

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

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

Verkehrswertgutachten



2-Familienhaus mit einer Garage
Finkenstr. 9, 32051 Herford-Herringhausen

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Herford

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Teilungsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienwohnhaus mit einer Garage

Auftragsdatum: 07. August 2024
Aktenzeichen: 71 K 11/24

Ortsbesichtigung: 04. September 2024

Wertermittlungsstichtag: 04. September 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 04. September 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 24. Oktober 2024

Anzahl der Ausfertigungen: 5

Gesamtseitenzahl: 37

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses mit einer Garage in Herford, Finkenstr. 9 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 312.000,-
(in Worten: Euro dreihundertzwölftausend)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| <i>I. Vorbemerkungen</i> | 4 |
| 1. Definition des Verkehrswertes | 4 |
| 2. Rechtsnormen | 4 |
| 3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung | 4 |
| <i>II. Grundstücksbeschreibung</i> | 5 |
| 1. Tatsächliche Eigenschaften | 5 |
| 2. Rechtliche Gegebenheiten | 8 |
| <i>III. Baubeschreibung</i> | 9 |
| 1. Vorbemerkung | 9 |
| 2. Baujahr | 9 |
| 3. Wohngebäude | 9 |
| 4. Baukonstruktion des Wohnhauses | 10 |
| 5. Außenanlagen | 11 |
| 6. Baumängel bzw. -schäden | 11 |
| <i>IV. Wertermittlung des Grundstücks</i> | 12 |
| 1. Wertermittlungsverfahren | 12 |
| 2. Bodenwert | 13 |
| 3. Sachwertverfahren | 14 |
| <i>V. Wertfestsetzung</i> | 22 |
| 1. Beurteilung des Marktgeschehens | 22 |
| 2. Festsetzung des Verkehrswertes | 22 |
| <i>VI. Zusammenfassung</i> | 23 |
| <i>VII. Abkürzungsverzeichnis</i> | 24 |
| <i>VIII. Literaturverzeichnis</i> | 25 |
| <i>IX. Anlagen</i> | 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 Wertermittlungstages 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 Herford, Finkenstr. 9 wurde am 07.08.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Teilungsversteigerung benötigt.

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

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit den Eigentümern und den Mietern -soweit anwesend- fand am 04.09.2024 eine Besichtigung der baulichen Anlagen mit Ausnahme des nicht ausgebauten, nicht zugängigen Spitzbodens statt.

3.4. Unterlagen

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

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Herford
- c. Grundbuchauszug
- d. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Herford verfügt z.Zt. über ca. 65.000 Einwohner und ist Standort verschiedener Produktionszweige, wobei der Möbel- bzw. insbesondere der Küchenmöbelindustrie ein besonderes Gewicht zukommt.

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

Herringhausen-Ost mit ca. 2.700 Einwohnern ist ein Stadtteil Herfords, der im Osten an die Radewiger Feldmark, im Süden an Herford-Diebrock und Herford-Eickum, im Westen an Enger-Herringhausen und im Norden an Hiddenhausen-Oetinghausen angrenzt.

Die Finkenstraße ist eine Wohnstraße, die nördlich der Engerstraße zwischen der Straße „Zum Haberland“ und dem Orthweg verläuft. Die Engerstraße ist eine Landesstraße, die von Herford kommend durch den Stadtteil in Richtung Enger führt.

Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Aufgrund vergleichsweise großer und tiefer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert. An der Engerstraße überwiegt eine Mischnutzung.

Die Dinge des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortszentrum von Herringhausen in noch fußläufiger Entfernung und in Herford selbst gelegen. Die nächstgrößeren Städte wie Enger und Bünde sind mit dem PKW oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar, können aber ggf. von der Engerstraße ausgehen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine mittlere Wohnlage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 130 der Flur 7 Gemarkung Herringhausen (Ost) in Größe von 489 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen 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 mit einem unterkellerten, 2-geschossig massiv mit teil- ausgebautem Satteldach errichteten Wohnhaus und einer massiven Garage mit Flachdach bebaut.

1.5. Nutzung

Im Haus befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen, die am Wertermittlungsstichtag beide vermietet und bewohnt sind.

Die Mietverhältnisse datieren vom 01.10.2020 bzw. 01.02.2023. Die monatlichen Netto-Kaltmieten sind mit € 400,- bzw. € 450,- jeweils incl. eines PKW-Stellplatz vereinbart.

Beide Wohnungen teilen sich nahezu identisch wie folgt auf: Flur, Abstellraum, Küche, Bad mit WC, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer. Das Obergeschoß verfügt zusätzlich über einen vom Treppenhaus aus zugängigen Balkon.

Die Wohnflächen betragen ca. 62,34 m² bzw. ca. 62,97 m².

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

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

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Herford vom 13.08.2024 ist die Finkenstraße in dem Bereich des Bewertungsobjektes bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet. Erschließungsbeiträge werden daher nicht mehr anfallen.

Straßenausbeiträge sind aktuell nicht offen. Nach der aktuellen Prioritätenliste der Stadt Herford sind in den folgenden Jahren keine beitragspflichtigen Baumaßnahmen an der Finkenstraße geplant.

Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 vom zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im Haushalt 2024 entstehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung. Straßenbaubeiträge fällen daher nicht an.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß das Grundstück an die städtische Abwasseranlage angeschlossen ist und die Anschlußbeiträge gezahlt wurden.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 05.09.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Herford von Herringhausen Blatt 39 Gemarkung Herringhausen (Ost) Flur 7 Flurstück 130 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 12.06.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen liegen in Abteilung II des Grundbuches nicht vor.

Gem. mündlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters der Stadt Herford vom 27.08.2024 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Für den Teilausbau des Dachgeschosses liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor. In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.

Darüber hinaus wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung der Stadt Herford im Internet hervorgeht, liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8,40 „Strotzholzsiedlung“.

Ausgewiesen ist ein reines Wohngebiet mit einer max. 2-geschossigen offenen Bauweise.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird an das Planungsamt der Stadt Herford verwiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

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

2.4. Energieausweis

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

2.5. Denkmalschutz

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

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

2. Baujahr

Das Gebäude wurde 1967 (Datum der Rohbauabnahme) und die Garage im Jahr 1974 errichtet

3. Wohngebäude

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

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

| | |
|--------------------|---|
| Gründung: | Stampfbeton |
| Außenwände: | Kalksandsteinmauerwerk, im Keller als Vollmauerwerk, im Erd- u. Obergeschoß als Hohlmauerwerk, mit Einblasdämmung versehen, außen geputzt und weiß gestrichen |
| Innenwände: | Kalksandsteinmauerwerk, tlw. als Leichtwände |
| Decke: | Stahlbeton |
| Dach: | Satteldach als Holzkonstruktion, 30° Dachneigung, dunkle Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Treppe: | Stahlbeton mit Steinbelag, zum Keller gestrichen |
| Fenster: | Kunststoff mit Isoverglasung, Extra Phon, Kunststoff-Jalousien (Einbau ca. 2005 bzw. 2006), Dachflächenfenster |
| Türen: | <u>Außentüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz |
| Fußböden: | <u>Erdgeschoß:</u> schwimmender Estrich, Flur, Küche, Bad und Abstellraum terrakottafarben gefliest, Wohnzimmer mit Parkett, sonst Laminat <u>Obergeschoß:</u> schwimmender Estrich, Flur, Küche, Bad und Abstellraum in beige gefliest, Wohnzimmer mit Parkett, sonst Laminat <u>Dachgeschoß:</u> Linoleum <u>Kellergeschoss:</u> Estrich, gestrichen |
| Beheizung: | Gaszentralheizung (Brennwertkessel Buderus Logamax plus GB 112-11/19/23 K) mit Warmwasserbereitung |

- sanitäre Anlagen:** Erdgeschoß: Bad mit Waschbecken, WC, weiße Objekte, Eckdusche mit Sitzbank und mit Mosaik gefliest, Glasabtrennung, Wände deckenhoch in weiß/beige gefliest und mit Bordüre abgesetzt
Obergeschoß: Bad mit Waschbecken, WC, weiße Objekte, Eckdusche mit Sitzbank und mit Mosaik gefliest, Glasabtrennung, Wände deckenhoch in weiß/bräunlich gefliest und mit Bordüre abgesetzt
- besondere Bauteile:** - vom Treppenhaus aus zugängiger Balkon mit Fliesenbelag und Stahlgeländer mit Holzverkleidung
 - massive Garage mit Flachdach, elektrisches Stahlschwinger, Holzfenster, Estrich gestrichen

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zur an der Ostseite errichteten Garage, über die auch der Zugang zum Haus erfolgt, ist gepflastert. An der Westseite ist ein PKW-Stellplatz gelegen, auch führt an dieser Seite ein Weg mit Waschbetonplatten zum nach Norden ausgerichteten Garten. Seitlich der Garage ist eine Terrasse mit Plattenbelag angelegt. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch genutzt und überwiegend Rasenflächen.

6. Baumängel bzw. -schäden

Das Haus ist grundsätzlich in einem gepflegten Zustand, da Renovierungen und Modernisierungen fortlaufend durchgeführt wurden. Dennoch waren zum Beispiel die folgenden Baumängel und Schäden ersichtlich:

- die Isolierung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nur bedingt den heutigen Anforderungen
- im Dachgeschoß liegen Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie eine Rissbildung vor, die Dachflächenfenster sind abgängig, die Heizkörper sind tlw. abmontiert
- der Balkon ist insgesamt, d.h. hinsichtlich des Unterbaus, des Belags und des Geländers abgängig
- im Keller vereinzelt Feuchtigkeitsschäden, Rissbildung im Estrich
- Garage: das Dach ist abgängig, Feuchtigkeitseintritt liegt vor, verbrauchte FH-Tür und Zugangsstufen, verbrauchtes Fenster und Außenfassade
- Schäden an der Dachuntersicht

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

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. **Bodenwert**

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

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

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

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford € 175,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt. Die Richtwertzone ist sehr groß und erstreckt sich nördlich bzw. parallel der Engerstraße bis zum Gewerbegebiet an der Oststraße.

Unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt beginnt an der Finkenstraße eine neue Richtwertzone, die einen Richtwert von € 130,-/m² bei ansonsten unveränderter Definition ausweist.

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

Aufgrund der Nähe zur Engerstraße und damit einhergehender möglicher Immissionen wird ein Mittelwert beider Zonen, d.h. ein Bodenwert von € 152,50/m² als angemessen erachtet.

¹ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

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

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche } 489 \text{ m}^2 * 152,50 \text{ €} = \mathbf{74.572,50 \text{ €}}$$

3. Sachwertverfahren

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

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

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

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

Die BGF ist mit 354,37 m² für das Wohnhaus und 30,42 m² für die Garage ermittelt worden.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

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

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

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

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

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 (Unterkellerung, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 667,- je m² BGF als angemessen geschätzt.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 667,00 * (184,0 / 100) \quad 1,84 \quad \mathbf{1.227,28 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.227,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis der Garage wird analog mit € 892,-/m² BGF ermittelt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form des Balkons gegeben und werden mit einem Wert von € 5.300,- geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

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

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

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

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

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁷.

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

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

Das Wohnhaus wurde 1967 (Datum der Rohbauabnahme) und die Garage 1974 errichtet.

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

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

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

Wie im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich war bzw. gemäß Auskunft der Eigentümer sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden, bei denen es sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten handelt:

- ca. 2005: Einbau der Kunststoff-Fenster
- ca. 2008: Dämmung der Außenwände und Erneuerung der Außentüren
- ca. 2014: Erneuerung der sanitären Anlagen, von Fußbodenbelägen
- ca. 2018: Einbau neuer Wohnungseingangstüren

Zudem wurden die Heizung und die Elektrik (teil-) erneuert.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

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

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Punkte gem. sachverständiger Schätzung |
|---|--------------------|---|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren | 2 | 1 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Verbesserung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 3 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden | 2 | 1 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung | 2 | 0 |
| | 20 | 9 |

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 |

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

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 9 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem Gebäudealter von 57 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 40 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 Gebäude 50%.

Die Garage ist am Wertermittlungsstichtag 50 Jahre alt. In Anlehnung an die ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, so daß sich mit lineare Alterswertminderung mit 83% ergibt.

5.4. Außenanlagen

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

5.5. Marktanpassung

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

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

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford werden für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser (Keller, Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoß) mit einem Baujahr von 1950 bis 1974 folgende Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert veröffentlicht:

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

Gem. dem Grundstücksmarktbericht wurden die Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Kaufpreisen aus dem gesamten Kreisgebiet einschließlich der Stadt Herford ermittelt.

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

Nähere Untersuchungen haben gezeigt, daß für den Bereich der Stadt Herford teilweise von Sachwertfaktoren ausgegangen werden kann, die um 3% bis 5% über den in der Tabelle ausgewiesenen Werten liegen.

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

Auch bezogen auf das Bewertungsobjekt ist grundsätzlich von einer guten Nachfrage auszugehen.

Allerdings stellt das 2-Familienhaus kein reines Renditeobjekt dar. Vielmehr steht die Eigennutzung im Vordergrund, die aber durch die Vermietung der Einheiten erschwert wird.

Um die vorstehend genannten Besonderheiten des Objektes angemessen zu erfassen, wird im Hinblick auf die sich ändernden Marktgegebenheiten und die Veröffentlichung des Gutachterausschusses ein Zuschlag auf den Sachwert in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

3.7. Ermittlung des Sachwertes

| | | |
|---|-----|---------------------|
| 1. Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes | | 1.227,00 € |
| x BGF in m ² | | 354,37 |
| = Herstellungskosten des Wohngebäudes | | 434.811,99 € |
| + bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile | | 5.300,00 € |
| = Herstellungskosten der baulichen Anlagen | | 440.111,99 € |
| - Alterswertminderung | | |
| Gebäudealter (in Jahren) | 40 | |
| übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren) | 80 | |
| Wertminderungssatz (in %) | 50% | 220.056,00 € |
| = Gebäudesachwert des Wohnhauses | | 220.056,00 € |
| 2. Baukosten je m ² BGF der Garage | | 892,00 € |
| x BGF in m ² | | 30,42 |
| = Herstellungskosten der Garage | | 27.134,64 € |
| - Alterswertminderung | | |
| Gebäudealter (in Jahren) | 50 | |
| übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren) | 60 | |
| Wertminderungssatz (in %) | 83% | 22.521,75 € |
| = Gebäudesachwert der Garage | | 4.612,89 € |
| 3. Summe der Gebäudesachwerte | | 224.668,88 € |
| + Zeitwert besondere Bauteile | | - € |
| + Außenanlagen | 3% | 6.740,07 € |
| + Bodenwert | | 74.572,50 € |
| = vorläufiger Sachwert | | 305.981,45 € |
| + Sachwertfaktor (Marktanpassung) | 2% | 6.119,63 € |
| = marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 312.101,08 € |
| - besondere objektspezifische Merkmale | | - € |
| = Sachwert | | 312.101,08 € |
| = <u>Sachwert gerundet</u> | | 312.000,00 € |

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

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

Allerdings hat es lt. statistischem Bundesamt sowohl in urbanen als auch in ländlichen Gebieten im ersten Quartal 2024 weiterhin Preisrückgänge gegeben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den großen Metropolen wie z.B. Berlin um enorme 9,5% gesunken. Eigentumswohnungen waren im Schnitt 4,6% günstiger als im ersten Quartal 2023. Aber im Vergleich zum vierten Quartal 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2024 nur noch um durchschnittlich 1,1 %. Die Preise für Wohnungen sind sogar um 0,4% gestiegen¹⁰.

Gem. des Grundstücksmarktberichtes 2024 des Kreises und der Stadt Herford wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 in der Baujahresklasse von 1950 - 1974 durchschnittlich € 1.780,-/m² Wohnfläche bzw. im Durchschnitt € 243.000,- gezahlt. In der Baujahresklasse von 1975 bis 1994 betragen die Werte € 301.000,- bzw. € 2.150,-/m² Wohnfläche.

Auch der Preisspiegel 2024 der LBS bestätigt diesen Durchschnittspreis, da dieser für gebrauchte Eigenheime in Herford mit € 300.000,- beziffert wird.

Der ermittelte Verkehrswert von € 312.000,- bzw. € 2.496,-/m² Wohnfläche übersteigt die Vergleichswerte, liegt aber in deren Bereich und ist daher als angemessen zu bezeichnen.

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.

¹⁰ www.immoscout.de, Veröffentlichung am 13.08.2024

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Abschlag für besondere objekt-spezifische Merkmale erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 312.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das 1967 erbaute 2-Familienwohnhaus mit einer 1974 errichteten Garage in Herford, Finkenstr. 9. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 489 m².

Die Wohnungen weisen ca. 62,34 m² bzw. 62,97 m² Wohnfläche auf und sind vermietet.

Am Objekt wurde mit Renovierungen und Modernisierungen begonnen. Weitere Arbeiten sind dennoch erforderlich.

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

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Herford, Finkenstr. 9 begutachtet mit

€ 312.000,-

(in Worten: Euro dreihundertzwölftausend)

Herford, 24.10.2024

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 | Grundstückmarkt und Grundstückswert |
| i.d.R. | in der Regel |
| IfS | Institut für Sachverständigenwesen |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| i.R. | im Rahmen |
| incl. | inklusive |
| i.R. | im Rahmen |
| IVD | Immobilienverband Deutschland |
| km | Kilometer |
| lt. | laut |
| m ² | Quadratmeter |
| m ³ | Kubikmeter |
| MwSt. | Mehrwertsteuer |
| monatl. | monatlich |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NRW | Nordrhein-Westfalen |
| s. | siehe |
| Tz. | Teilziffer |
| u. | und |
| v. | von |
| vgl. | vergleiche |
| wg. | wegen |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| WertV | Wertermittlungsverordnung |
| z.B. | zum Beispiel |
| z.T. | zum Teil |
| z.Zt. | zurzeit |
| zzgl. | zuzüglich |

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024/3 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

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

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

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

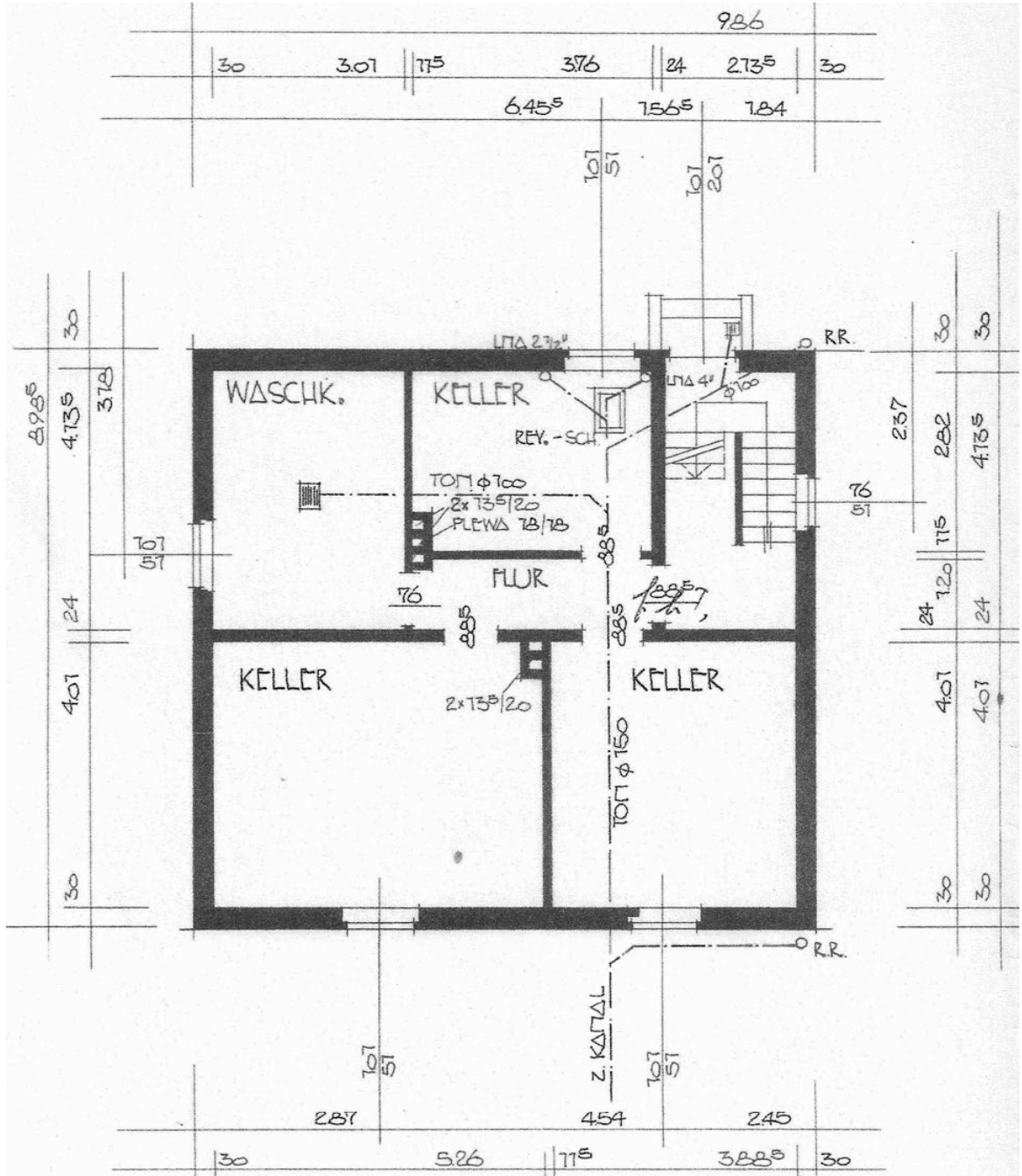
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit einer Garage in Herford, Finkenstr. 9 vom
24.10.2024

IX. Anlagen

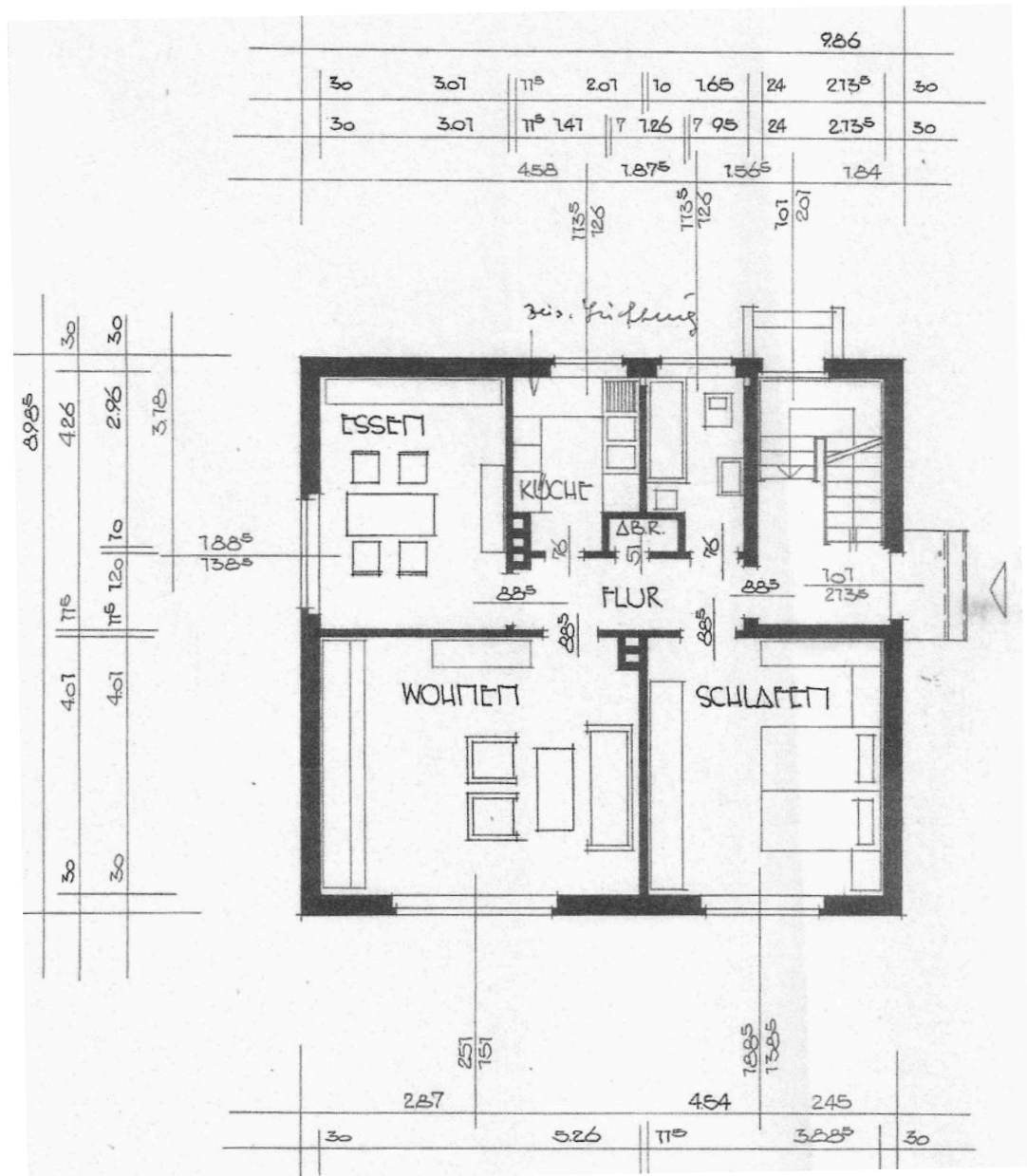
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

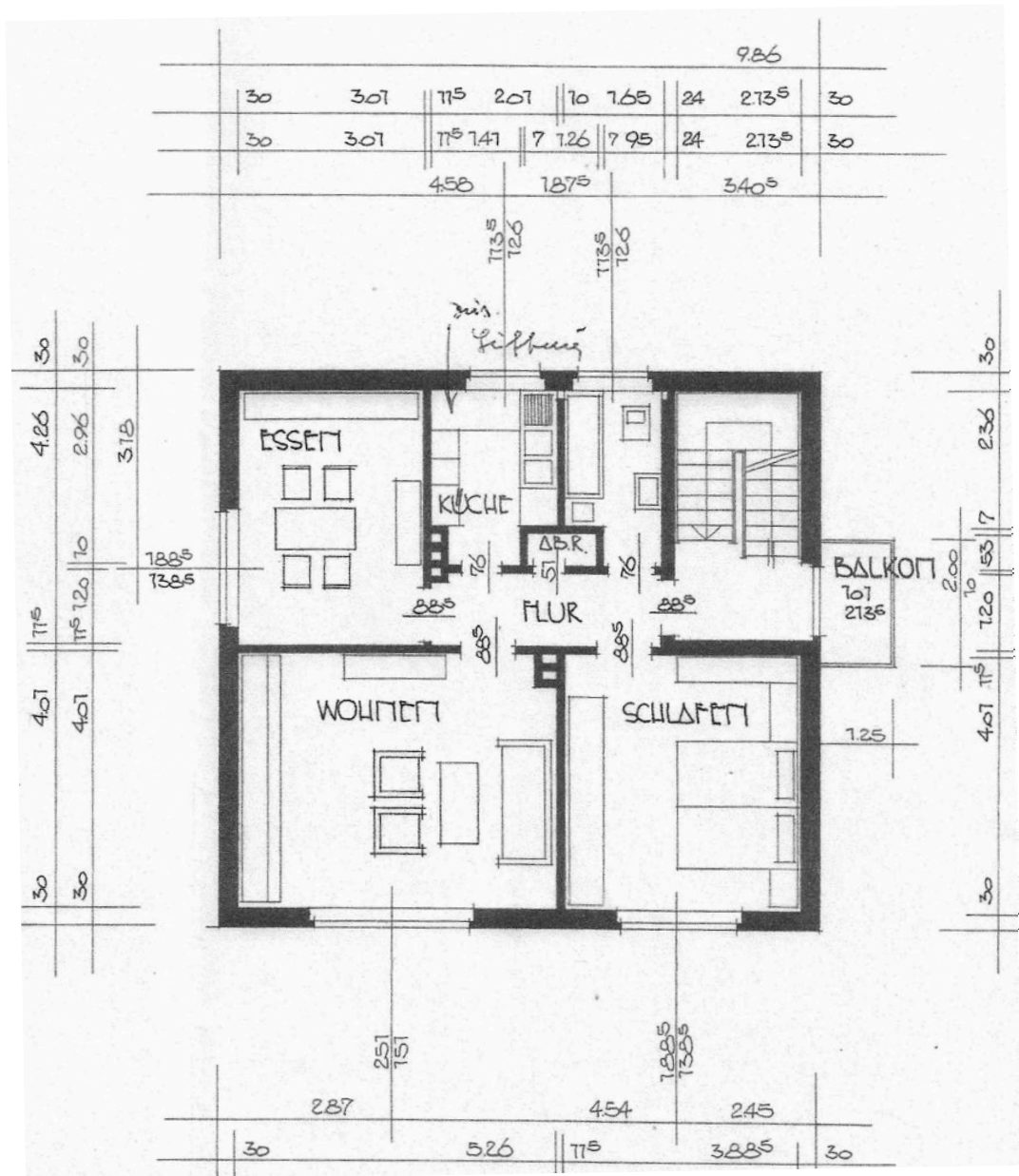
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



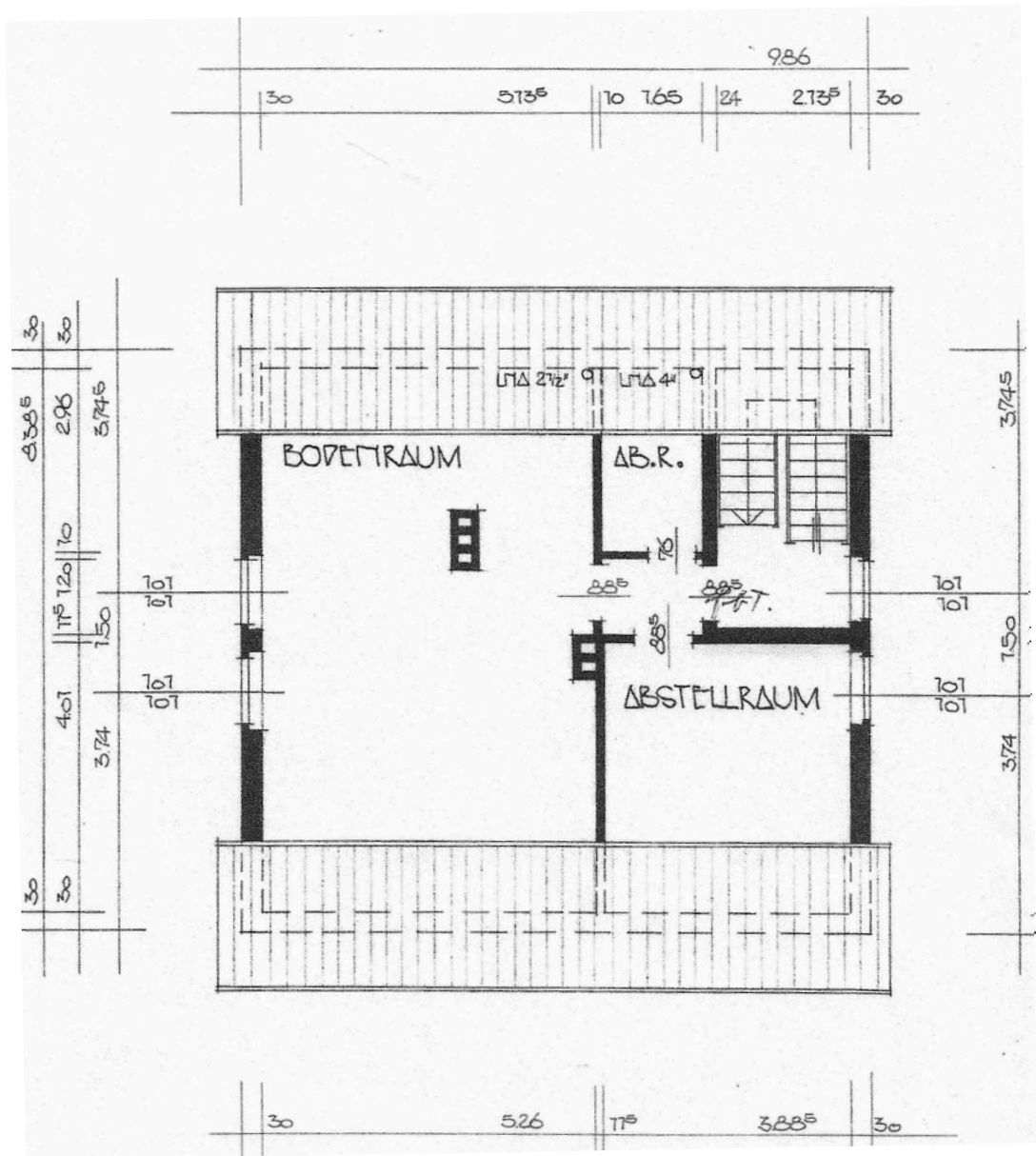
Keller



Erdgeschoß

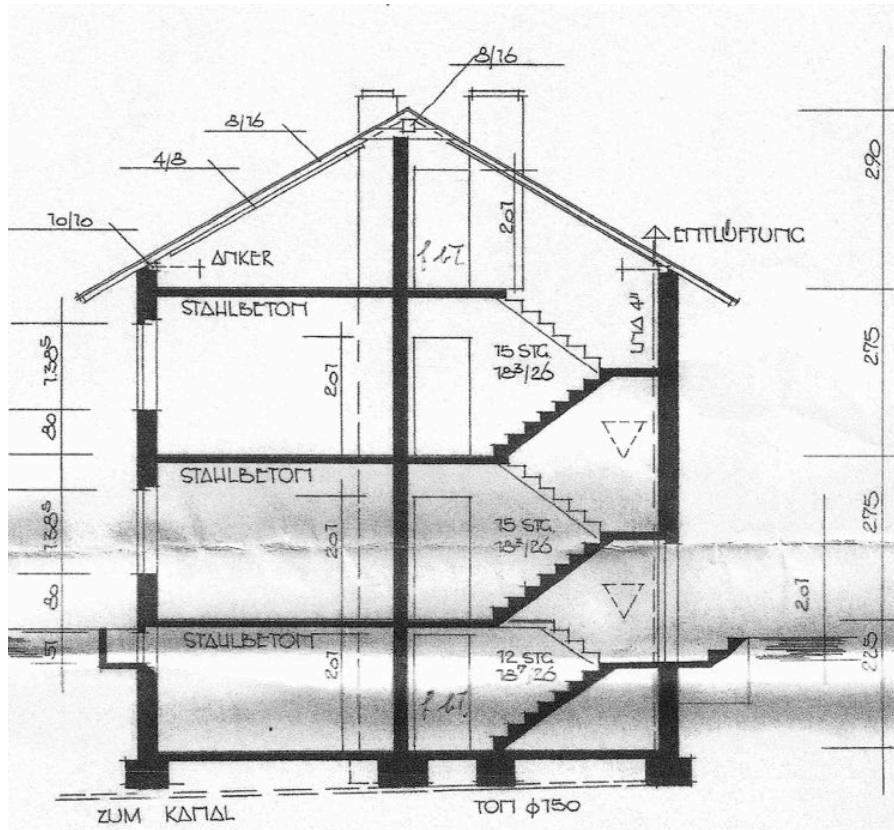


Obergeschoß

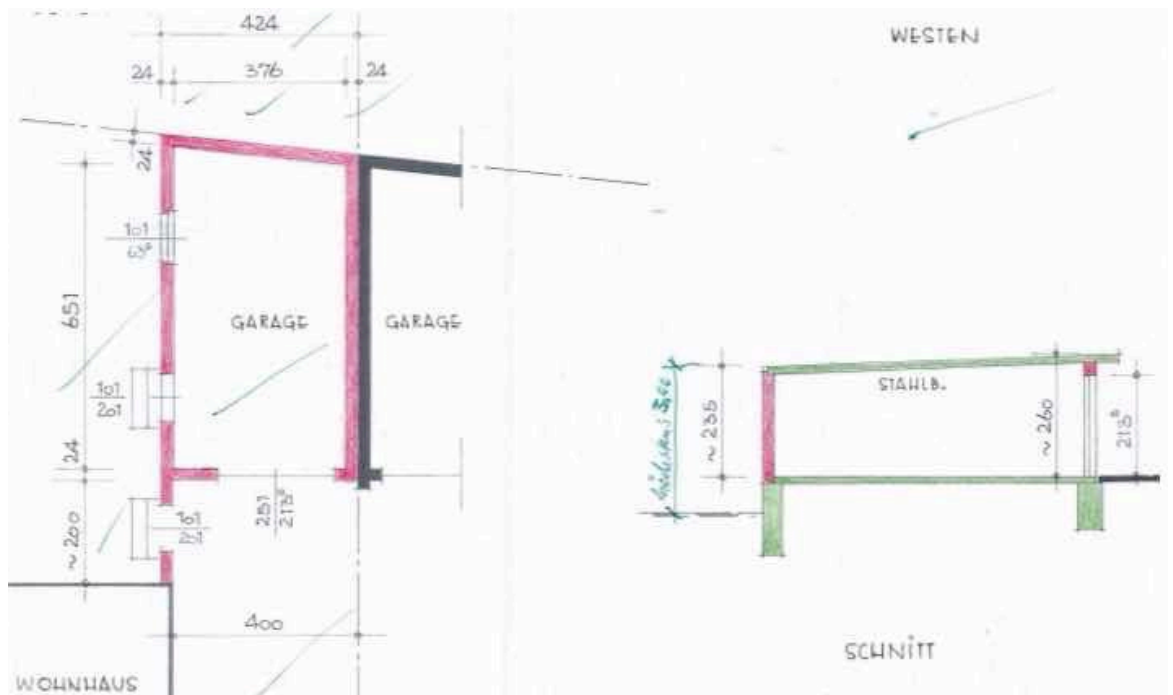


Dachgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit einer Garage in Herford, Finkenstr. 9 vom 24.10.2024



Schnitt



Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

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

| <u>Bauteil</u> | | <u>BGF in m²</u> |
|----------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnhaus | 8,985 * 9,860 * 4 = | 354,37 |
| Garage | 6,75 * 4,24 + 0,85 * 4,24 * 0,50 = | 30,42 |

Die BGF wird mit 354,37 m² für das Wohnhaus und mit 30,42 m² für die Garage angesetzt.

Anlage 4: überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

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

| 5. Berechnung der geförderten Wohnflächen nach Rohbaumaßen einschl. der mitbenutzten gewerblichen Räume (Ziffer 44 NBB, 39 WAB.) Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (X) besonders zu kennzeichnen. | | | | | |
|--|--------------------|---|----------|------------------------------|---------------------------------|
| Bau- Wohnung Nr. | Raumbezeichnung | Rechnungsansätze (Länge X Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3 % für Putzstärke) | × 0,97 = | je Raum m ² | je Wohnung m ² |
| | <u>Erdgeschoß</u> | | | | |
| | Wohnen | (5,26 x 4,01) - (0,315 x 0,50) | x 0,97 | 20,31 | |
| | Schlafen | 3,885 x 4,01 | " | 15,11 | |
| | Essen | 3,01 x 4,26 | " | 12,44 | |
| | Flur | 3,76 x 1,20 | " | 4,38 | |
| | Küche | (2,01 x 2,96) - [(0,315 x 0,62) + +(0,75 x 0,60)] | " | 5,15 | |
| | Bad, WC. | (1,65 x 2,96) - (0,75 x 0,60) | " | 4,30 | |
| | Abstellraum | 1,26 x 0,53 | " | 0,65 | |
| | | | | | 62,34 |
| | <u>Obergeschoß</u> | | | | |
| | | Wie Erdgeschoß | | 62,34 | |
| | Balkon | 2,00 x 1,25 | x 0,25 | 0,63 | |
| | | | | | 62,97 |

Die Wohnflächen werden entsprechend angesetzt.

Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

| Objekt : Herford, Finkenstr. 9 | | Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre | | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|-----|-----|------|--------------------------------|
| Baujahr: 1967 | | Restnutzungsdauer: 40 Jahre | | | | |
| Modernisierungsgrad: 9 Punkte | | lineare Alterswertminderung: 50,0 % | | | | |
| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil % |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | 0,8 | | 0,2 | | 23 |
| Dächer | | 1,0 | | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | 0,1 | | 1,0 | | | 11 |
| Innenwände und Türen | | 1,0 | | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11 |
| Fußböden | | 0,2 | 0,8 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 |
| Heizung | | | 1,0 | | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 0,2 | 0,8 | | | 6 |
| | | | | | | |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12 | 599 | 667 | 767 | 924 | 1155 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 2,6 |
| | | | | | | |
| Außenwände | 0,8 x 23% x 667 + 0,2 x 23% x 924 | | | | | 165 €/m ² BGF |
| Dächer | 1 x 15% x 667 | | | | | 100 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 0,05 x 11% x 599 + 0,95 x 11% x 767 | | | | | 83 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | 1 x 11% x 667 | | | | | 73 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1 x 11% x 767 | | | | | 84 €/m ² BGF |
| Fußböden | 0,2 x 5% x 667 + 0,8 x 5% x 767 | | | | | 37 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9% x 767 | | | | | 69 €/m ² BGF |
| Heizung | 1 x 9% x 767 | | | | | 69 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,2 x 6% x 667 + 0,8 x 6% x 767 | | | | | 45 €/m ² BGF |
| | Kostenkennwert (Zwischensumme) | | | | | 725 €/m² BGF |
| Ziff. 1.2 - Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit | 8 % von 725 €/m ² | | | | | -58 €/m ² BGF |
| | Kostenkennwert aufsummiert | | | | | 667 €/m ² BGF |

Anlage 6: Fotos des Objektes



Südostansicht



Südwestansicht

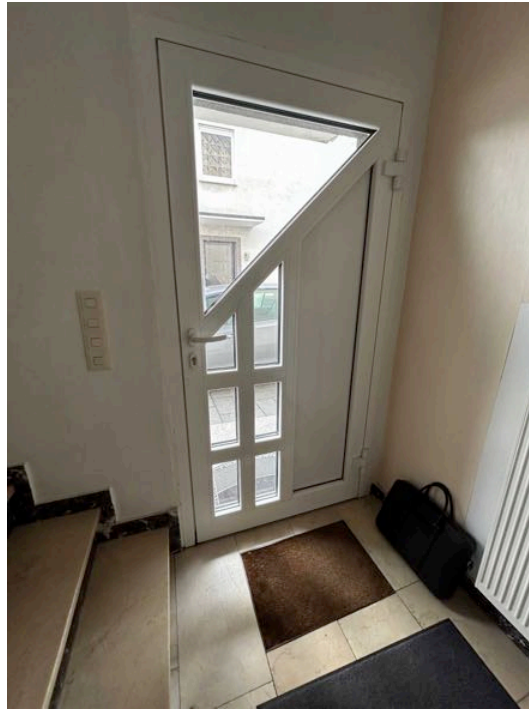
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit einer Garage in Herford, Finkenstr. 9 vom 24.10.2024



Nordansicht



Westansicht der Garage



Hauseingang



Raum im Dachgeschoß



abgängiges Dachflächenfenster



Waschküche