

Bettina Kaltenbach Immobilienbewertung · Nikolaus-Dürkopp-Straße 4a · 33602 Bielefeld

Amtsgericht Herford  
Auf der Freiheit 7  
32052 Herford

Datum: 06.01.2026  
Az.: 71 K 12/25

## EXPOSÉ-INTERNETVERSION

Das Gutachten ist nur in Auszügen dargestellt, in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herford  
Kann das Originalgutachten innerhalb der Geschäftszeiten eingesehen werden.

### Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh 71 K 12/25

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

im **Wohnungsgrundbuch von Hücker-Aschen, Blatt 506** eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Einfamilienhaus mit Wohnung im Anbau (über der Doppelgarage) bebauten Grundstück** in 32139 Spenge, Kleine Straße 5, 5a, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden des Anbaus im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und der linken Garage mit Nr. 1 bezeichnet

Lage des Sondereigentums Nr. 2  
Lage der Garage Nr. 1



Blick auf das Grundstück

### Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Hücker-Aschen Blatt 506)

wurde zum Stichtag 01.09.2025 ermittelt mit

**126.000,00 €**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag .....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags .....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
2.1	Lage.....	12
2.1.1	Großräumige Lage.....	12
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	13
2.4	Privatrechtliche Situation .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzungssituation .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>16</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Einfamilienhaus mit Wohnung im Anbau .....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	17
3.2.3	Anbau - Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach) .....	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	18
3.3	Doppelgarage .....	19
3.4	Außenanlagen .....	20
<b>3.4.1</b>	<b>Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....</b>	<b>20</b>
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten .....	20
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden des Anbaues .....	20
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung .....	20
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	21
3.5.2.1	Wohnung Nr. 2 .....	21
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	22
3.6	Beurteilung des Gesamtobjektes.....	22

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>23</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	23
4.3	Vergleichswertermittlung .....	24
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	24
4.4	Ertragswertermittlung.....	26
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	28
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	28
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	28
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>31</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>32</b>

**Kurzbeschreibung: AZ 71 K 12/25**

Das Bewertungsgrundstück, wurde anhand der Liegenschaftskarte, den im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes bezeichneten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück) und der vorgefundenen Örtlichkeit bestimmt.

<p>Objektart:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden des Anbaues</li> </ul>
<p>Baujahre gemäß Bauakte:</p>  <p>Lageplan aus 1994</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1950 Neubau eines Siedlungshauses</li> <li>• 1978/1979 Neubau einer Doppelgarage</li> <li>• 1994 Wohnhausanbau über der Doppelgarage errichtet</li> <li>• 1995 Bildung von Wohnungseigentum</li> </ul>
<p>Grundstücksgröße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 603 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><u>Wohnfläche der Wohnung Nr. 2:</u> Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Pläne in der behördlichen Bauakte ermittelt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 70 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss</li> <li>• rd. 30 m<sup>2</sup> im ausgebauten Spitzbodens)</li> </ul>
<p>Verkehrswert:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 126.000,00 €</li> </ul>

**Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):**

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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."

Mit anderen Worten:

"Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis" oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist."

oder

"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Sondereigentum Nr. 2 befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden eines Anbaus aus dem Jahr 1995, der über der Doppelgarage aus dem Baujahr 1978 errichtet und an das Wohnhaus aus dem Baujahr 1950 angebaut wurde.
Objektadresse:	Kleine Straße 5, 5a, in 32139 Spenge
Grundbuchangaben:	<p><u>Bestandsverzeichnis: Wohnungsgrundbuch von Hücker-Aschen, Blatt 506, lfd. Nr. 1</u></p> <p>½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2 des Aufteilungsplanes, eingeschränkt durch das Sondereigentum an dem anderen Anteil (Blatt 0505). Für Grundstücksflächen sind Sondernutzungsregelungen getroffen. Gemäß Bewilligung vom 17. Dezember 1995 (UR 189/95, Notar ████████ in Bielefeld) von Blatt 0037 übertragen und hier eingetragen am 23. Januar 1996.</p> <p><u>Zu 1 der lfd. Nr. 1</u></p> <p>Die Teilungserklärung ist geändert hinsichtlich des Sondereigentums an den Garagen, der Sondernutzungsrechte an den Grundstücksflächen und den Regelungen zu Versorgungsleitungen in der Gemeinschaftsordnung. Mit dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist jetzt das Sondereigentum an der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplans verbunden, das von Blatt 505 hierher übertragen wurde.</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist nicht mehr mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplan verbunden, das nach Blatt 505 übertragen wurde.</p> <p><u>Das hier zugeordnete Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche wurde aufgehoben.</u></p> <p>Bezug: Bewilligung vom 15.06.2018 (UR-Nr. 197/2018, Notar ████████ Spenge). Eingetragen am 22.08.2018.</p> <p><u>Zu 1 der lfd. Nr. 1:</u></p> <p>Die Teilungserklärung ist geändert hinsichtlich Sondernutzungsrechten, Lastentragung und Instandhaltungspflicht. Es sind weitere Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der ehemaligen Kühlkammer unter der Treppe. Bezug: Bewilligung vom 12.05.2021 (UR-Nr. 221/2021, Notar ████████ Bielefeld). Eingetragen am 28.02.2022.</p> <p><u>Lfd. Nr. 5 in Abteilung II:</u></p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herford, 71 K 12/25).</p> <p><u>Lfd. Nr. 6 in Abteilung II:</u></p> <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Herford, 71 K 8/25). Eingetragen am 25.06.2025.</p>

Katasterangaben:

Gemarkung Hücker-Aschen, Flur 8, Flurstück 35/7 (603 m<sup>2</sup>)

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

## 1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtenauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Herford vom 15.08.2025, soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Hücker-Aschen, Kleine Straße 5,5a durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 und Garage Nr. 2 ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

01.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

01.09.2025

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 01.09.2025 wurden die am Verfahren Beteiligten, durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 22.08.2025-, fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Das Sondereigentum Nr. 2 und die Garage Nr. 1, sowie das gemeinschaftliche Eigentum konnten im Wesentlichen in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 und Nr. 2, sowie die Sachverständige.

Eigentümer:

Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Herford wurde für die Erstellung des Gutachtens ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 15.08.2025 zur Verfügung gestellt.

Vom Eigentümer wurden der Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Änderung der Teilungserklärung UR-Nr. 221/2021 vom 21.05.2021
- Teilungserklärung vom 17. Dezember 1995
- UR- 2018 Nr.197 vom 15. Juni 2018, Änderung der Teilungserklärung
- Kaufvertrag aus dem Jahr 2019
- Fotos vom 09.12.2024 Feuchtigkeitsschaden

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 22.08.2025
- Auszug aus dem Stadtplan über den ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 22.08.2025
- Auszug aus der Katasterkarte über den ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 22.08.2025
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswerteregion 32052 ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) 22.08.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) vom 22.08.2025
- Druckausgabe Immobilienrichtwert über das Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) vom 20.12.2025
- Fotos vom Ortstermin am 01.09.2025
- Einsicht in die beim Kreis Herford angeforderte digitale Bauakte vom 17.10.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 06.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster 05.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.12.2025
- Mietsspiegel 2023 der Stadt Herford
- Preisspiegel Wohnmieten Sprengnetter Marktdatenshop 22.08.2025
- Ausschnitt aus dem Solardachkataster

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Das Bewertungsgrundstück wurde im Jahr 1950 als Kleinsiedlungshaus genehmigt und errichtet.

Im Jahr 1978 wurde der Bauantrag gestellt um eine Doppelgarage zu errichten. Die mängelfreie Schlussabnahme erfolgte am 17.09.1979. Im Jahr 1995 wurde Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrechten für beide Wohneinheiten gebildet.

Die Wohnung Nr. 1 im Altbau aus den fünfziger Jahren und Wohnung Nr. 2 im, über der Doppelgarage errichteten Anbau aus dem Jahr 1994. Dadurch dass die Garage bereits auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde, konnte die Baugenehmigung für den darüber der Garage errichteten Anbau, nur mit Hilfe einer Vereinigungsbaulast für die betroffenen Flurstücke 35/3 und 35/7 genehmigt werden. Siehe hierzu den Lageplan und den Inhalt der Eintragung.





Die Kosten für Wartung, Instandhaltung und gegebenenfalls Erneuerung der Ölheizung mit allen Nebenaggregaten und Nebenanlagen, sowie die Kosten aller mit der Ölheizung verbundenen möglichen Schäden, sowie notwendiger Versicherung werden ausschließlich von dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 (Blatt 506) getragen.

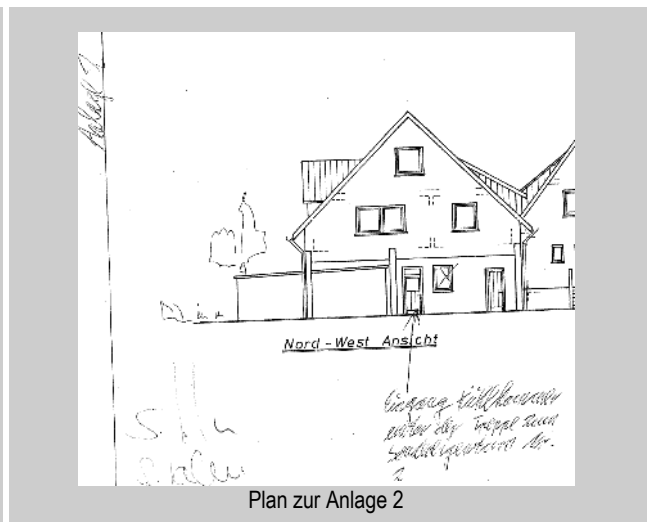
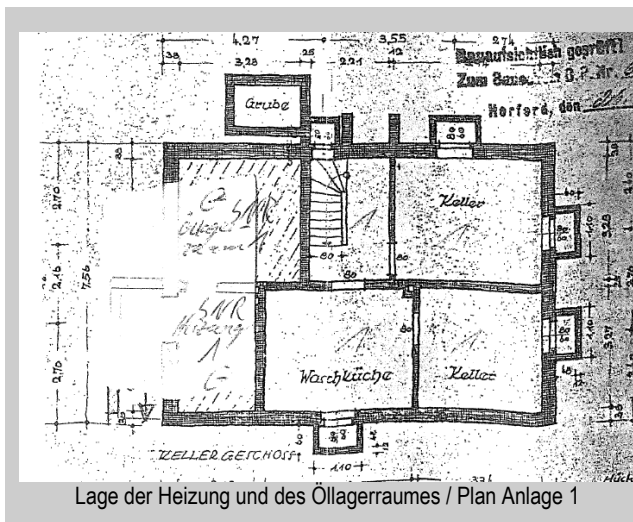
Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 (Blatt 506) hat das Recht, jederzeit den Heizungsraum und das Öllager durch die von außen zugängliche Kellereingangstür zu betreten, zum Zwecke von Reparatur oder Instandsetzungsarbeiten sind auch vom jeweiligen Eigentümer beauftragte Dritte zum Zutritt berechtigt.

Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 ist verpflichtet bei der Umstellung der Heizungsanlage auf einen anderen Energieträger als Öl die Heizungsanlage nebst Ölbehältern, sowie den Stromkasten für die Versorgung des Wohnungseigentums Nr. 2 aus dem Kellergeschoss zu entfernen. Er ist berechtigt die neue Heizungsanlage in der „Kühlkammer“ zu installieren.

4. Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 ist berechtigt, eine Trennwand im Keller zu ziehen, die den Bereich der Heizung und der Öltanks vom restlichen Kellerraum abtrennt, solange hierdurch nicht der Zugang durch die Kelleraußentreppe zu der Heizung und zu den Öltanks eingeschränkt wird und Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten daran möglich sind.

Die Kosten für Wartung, Instandsetzung und gegebenenfalls Erneuerung der separaten Gasheizung für das Wohnungseigentum Nr. 1 mit allen Nebenaggregaten und Nebenanlagen, sowie die Kosten aller mit der Gasheizung verbundenen möglichen Schäden, sowie notwendiger Versicherung werden ausschließlich von dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 getragen.

#### Anlage 1 und 2 zur Teilungserklärung aus dem Jahr 2021:



Hinweis:

Die Heizungsanlage des Sondereigentums Nr. 2 ist seit dem Auszug des Eigentümers außer Betrieb. Der Sachverständigen wurden Fotos aus Dezember 2024 zur Verfügung gestellt, in denen ein Wasserschaden erkennbar ist, der ggf. durch eine mangelhafte Fußbodenheizung ausgelöst wurde. In diesem Zusammenhang wurde die Heizungsanlage außer Betrieb genommen. Die Schadensursache wurde bislang nicht geklärt. Die Kosten für Klärung und Behebung des Wasserschadens, werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



Bei Umstellung der Heizung auf einen anderen Energieträger als Öl, ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet die alte Heizungsanlage und die Öltanks auszubauen und zu entsorgen. Eine „neue Gasheizungsanlage“ soll dann in der ehemaligen Kühlkammer, seitlich des Hauseingangsbereichs zum Sondereigentum Nr. 2 eingebaut werden. Die Kosten für Ausbau, Entsorgung und Einbau einer neuen Gasheizung werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Herford mit den Städten Herford, Löhne, Hiddenhausen, Enger, Vlotho, Kirchlengern und Spenge mit ca. 253.136 Einwohnern (Stand 31.01.2023)
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Spenge umfasst die Ortsteile Bardüttingdorf, Hücker-Aschen, Lenzinghausen, Wallenbrück und Spenge Mitte mit ca. 14.568 Einwohnern (Stand 31.12.2021). Der Ortsteil Hücker-Aschen mit ca. 1.463 Einwohnern (Stand 31.12.2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herford ist ca. 16 km entfernt</li> <li>• Bielefeld ist ca. 20 km entfernt</li> <li>• Osnabrück ist ca. 40 km entfernt</li> </ul> <p><u>Landeshauptstadt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Düsseldorf ist ca. 210 km entfernt</li> </ul> <p><u>Bundesstraßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B61 ist ca. 18 km und die B239 ca. 15 km entfernt</li> </ul> <p><u>Autobahnzufahrt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A2 Anschlussstelle 29 Herford-Bad Salzuflen ist ca. 18 km entfernt</li> <li>• A30 Anschlussstelle 27 Bünde ist ca. 6 km entfernt</li> </ul> <p><u>Bahnhof:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bünde ist ca. 8 km entfernt</li> </ul> <p><u>Flughafen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Münster-Osnabrück ist ca. 70 km entfernt</li> </ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Spenge beträgt ca. 5 km.</li> <li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in den Ortsteilen von Spenge vorhanden.</li> <li>• Eine Bushaltestelle ist fußläufig in der Bündler Straße vorhanden.</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauliche Nutzungen in 1- bis 2-geschossiger Bauweise</li> </ul>



Blick in die Straße

Beeinträchtigungen:	Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	Nahezu ebenes Grundstück. Die Terrasse über der Garage ist nach Norden ausgerichtet.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

- ca. 20 m

Tiefe des Grundstücks:

- ca. 29 m

Grundstücksgröße:

- insgesamt 623 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

- nahezu rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße / Sackgasse

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Doppelgarage wurde auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 05.01.2026, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Alllastenkataster des Kreises Herford geführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Hücker-Aschen, Blatt 506 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herford, 71 K 12/25)

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Herford, 71 K 8/25).  
Eingetragen am 25.06.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen am 11.12.2025 erfragt. Demnach wird das Bewertungsgrundstück im Baulastenkataster des Kreises Herford geführt.

Hinweis:

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung IBS\_9 / Klein-Aschen (Rechtskraft vom 02.02.1980) und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Planausschnitt zum Geltungsbereich der Satzung

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Zur Besonderheit, der Nutzung des Garagendaches als Terrasse, siehe die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend.

Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG noch beitragspflichtig. Die Frage der Sachverständigen, wann und in welcher Höhe die Beiträge erhoben werden, konnte die Sachbearbeiterin bei der Stadt Spenge nicht beantworten. Die Sachverständige kann in diesem Fall den Beitrag von 10,00 €/m<sup>2</sup> nur schätzen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 06.01.2026 erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Wohnung im Anbau über einer Doppelgarage, bebaut und ist als aufgeteiltes Wohnungseigentum zu bewerten. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Wohnhaus und die Garage des Sondereigentum Nr. 1 und Garage Nr. 2, werden von den Eigentümern selbst bewohnt.

Der Anbau mit dem Sondereigentum Nr. 2 und der Garage Nr. 1, wurden von den Eigentümern bis August 2024 selbst bewohnt. Am Tag der Besichtigung immer noch unbewohnt und leerstehend.

### Hinweis:

Mit Änderung der Teilungserklärung im Jahr 2018, wurde dem Sondereigentum Nr. 2, das Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen genommen und die Nutzung auf die Zufahrt in das Garagengebäude und zum Hauseingangsbereich beschränkt. Die Wertminderung für das entzogene Sondernutzungsrecht wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

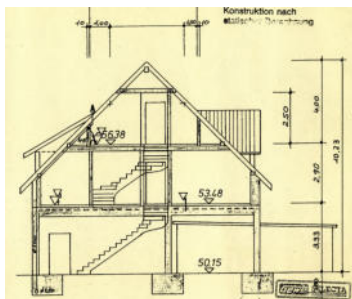
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der eingesehenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Offensichtlich erkennbare Baumängel und -schäden wurden nicht festgestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Einfamilienhaus mit Wohnung im Anbau

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Schnitt durch den Anbau und die Garage

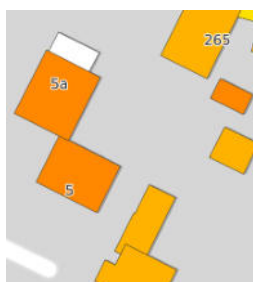
- 1-geschossiges und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
- 1-geschossiger und nicht unterkellertes Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, der über dem Garagengebäude errichtet wurde.

Baujahre:

- 1950 Neubau eines Siedlungshauses
- 1978/1979 Neubau einer Doppelgarage
- 1994 Wohnhausanbau über der Doppelgarage errichtet
- 1995 Bildung von Wohnungseigentum

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Ausschnitt aus dem Solardachkataster

Gemäß Solardachkataster des Kreises Herford sind die Dachflächen für den Einsatz von Solarthermie und/oder Photovoltaik geeignet.

Außenansicht:

Helle Klinkerverblendung



### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Die Grundrisse sind in Anlage 7 im Gutachten abgebildet. (Abweichungen im Bestand sind nicht ausgeschlossen)

#### Kellergeschoss:

- Wohnung Nr. 1: Treppe und Flur, 2 Kellerräume, Waschkeller
- Gemeinschaftseigentum: Kelleraußentreppe mit Zugang zur Heizung und Öltanklagerraum

#### Hinweis:

Die Teilungserklärung wurde im Mai 2021 geändert. Das Sondereigentum verfügt jetzt über ein Sondernutzungsrecht am Heizungs- und Öltanklagerraum. Zum Wertermittlungsstichtag werden die Heizungsanlage und das Öltanklager vom Sondereigentums Nr. 2 genutzt. Die Heizungsanlage ist aber außer Betrieb und muss ausgetauscht werden. Die neue Heizungsanlage soll dann im Erdgeschoss im ehemaligen Kühlraum installiert werden. So ist es in der Teilungserklärung festgehalten und bestimmt worden. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens.

Im Gutachten wird der Austausch der Heizungsanlage unterstellt und die Kosten pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt.

#### Erdgeschoss:

- Einfamilienhaus: Sondereigentum Nr. 1:
- Anbau: Überdachte Außenplätze und Zufahrt in die Garagen Nr. 1 und Nr. 2  
Hauseingang und Treppenaufgang zum Sondereigentum Nr. 2. Unter dem Treppenlauf der Kühlraum und zukünftig Aufstellort der Gas-Heizungsanlage für das Sondereigentum Nr. 2

#### Dachgeschoss:

- Einfamilienhaus: Sondereigentum Nr. 1
- Anbau Sondereigentum Nr. 2: Treppenraum und Flur, Badezimmer, Wohnraum, Kinderzimmer und Wohnküche

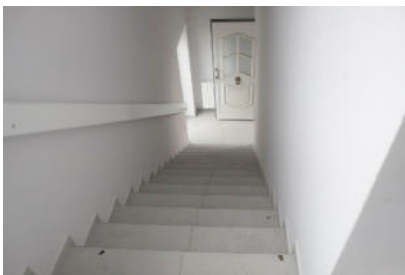
#### Spitzboden:

- Anbau: Sondereigentum Nr. 2: Treppenraum und Flur, Abstellraum, Badezimmer und Schlafzimmer

### 3.2.3 Anbau - Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Fundamente und tragende Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk und Klinkerverblendung
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppe:



Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss

zum Dachgeschoss:

- Beton (gemäß Statik) und Fliesenbelag

Zum Spitzboden:

- Wangen, Stufen und Geländer aus Holz mit Anstrich

Hauseingangsbereich:

- Haustür aus Kunststoff mit Sprossenfenstern und Strukturverglasung

Dach:

#### Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion Satteldach mit Dämmung in Sparrenlage

#### Dachform:

- Satteldach mit ca. 45 Grad Dachneigung

#### Dacheindeckung:

- Betondachstein

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Herford

Abwasserinstallationen:

Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Herford

Elektroinstallation:

Aus dem Baujahr 1995

Heizung:

Ölzentralheizung



Hinweis:

Im Gutachten unterstellt die Sachverständige, dass die Heizungsanlage erneuert werden muss. Dafür werden gem. Anlage 2 ImmoWertV /Punktetabelle) Modernisierungspunkte vergeben.

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Zentral über die Heizungsanlage

Hinweis:

Die Warmwasserversorgung steht im Zusammenhang mit den Überlegungen die auch die Heizungsanlage betreffen.

### 3.2.5 Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen

Besonnung und Belichtung:

Gut

Bauschäden und Baumängel:

Keine offensichtlich erkennbaren.

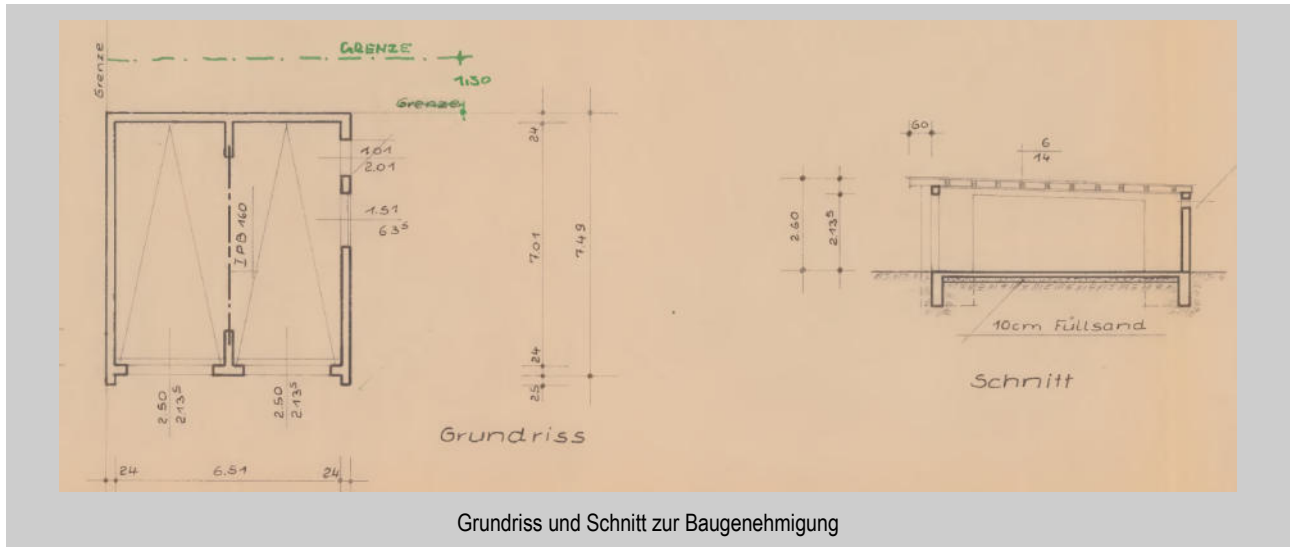
Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand wird, unter Berücksichtigung des Baujahres 1995, als angemessen und üblich beurteilt.

### 3.3 Doppelgarage

Die Doppelgarage wurde im Jahr 1978 errichtet.

Seit dem Jahr der Errichtung wurden augenscheinlich keine wesentlichen Renovierungen mehr durchgeführt.



Blick in die Garage Nr. 1



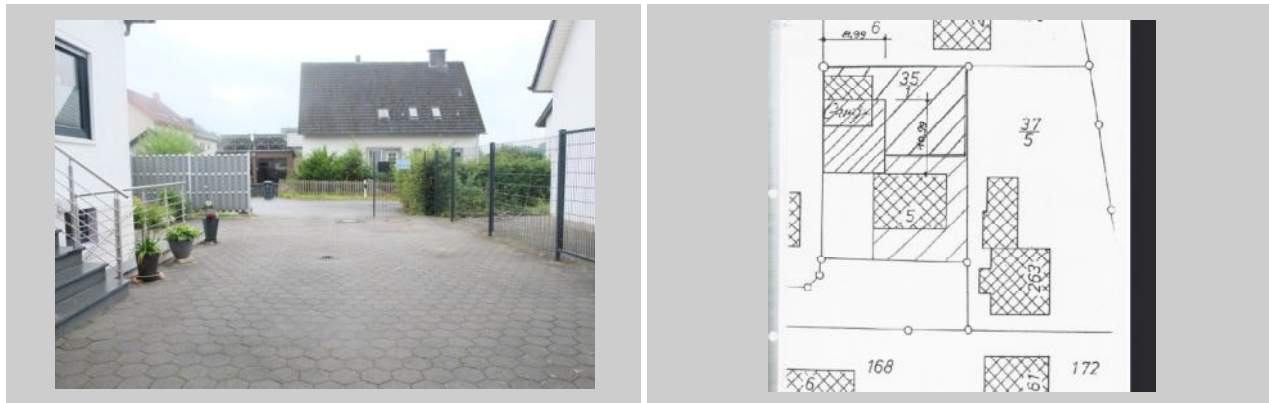
Garagen mit vorgelagertem überdachtem Außenstellplatz

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigungen und Einfriedungen



#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten

Der komplette Gartenbereich ist, nach Änderung der Teilungserklärung im Jahr 2018 komplett dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht an Gartenflächen für das Sondereigentum Nr. 2 wurde aufgehoben. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens.

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden des Anbaues

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde von der Sachverständigen auf der Grundlage der Baupläne und nicht mittels eines Aufmaßes ermittelt:

Raumaufteilung/Orientierung:  
(Siehe Anlage 7 im Gutachten)

Flur:	5,33 m <sup>2</sup>
Kind:	11,64 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	22,45 m <sup>2</sup>
Bad:	5,59 m <sup>2</sup>
Wohnraum	25,06 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	70,07 m <sup>2</sup>
Abst.-Raum:	3,00 m <sup>2</sup>
Flur:	1,32 m <sup>2</sup>
Bad	4,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,02 m <sup>2</sup>
Spitzboden:	30,22 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2 rd.	100,00 m <sup>2</sup>

Grundrissgestaltung:

Individuell

Besonnung/Belichtung:

Gut

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge:



Küche im Dachgeschoss

Dachgeschoss:

- Fliesen

Spitzboden:

- Fliesen und textiler Belag

Wandbekleidungen:



Bad im Dachgeschoss

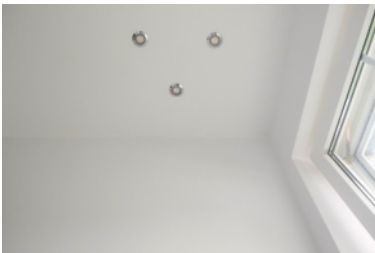
Dachgeschoss:

- Glatte Flächen mit Anstrich, Fliesenspiegel im Bad und in der Küche

Spitzboden:

- Glatte Flächen mit Anstrich, Fliesenspiegel im Bad

Deckenbekleidungen:



Decke im Dachgeschoss

Dachgeschoss:

- Glatte Flächen mit Anstrich, teilweise mit Einbaustrahlern

Spitzboden:

- 

Fenster:



Giebelfenster im Spitzboden

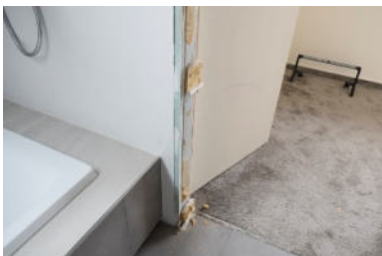
Dachgeschoss:

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung, mit aufgesetzter Sprossenteilung, Rollläden aus Kunststoff

Spitzboden:

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Dachflächenfenster mit Rahmen aus Kunststoff und Isolierverglasung

Türen:



Innentür im Spitzboden

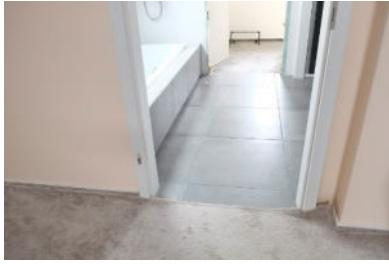
Dachgeschoss:

- Zargen und Innentüren aus Holzwerkstoff mit Anstrich oder Beschichtung, teilweise mit fehlender Zarge oder Türblatt

Spitzboden:

- Zargen und Innentüren aus Holzwerkstoff mit Anstrich oder Beschichtung, teilweise mit fehlender Zarge oder Türblatt

sanitäre Installation:



Badezimmer im Spitzboden

besondere Einrichtungen:

Bauschäden und Baumängel:

Dachgeschoss:

- Bad: Wandhängendes WC, Handtuchtrockner, das Handwaschbecken ist nicht vorhanden
- Küche: Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine

Spitzboden:

- Badewanne, wandhängendes WC, Dusche und Waschtisch

Dachgeschoss:

- keine Wesentlichen

Spitzboden:

- keine Wesentlichen

- Instandhaltungsstau, bzw. teilweise fehlende Zargen und Innentüren und fehlenden Sanitärelemente

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:

Keine vorhanden

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Das Sondereigentum Nr. 2 befindet sich, abgesehen von fehlenden Bauteilen, in einem normalen und altersgerechten Zustand.

### 3.6 Beurteilung des Gesamtobjektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein, nach WEG aufgeteiltes Einfamilienhaus mit Anbau, mit 2 Wohneinheiten. Bei der Beurteilung ob es einen Werteeinfluss bei einem nicht aufgeteilten Zweifamilienhaus oder, um 2 nach WEG aufgeteilten Wohnungen gibt, gehen die Meinungen auseinander.

Vorteile einer Aufteilung eines Zweifamilienhauses nach WEG können sein:

- Die Immobilie für die alleinige Nutzung zu groß geworden ist, kann eine der Wohneinheiten separat veräußert werden.
- Durch den geringeren Kaufpreis der aufgeteilten Immobilie, wird ggf. ein größerer Käuferkreis angesprochen

Nachteile bei Aufteilung nach WEG:

- Bei nur einem weiteren Miteigentümer im Haus, sind Abstimmungen bei baulichen oder sonstigen Investitionen oftmals schwieriger durchzusetzen, als wenn eine Mehrheit von Eigentümern Entscheidungen treffen muss.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus mit einer Wohnung im Anbau und zwei Garagen bebauten Grundstück in 32139 Spenge, Kleine Straße 5, 5a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, im Dachgeschoss und Spitzboden, nebst einer Garage zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hücker-Aschen	506	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hücker-Aschen	8	35/7	603 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. Beispiel wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

#### 4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		167.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
anteiliger Bodenwert	=	33.500,00 €
		<u>rd. 34.000,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 rd. 34.000,00 €.

### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts „aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert“ sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, als auch das Ertragswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite-orientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **127.000,00 €** und der **Ertragswert** wurde mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[ 123.000,00 € \times 0,400 + 127.000,00 € \times 1,000 ] \div 1,400 = \text{rd. } 126.000,00 €$ .

## 5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus und einer Wohnung im Anbau, mit 2 Garagen bebauten Grundstück in 32139 Spenge, Kleine Straße 5, 5a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden des Anbaues, mit einer Garage im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hücker-Aschen	506	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hücker-Aschen	8	35/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 mit rd.

**126.000,00 €**

(in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro)

geschätzt.

## Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Für das Sondereigentum Nr. 2		in 32139 Spenge, Kleine Straße 5,5a			
Flur 8	Flurstück: 35/7	Wertermittlungsstichtag: 01.09.2025			
<b>Bodenwert</b>					
	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	teilweise pflichtig	111,11	603,00	34.000,00
	Summe:		111,11	603,00	34.000,00
<b>Objektdaten</b>					
	Gebäudebezeichnung	WF[m <sup>2</sup> ]	Baujahr (fiktiv)	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum Nr. 2	Wohnung im Anbau	100,00	1994	80	49
	Garagen	1	1978		
<b>Wesentliche Daten</b>					
	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]		
Wohnungseigentum	8.460,00	2.304,20 € (27,24 %)	2,30		
<b>Relative Werte</b>					
relativer Bodenwert:		335,00 €/m <sup>2</sup> WF			
Relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-680,00 €/m <sup>2</sup> WF			
relativer Verkehrswert:		1.260,00			
Verkehrswert/Rohertrag:		14,89			
Verkehrswert/Reinertrag:		20,47			
<b>Ergebnisse</b>					
Ertragswert:		123.000,00 €			
Vergleichswert:		127.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):		126.000,00 €			
Wertermittlungsstichtag		01.09.2025			

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Giesecking, Bielefeld 2013
- [3] Immobiliervollstreckung: Hock/Klein/Hilbert/Deimann, 5. Auflage, erschienen im Verlag C.F. Müller
- [4] ZVG-Handbuch Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen: Kurt Stöber 9. Auflage, Verlag C.H. Beck München 2010
- [5] Grundstücksmarktbericht für den Kreis Herford 2025
- [6] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital
- [7] Wohnflächenberechnung, Rechtsfragen und Methoden zur Wohnflächenberechnung, Gerhard Heix, 4. Auflage, Verlag für Wissenschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- [8] Landesbauordnung NRW im Bild, 6. Auflage, RM Rudolf Müller

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2025) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Informationen zum Bodenrichtwert (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 01.09.2025**

Seite 1



Bild 1: Blick auf den Anbau mit Wohnung und Garagen



Bild 2: Ansicht von der Gartenseite mit Blick auf die Terrasse über der Garage

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 01.09.2025**

Seite 2



Bild 3: Blick auf die Fassade mit Überbau auf das Flurstück 35/3



Bild 4: Blick auf das Garagengebäude mit Brüstung der Dachterrasse

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 3

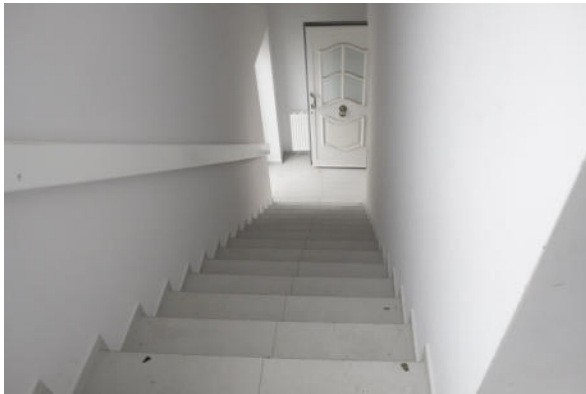


Bild 5: Treppe zwischen dem Erd- und Dachgeschoss

Bild 6: Letzte Stufen zur Dachgeschossebene

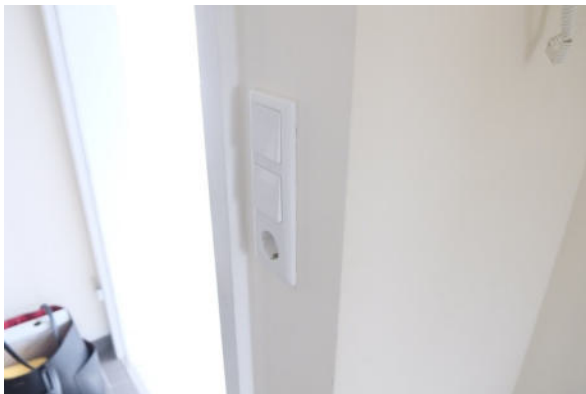


Bild 7: Detail Taster und Wandflächen

Bild 8: Dachgaube im Wohnzimmer

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 4



Bild 9:

Bild 10: Fliesenspiegel in der Küche



Bild 11: Außentür zum Garagendach

Bild 12: Treppe zur Terrasse auf dem Garagendach

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 5



Bild 13: Detail Treppe und Dachfläche



Bild 14: Gemauerte Brüstung auf dem Garagendach



Bild 15: Blick vom Flachdach der Garage in den Garten des Flurstücks 35/6



Bild 16: Blick vom Flachdach der Garage in den Garten des Flurstücks 37/5

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 6

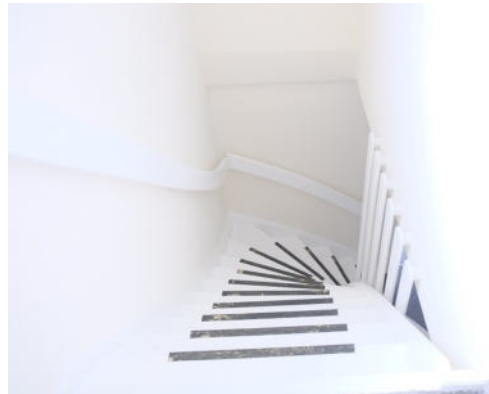
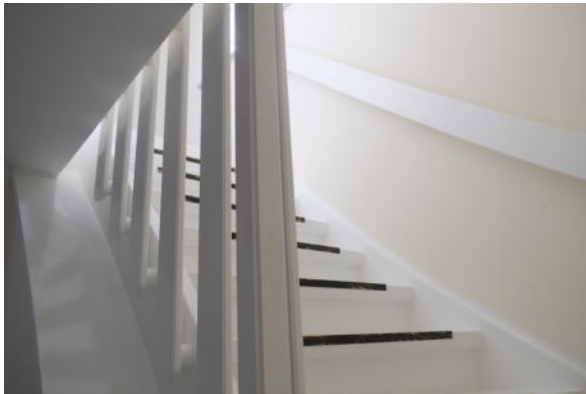


Bild 17: Treppe zum Spitzboden

Bild 18: Treppe zwischen Spitzboden und Dachgeschoss



Bild 19: Bad im Dachgeschoss

Bild 20: Bad im Dachgeschoss

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 7



Bild 21: Blick in das Bad im Spitzboden

Bild 22: Bad im Spitzboden



Bild 23: Giebelfenster im Spitzboden

Bild 24: Schlafzimmer im Spitzboden

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 8



Bild 25: Kelleraußentreppe zum Heizkeller und Öltanklagerraum



Bild 26: Blick auf die Ölheizung des Sondereigentums Nr. 2



Bild 27: Heiztechnik



Bild 28: Öltanklagerraum

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 01.09.2025**

Seite 9



Bild 29: Blick in die Abstellkammer hinter der Garage

Bild 30: Detail Fassade der Garage

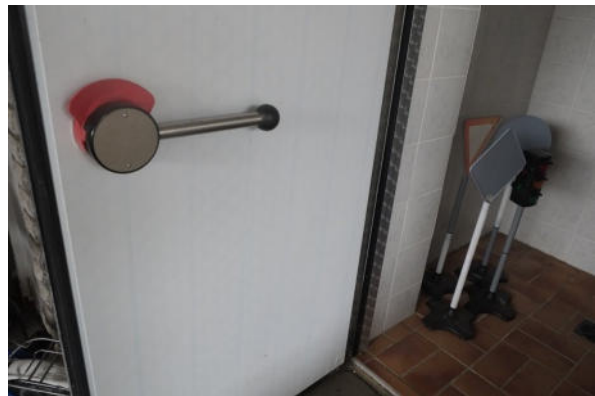


Bild 31: Blick in die Garage

Bild 32: Tür zur Kühlkammer





Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3

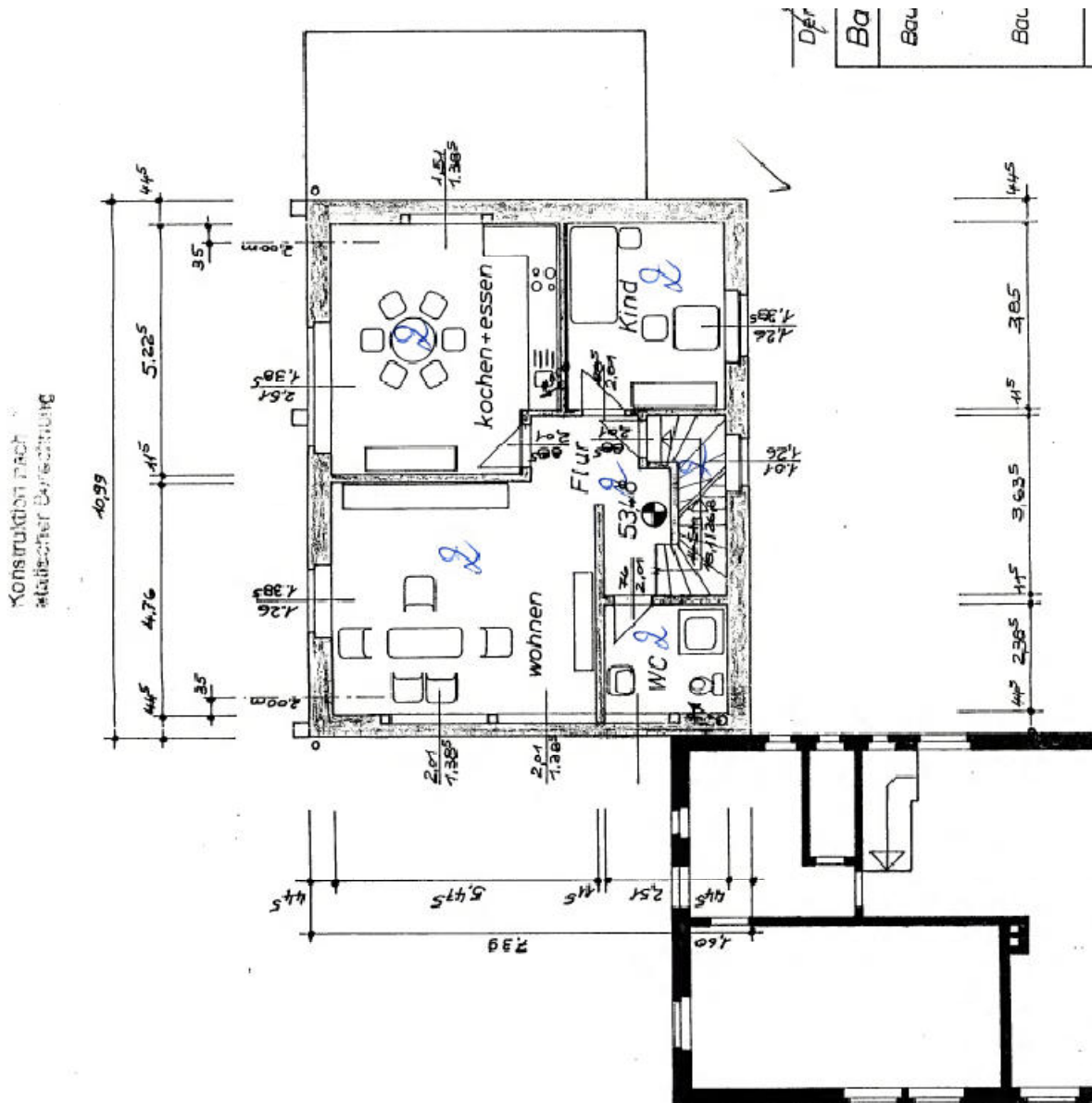


Bild 3: Dachgeschoss des Anbaues / Plan aus der Bauakte Abweichungen sind möglich

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4

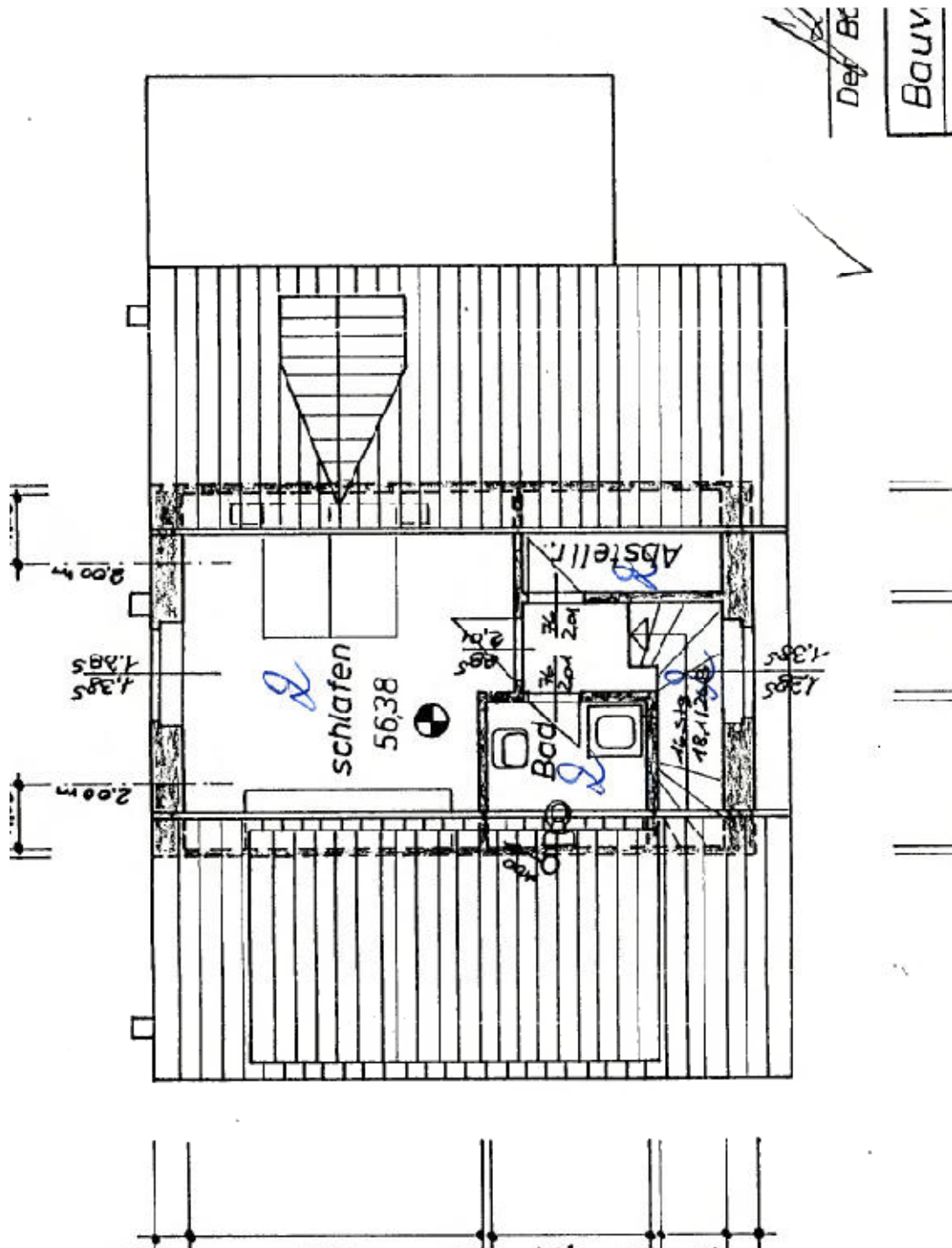


Bild 4: Dachgeschoss des Anbaues/ Plan aus der Bauakte Abweichungen sind möglich

**Anlage 7: Grundrisse und Schnitt**

Seite 5

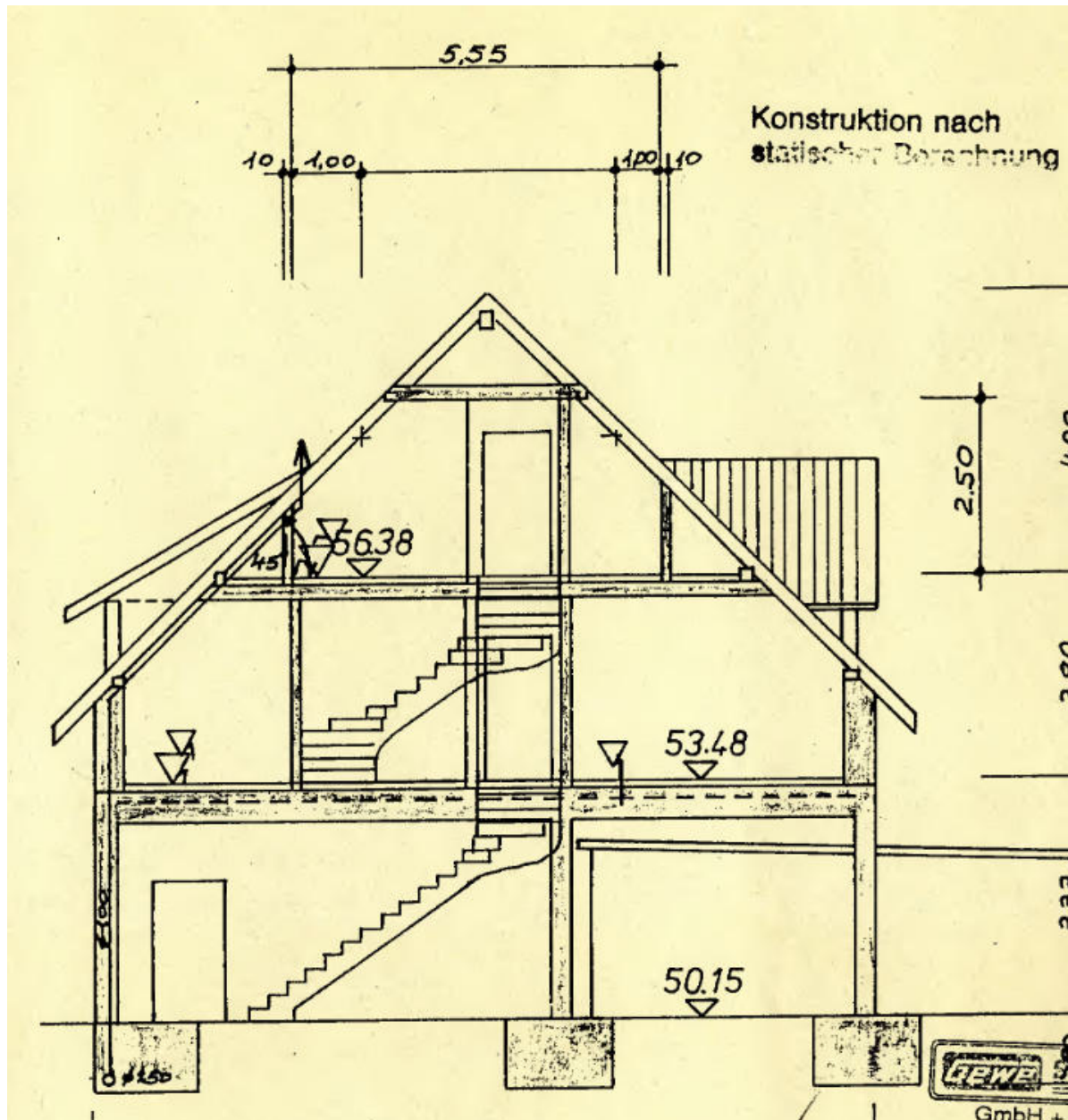


Bild 5: Schnitt durch den Anbau mit Garage