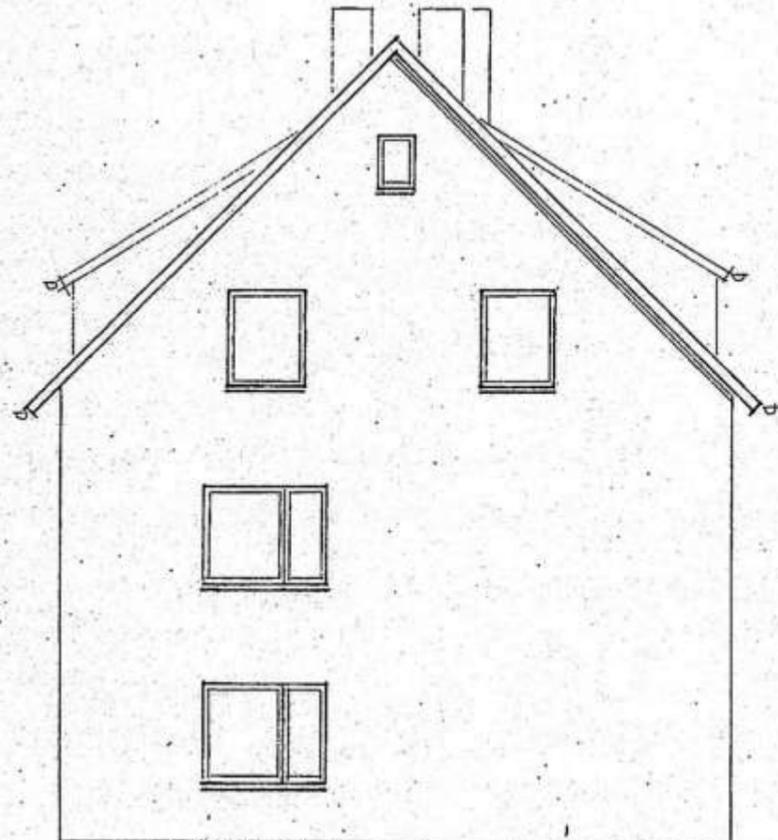


An der Jüpke 19  
Steinhagen  
08.08.2024

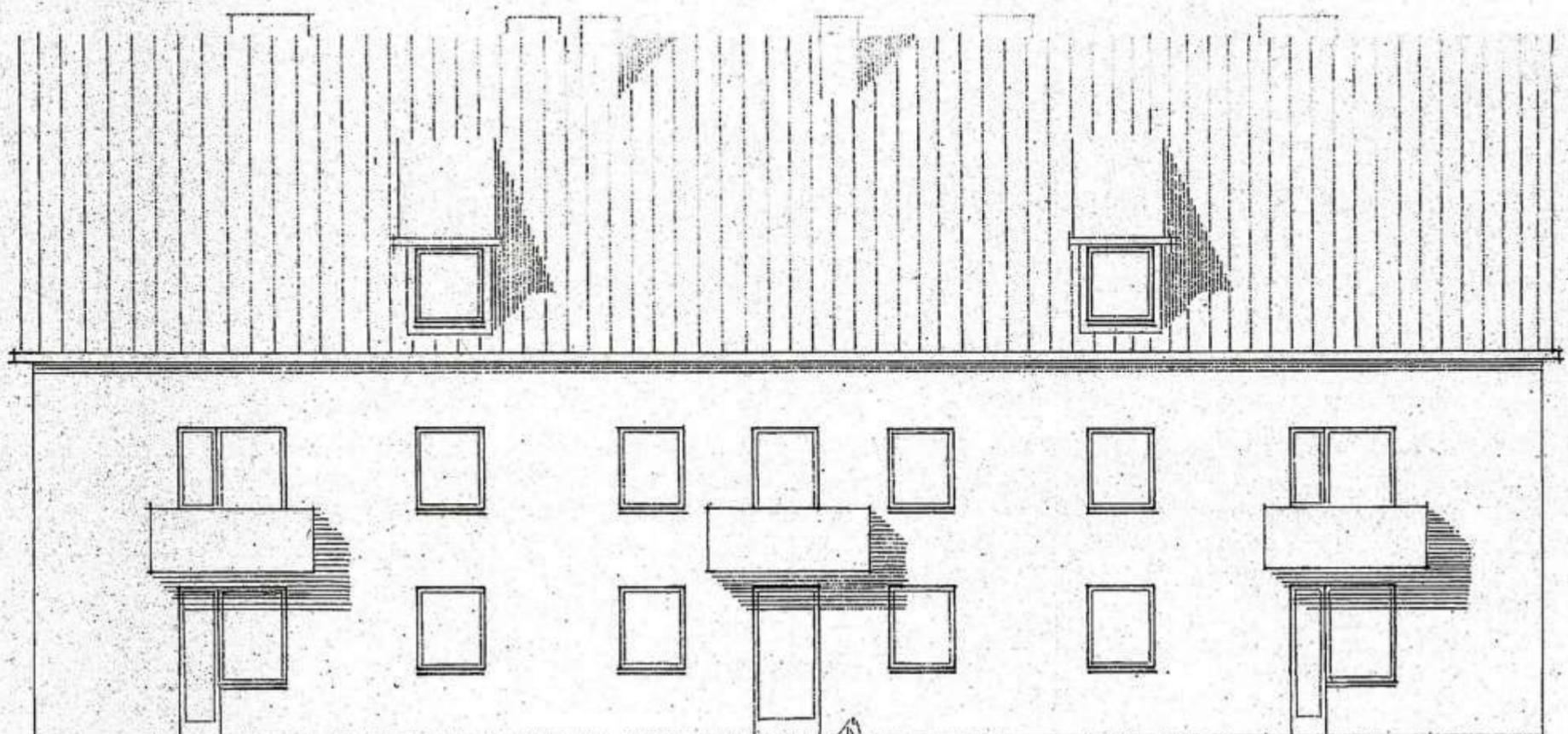




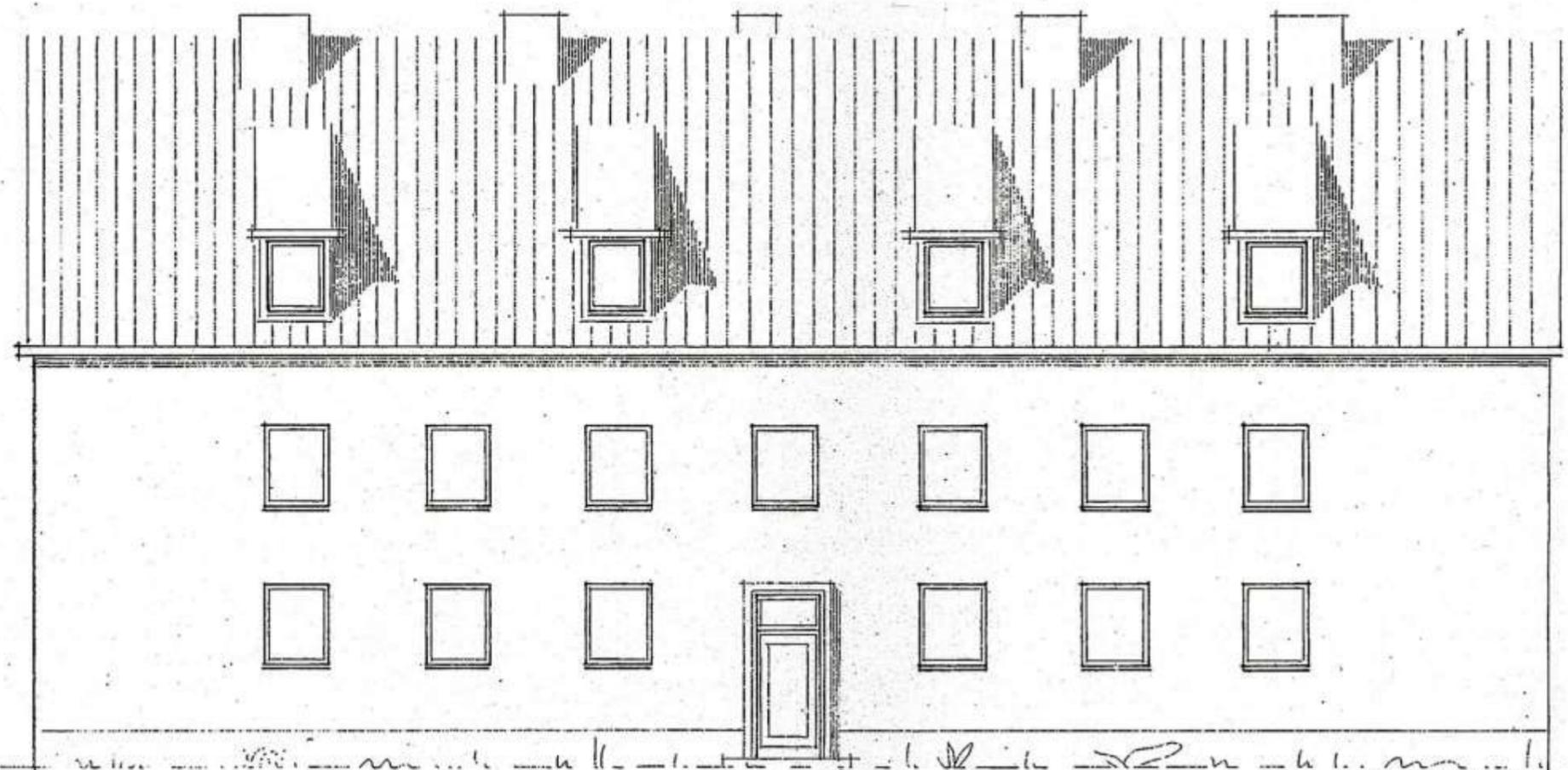




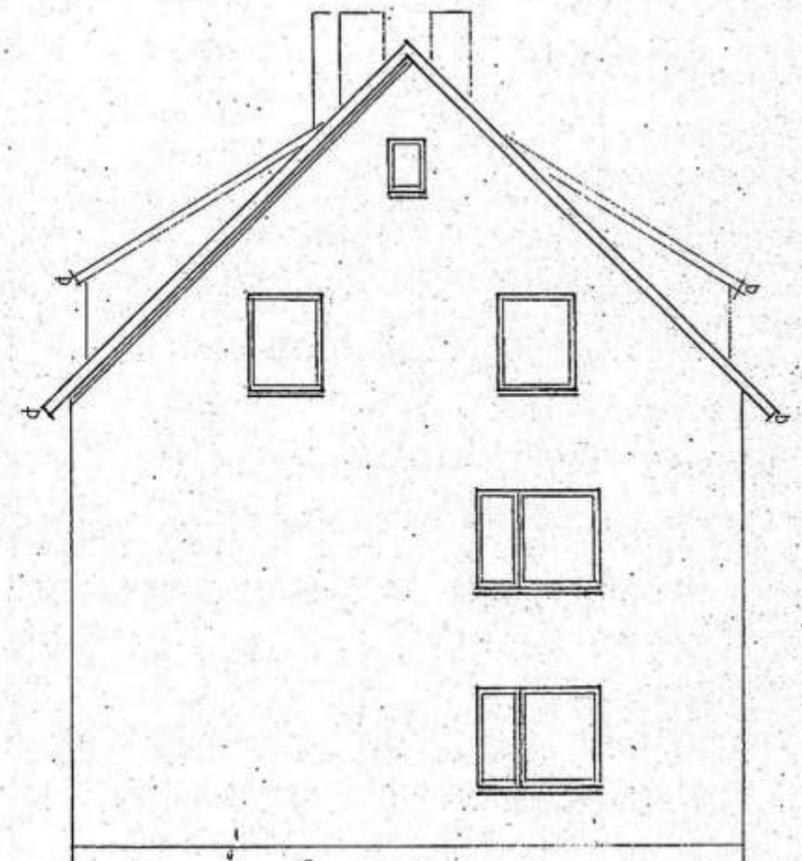
Nord-Ost-Ansicht



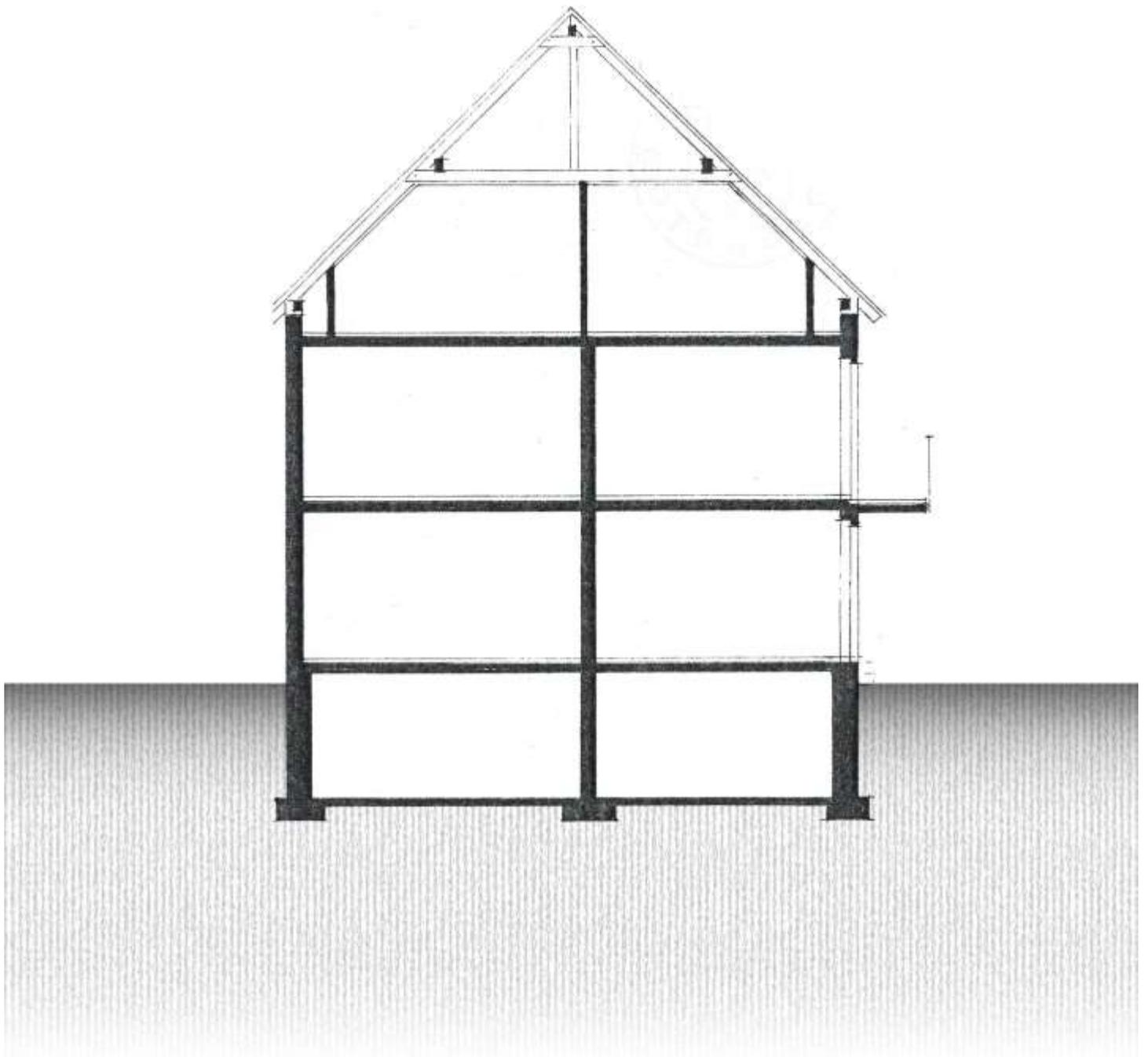
Nord-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



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 tw. 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	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	
Wohnzimmer	4,81	4,14		0,97	19,32		
	-	4,81	0,80	½	0,97	-1,87	17,45
Schlafzimmer	3,53	3,26		0,97	11,16		
	-	0,60	0,30		0,97	-0,17	
	-	1,14	0,80	½	0,97	-0,44	
	-	0,88	0,80	½	0,97	-0,34	10,20
Esszimmer	3,16	4,64		0,97	14,22		
	-	3,16	0,80	½	0,97	-1,23	13,00
Küche	2,67	3,26		0,97	8,44		
	-	0,90	0,30		0,97	-0,26	
	-	1,26	0,80	½	0,97	-0,49	7,69
Bad	1,41	3,26		0,97	4,46		
	-	1,41	0,80	½	0,97	-0,55	3,91
Flur	7,76	1,38		0,97		10,39	
Wohnküche	3,51	4,14		0,97	14,10		
	-	3,51	0,80	½	0,97	-1,36	12,73
Schlafzimmer	2,95	4,14		0,97	11,85		
	-	1,14	0,80	½	0,97	-0,44	
	-	0,64	0,80	½	0,97	-0,25	11,16
Bad	1,85	2,76		0,97	4,95		
	-	0,30	0,60		0,97	-0,17	
	-	1,85	0,80	½	0,97	-0,72	4,06
						<b>90,60</b>	



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht

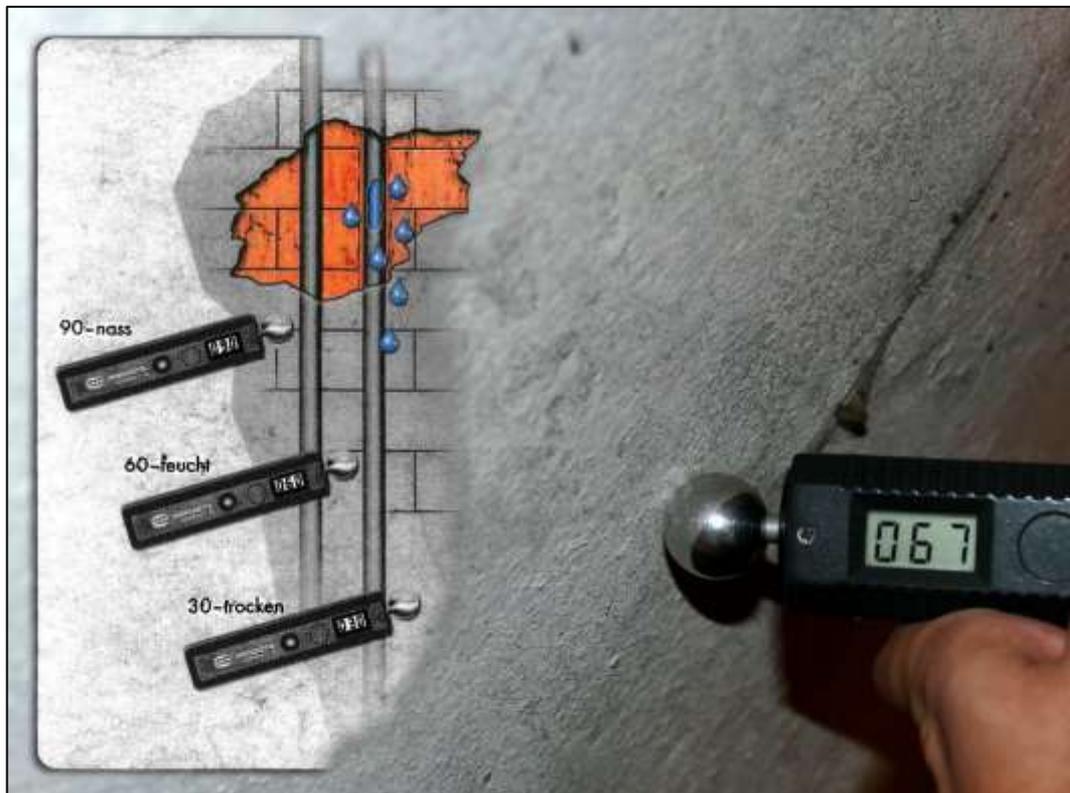


Garage





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





allgemeiner Zustand der Gebäudesubstanz in ETW Nr. 6





allgemeiner Zustand der Gebäudesubstanz in ETW Nr. 6





Fassadenrisse





schadhafte Vorhangfassade (Süd-West-Seite)

