

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

102

20

Verkehrswertgutachten



Doppelhaushälfte mit Carport
Große Breede 39, 32130 Enger

Eigentümer:

Auftraggeber:

Amtsgericht Herford

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung:

Einfamiliendoppelhaushälfte mit Carport

Auftragsdatum:

02. Oktober 2024
Aktenzeichen: 71 K 16/24

Ortsbesichtigung:

27. November 2024

Wertermittlungsstichtag:

27. November 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung
bezieht

Qualitätsstichtag:

27. November 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-
ermittlung maßgebliche Grundstückszu-
stand bezieht

Ausfertigungsdatum:

02. Januar 2025

Anzahl der Ausfertigungen:

7

Gesamtseitenzahl:

36

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Einfamiliendoppelhaus-
hälfte mit Carport in Enger, Große Breede 39 wird unter Berücksichtigung der
wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdi-
gung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 265.000,-

(in Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	7
III.	Baubeschreibung	8
1.	<i>Vorbemerkung</i>	8
2.	<i>Baujahr</i>	9
3.	<i>Wohngebäude</i>	9
4.	<i>Außenanlagen</i>	10
5.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	10
IV.	Wertermittlung	11
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	11
2.	<i>Bodenwert</i>	12
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	13
V.	Wertfestsetzung	20
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	20
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	21
VI.	Zusammenfassung	21
VII.	Abkürzungsverzeichnis	23
VIII.	Literaturverzeichnis	24
IX.	Anlagen	25

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo-WertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschluß vom 02.10.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einer 1-Familien-doppelhaushälfte und einem Carport bebaute Grundstück in Enger, Große Breede 39 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit den Eigentümern fand am 27.11.2024 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks 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 Enger
- c. Grundbuchauszug
- d. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Enger gehört zum Kreis Herford, mitten in der Ravensberger Mulde, eingebettet zwischen Wiehengebirge im Norden und dem Teutoburger Wald im Süden. Mit ihren 9 Ortsteilen hat die Stadt derzeit ca. 21.000 Einwohner und bietet attraktive Bedingungen als Wirtschaftsstandort, die schwerpunktmäßig vom verarbeitenden Gewerbe genutzt werden¹.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in Pödinghausen, einem Stadtteil im Süden von Enger mit ca. 2.200 Einwohnern.

Die Straße „Große Breede“ zweigt von der Jöllenbecker Straße bzw. der Sundernstraße ab und erschließt ringförmig eine Wohnsiedlung mit überwiegend als Doppelhäusern errichteten 1- und 2-Familienhäusern.

Die Jöllenbecker Straße ist eine befahrene Verbindungsstraße, die von Süden kommend bis ins Stadtzentrum von Enger führt. Die Sundernstraße durchquert den Ortsteil von Ost nach West.

Nur wenige Fußschritte vom Objekt entfernt ist ein Gemeindezentrum mit Kindergarten gelegen. Die Gemeinschaftsgrundschule Oldinghausen/Pödinghausen ist ca. 2 km entfernt.

¹ vgl. Homepage der Stadt Enger

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind vorwiegend im ca. 3 km entfernten Zentrum von Enger bzw. im Bielefelder Stadtteil Jöllenbeck gelegen und vorwiegend mit dem PKW zu erreichen. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel besteht u.a. an der Sundernstraße.

Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute Wohnlage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 389 der Flur 2 Gemarkung Pödinghausen mit einer Größe von 298 m² sowie einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

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 nicht unterkellerten, 2-geschossig massiv errichteten Wohngebäude mit versetztem Pultdach bebaut. Zur Nordseite ist ein Holzcarport angebaut.

An der Südseite ist das Objekt mit einem baugleichen Haus verbunden.

1.5. Nutzung

Im Bewertungsobjekt stehen ca. 137 m² Wohnfläche zur Verfügung, die eigen genutzt sind und sich wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoß sind Diele, Gäste-WC, Hauswirtschafts- bzw. -anschlussraum, Küche und Wohn-/Essbereich gelegen.

Im Obergeschoß sind Flur, Bad, 2 Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Ankleide ausgebaut. Die Kinderzimmer verfügen jeweils über eine Galerie, die über eine Raumspartreppe zugänglich ist.

1.6. Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist durch die Straße „Große Breede“, die gepflastert ist, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Enger vom 14.10.2024 ist die Erschließungsanlage „Große Breede“ endgültig hergestellt. Es wurde ein Erschließungsvertrag abgeschossen, nach dem der Erschließungsträger die erstmalige Herstellung der Straße auszuführen hatte.

Der Kanalanschluß ist gegeben und der Beitrag abgegolten.

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 14.10.2024 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 tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Herford von Herford Blatt 608 Gemarkung Pödinghausen, Flur 2, Flurstück 389 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 12.08.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II sind für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Pödinghausen Flur 3 Flurstücke 312 und 353 ein Überbaurecht und ein Leitungsrecht eingetragen. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung eines fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 14.10.2024 ist keine Baulast eingetragen.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Enger im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 49 „Große Breede“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen, offenen Bauweise festsetzt².

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) besteht im Rahmen der Zwangsversteigerung keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

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.

² bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den B-Plan bzw. zugehörige Änderungen verwiesen

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 Haus mit Carport wurde 1999 errichtet.

3. Wohngebäude

nicht unterkellertes, massiv 2-geschossig errichtetes Gebäude mit versetztem Pultdach

3.1. Baukonstruktion

Fundamente: Betonsohle

Außenwände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, außen geputzt bzw. Teilflächen mit Trespa Fasadensplatten versehen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Decken: Stahlbetondecken

Dach: versetztes Pultdach, extensiv begrünt

Treppe: Systemtreppe mit Holzstufen, Raumpartreppe aus Holz in die Galerie der Kinderzimmer

Fußböden: Erdgeschoß: Diele, Gäste-WC und Wohn-/Essbereich großformatig in dunkelgrau, Hausarbeitsraum in weiße/beige und Küche in grau gefliest
Obergeschoß: Zimmer bzw. Galerie mit Laminat, Bad mit braunen Fliesen in Holzoptik

Fenster: zur Westseite im Wohn- und den Kinderzimmern wärmedämmte Aluelemente, sonst Holzfenster, jeweils in blau und mit Isoverglasung

Türen: Hauseingangstür: Holz mit Lichtausschnitt
Innentüren: Holz bzw. Glastür zum Wohnzimmer

- sanitäre Anlagen:** Erdgeschoß: Gäste-WC mit Waschbecken mit Unterschrank, weiße Objekte, Wände decken-hoch in weiß gefliest
Obergeschoß: Bad mit nahezu bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken mit Unterschrank, WC, weiße Objekte, Handtuchheizkörper, Wände in weiß großformatig gefliest, im Bereich des Fensters Motivfliesen in beige
- Beheizung:** Gas-Brennwert-Kompaktheizzentrale von Buderus (Logamax Plus GB 192)
- besondere Bauteile:**
- Weichwasseranlage
 - Carport als Holzkonstruktion mit begrüntem Flachdach

4. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus und die Zufahrt zum Carport erfolgen von der Straße „Große Breede“, d.h. von der Ostseite und sind wie ein neben dem Carport gelegener PKW-Stellplatz gepflastert. Der Garten ist zur Nord- und Westseite ausgerichtet und verfügt über eine gepflasterte Terrasse, Rasenfläche und begrünte Grenzen.

5. Baumängel bzw. -schäden

Das Haus ist in einem ordnungsgemäßen Zustand, da Renovierungen und Modernisierungen überwiegend fortlaufend durchgeführt wurden.

Baumängel bzw. -schäden waren im Wesentlichen wie folgt ersichtlich:

- Feuchtigkeitsschäden im Obergeschoß in einem Kinderzimmer und im Bad
- fehlende Schwelle im Obergeschoß im Übergang zwischen Bad und Flur
- verbrauchte Duschatrennung
- Witterungseinflüsse an der Fassade
- fehlende Abdeckung des Fensterelements im Erdgeschoß zur Westseite
- umfangreiche Witterungseinflüsse am Holz des Carports
- vernachlässigte Außenanlagen

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

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 Eigennutzung³, 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 berücksichtigen⁴.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die zum Stichtag 01.01.2024 bis zu einer Grundstücksgröße von 700 m² bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung ein Bodenrichtwert von € 155,-/m² incl. Erschließungskosten vom Gutachterausschuß des Kreises und der Stadt Herford ausgewiesen wird.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert unter Vernachlässigung der Größe grundsätzlich angemessen ist.

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich der Größe erheblich vom Richtwertgrundstück ab. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleiner werdenden Grundstücken stark ansteigt und zwar insbesondere bei Reihen- und Doppelhäusern.

Umrechnungskoeffizienten zur Erfassung dieser Besonderheit werden vom Gutachterausschuß des Kreises und der Stadt Herford nicht veröffentlicht, so daß auf in der Literatur veröffentlichte Empfehlungen⁵ zurückgegriffen wird.

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1506

Demgemäß wird der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² mit 0,92 und für das Bewertungsobjekt mit 298 m² mit 1,21 als angemessen erachtet.

Die Umrechnung stellt sich wie folgt dar:

$$€ 155,-/m^2 \quad / \quad 0,92 \quad * \quad 1,21 \quad = \quad 203,86 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

$$\text{Grundstück} \quad 298 \text{ m}^2 \quad * \quad 203,86 \text{ €} \quad = \quad 60.750,28 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird mit gerundet € 60.750,- angesetzt.

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 Eigennutzung⁶, 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 des Wohnhauses beträgt 151,40 m².

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 Neubaus⁷.

⁶ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

⁷ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

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

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

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoß, Galerie) ein gewogener Kostenkennwert von € 940,-/m² BGF ermittelt⁸.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 940,00 * (184,0 / 100) \quad 1,84 \quad \mathbf{1.729,60 \text{ €}} \end{aligned}$$

⁸ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.730,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Der Carport wird in Anlehnung an veröffentlichte Pauschalwerte mit einem Zeitwert angesetzt.

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 zusammen⁹.

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 können¹⁰.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird¹¹.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modell-theoretische 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 und dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises Herford beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde 1999 errichtet.

⁹ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Renovierungen und Modernisierungen wurden wie im Rahmen des Orts-termins ersichtlich bzw. gem. Auskunft der Eigentümer im Wesentlichen wie folgt durchgeführt:

- 2014: Änderung des Zugangs zur Küche und deren Neuverfliesung
- 2015: Neugestaltung des Gartens
- 2016: Badsanierung mit Erneuerung der Leitungen, der Verfliesung und der sanitären Anlagen
- 2019: Einbau der neuen Alu-Fensterelemente zur Westseite im Wohn- und den Kinderzimmern, Neuverfliesung des Wohn-/Essbereichs, des Flurs und Gäste-WC's
- 2023: Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau der Weichwasseranlage

Die Renovierungen und Modernisierungen führen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells¹² 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	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	6

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

¹² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

In Anlehnung an das Modell und den Umfang bzw. den zum Teil zurückliegenden Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 6 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 ist bei einem Gebäudealter von 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 56 Jahren angemessen.

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 30 %.

3.4. 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.

3.5. Marktanpassung und Plausibilisierung

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 ist¹³.

¹³ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

Das Bewertungsobjekt ist 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.

Am Objekt wurden bereits Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, allerdings sind weitere Arbeiten erforderlich.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für das Jahr 2023 des Gutachterausschusses der Stadt und des Kreises Herford werden auf den S. 48 folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:

Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
Baujahre bis 1974	1,14 40	1,09 15	1,05 5
Baujahre 1975 bis 1999	1,19 5	1,24 19	1,05 29
Baujahre nach 2000	- -	- 2	1,07 24

Im Grundstücksmarktbericht wird ausgeführt, daß Doppelhaushälften und Reihenhäuser überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt werden, die weiterhin über dem Sachwert liegen.

Die notwendige Marktanpassung ergibt sich mit 5% und wird als angemessen geschätzt.

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 daher nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m² BGF des Wohngebäudes		1.730,00 €
x BGF in m²		151,40
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		261.922,00 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		- €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		261.922,00 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	24	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	30%	78.576,60 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		183.345,40 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Carport)		2.500,00 €
+ Außenanlagen	3%	5.500,36 €
+ Bodenwert		60.750,00 €
= vorläufiger Sachwert		252.095,76 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	5%	12.604,79 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		264.700,55 €
+/- besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		264.700,55 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		265.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

Mit Hilfe des vom Gutachterausschuß veröffentlichten Immobilienrichtwertes bzw. dem Immobilienpreiskalkulator auf boris.nrw.de kann ein angemessener Kaufpreis wie folgt näherungsweise bestimmt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1840 €/m²		
Gemeinde	Enger		
Immobilienrichtwertnummer	258066		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	-6.1 %
Baujahr	1965	1999	35.5 %
Wohnfläche	126-150 m²	137 m²	0.0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-3.8 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	10.1 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m²	300 m²	-11.2 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.200 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

Ausgabe gefertigt am 17.12.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Im Internet wird ein vergleichbares Objekt wie folgt angeboten:
Doppelhaushälfte in Herford-Falkendiek, Garage, Keller, Baujahr 1998, ca. 117 m² Wohnfläche, Grundstück 689 m², Kaufpreisforderung € 249.000,-

Die LBS benennt in ihrem Preisspiegel 2024 für Enger Durchschnittspreise für Reiheneigenheime von € 160.000,- bis 280.000,- bzw. im Mittel € 230.000,-.

Zudem ist zu berücksichtigen, daß die Preise in Enger z.T. stark durch Bielefeld beeinflusst sind.

Der ermittelte Sachwert liegt im Bereich der Vergleichswerte und wird daher als angemessener Verkehrswert erachtet.

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% gestiegen¹⁴.

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 Ein- bis Zweifamilienhaus 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.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 265.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einer Doppelhaushälfte und einem Carport bebaute, 298 m² große Grundstück in Enger, Große Breede 39.

Das Haus wurde 1999 errichtet und verfügt über ca. 137 m² Wohnfläche. Ein Keller ist nicht vorhanden. Mit Renovierungen und Modernisierungen wurde begonnen, weitere Arbeiten sind erforderlich.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

¹⁴ www.immoscout.de, Veröffentlichung am 13.08.2024

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 der Doppelhaushälfte mit Carport in Enger, Große Breede 39 begutachtet mit

€ 265.000,-

(in Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend)

Herford, 02. Januar 2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutsch-land
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

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

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

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

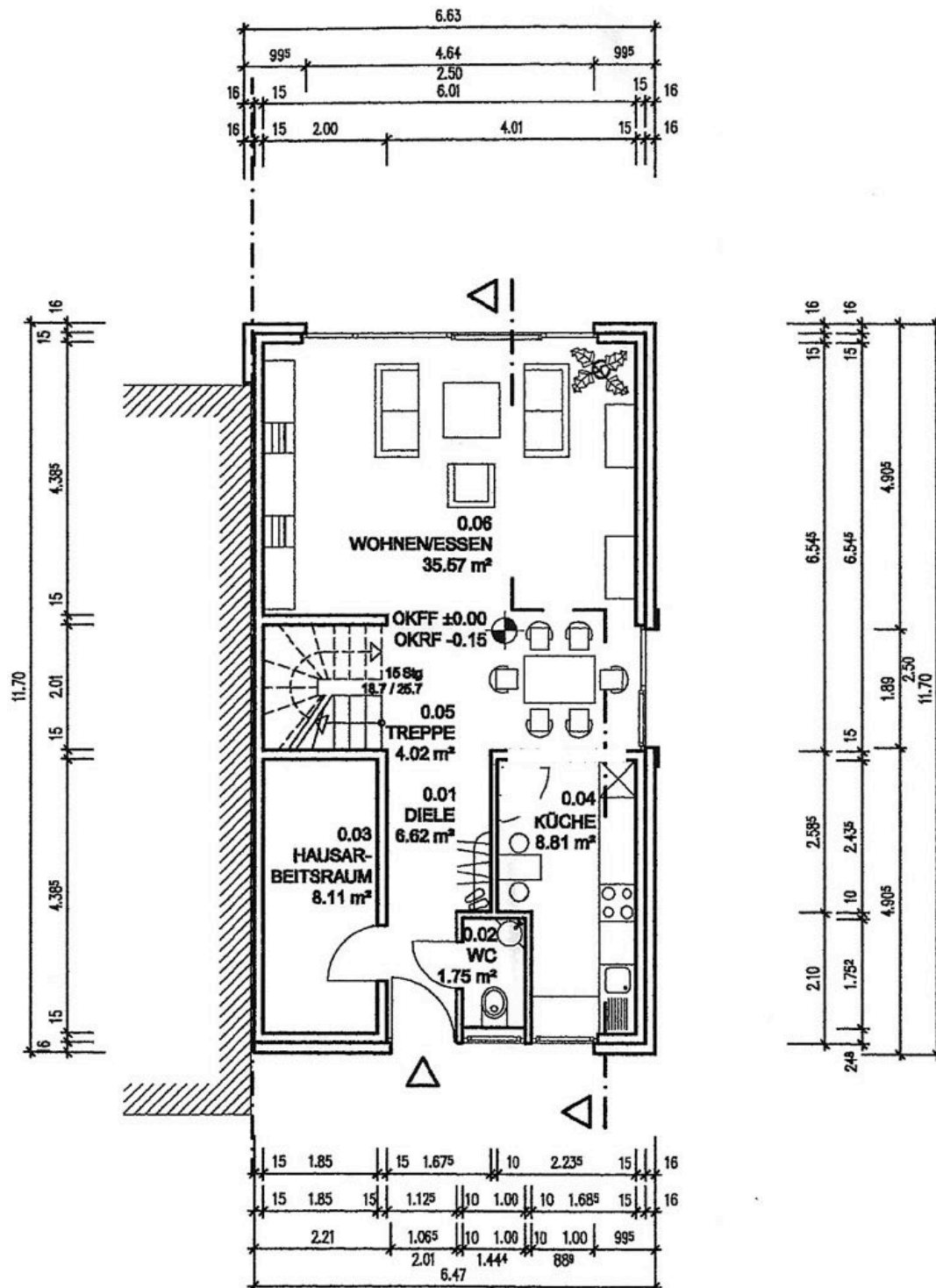
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck,
München 2004

IX. Anlagen

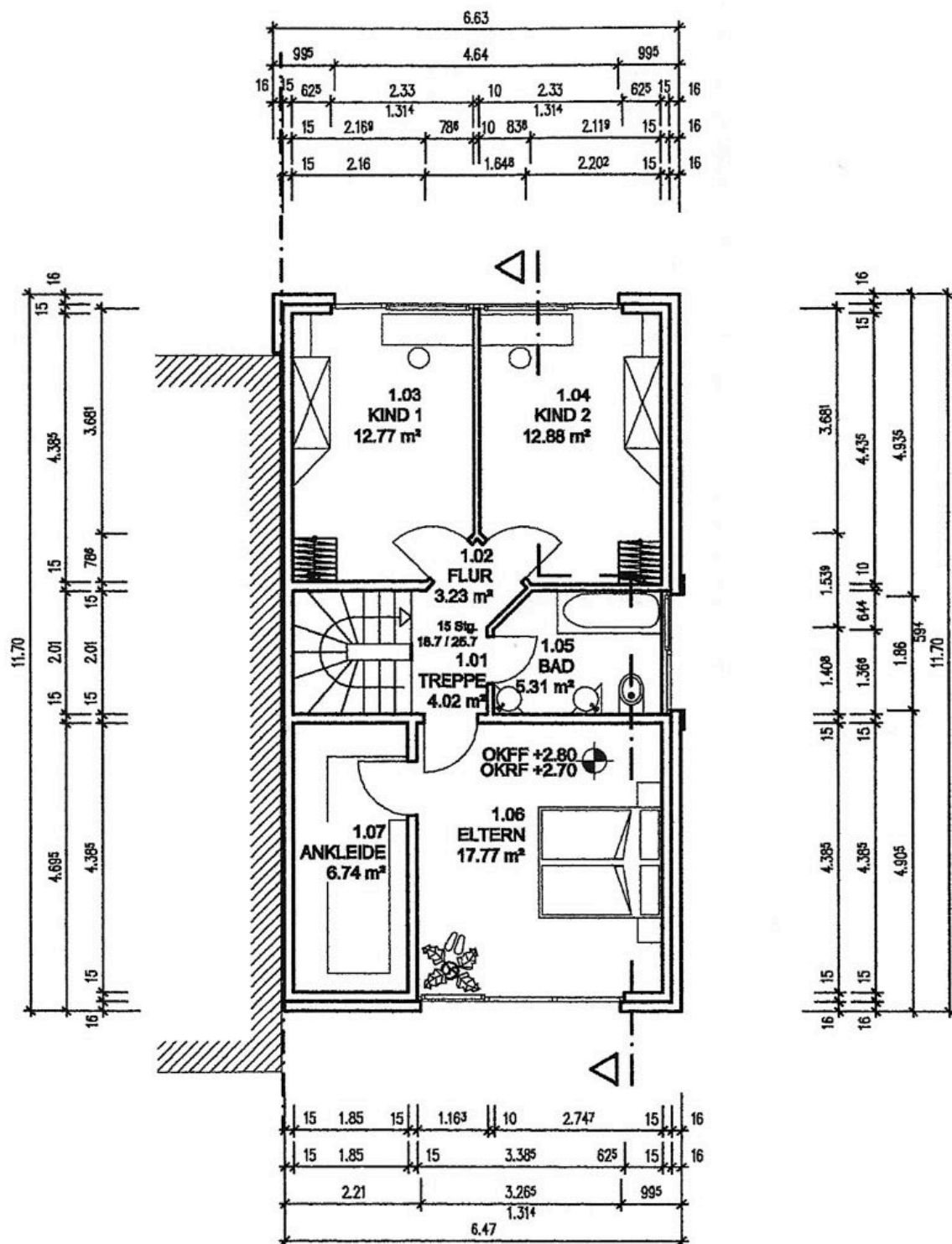
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

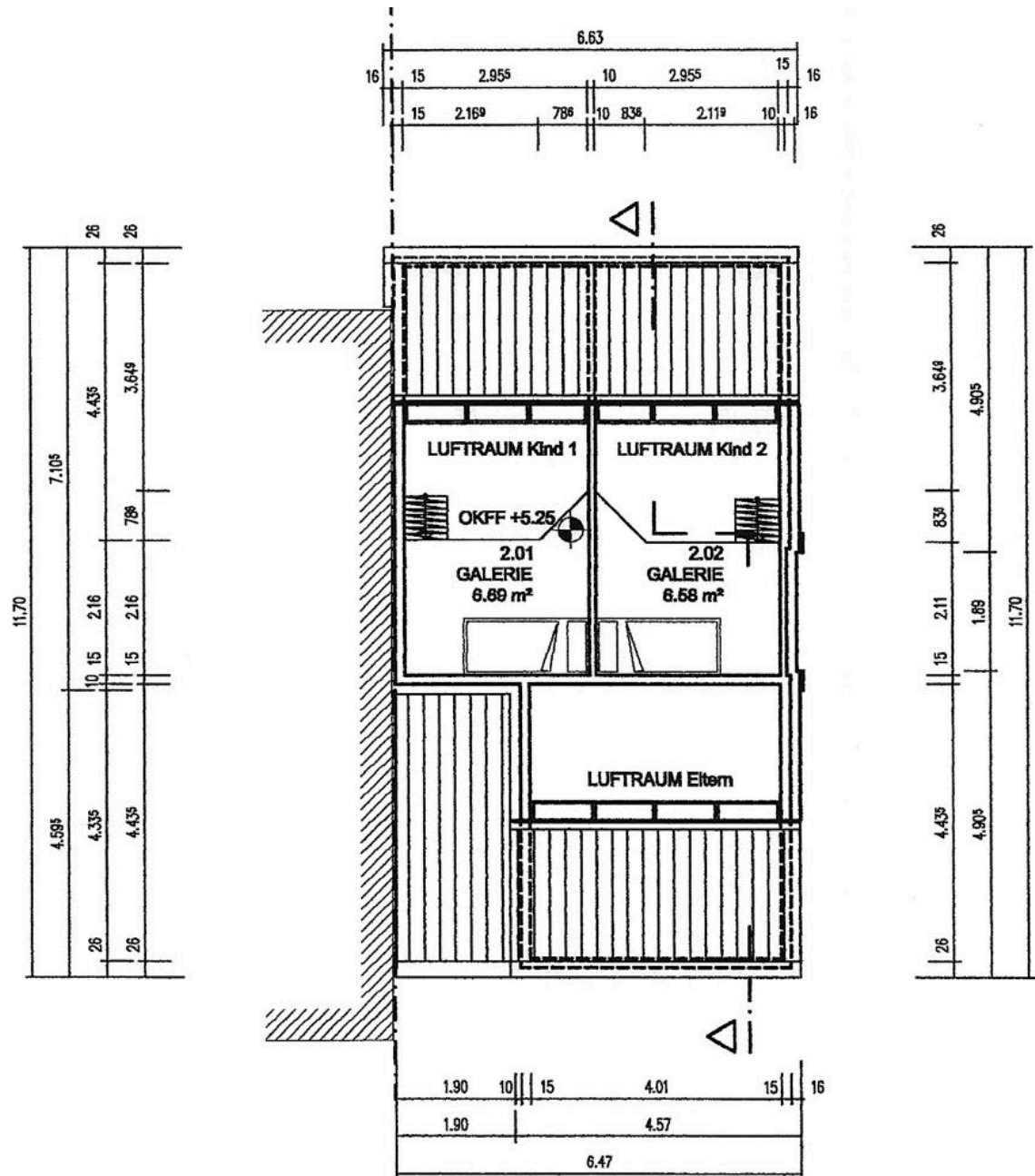
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



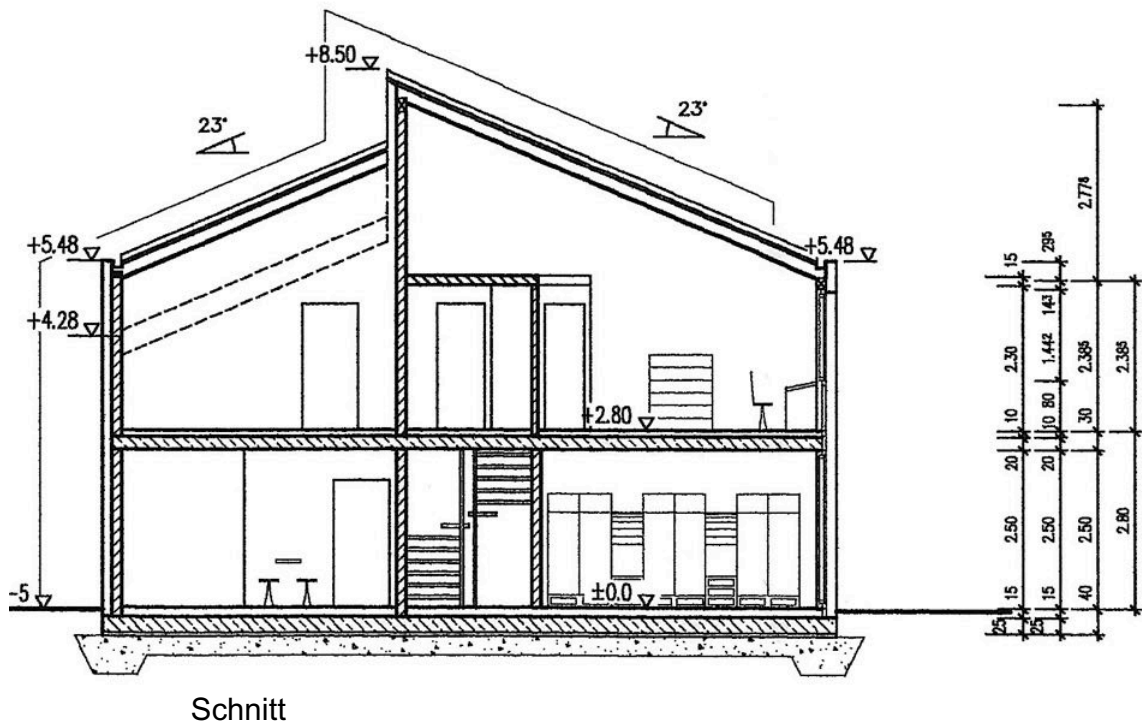
Erdgeschoß, die Zeichnung ist entsprechend der Gegebenheiten vor Ort geringfügig geändert, da die Küche nicht von der Diele, sondern vom Esszimmer aus zugänglich ist



Dachgeschoß



Galerie im Sattelgeschoß



Anlage 3: Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen ermittelt.

Bauteil

BGF in m²

Wohnhaus 6,47 * 11,70 = 75,70 * 2 = 151,40

Die BGF beträgt 151,40 m².

Anlage 4: Wohnfläche

Die Aufstellung der Wohnfläche ist den Bauzeichnungen entnommen und als zutreffend unterstellt. Eine Überprüfung oder ein Aufmaß sind nicht erfolgt.

in m²

Erdgeschoß

Diele	=	6,62	
Hauswirtschaftsraum	=	8,11	
Gäste-WC	=	1,75	
Küche	=	8,81	
Wohnbereich	=	<u>35,57</u>	60,86

Dachgeschoß

Flur	=	7,25	
Bad	=	5,31	
Kind 1	=	12,77	
Galerie	=	6,59	
Kind 2	=	12,88	
Galerie	=	6,58	
Elternschlafzimmer	=	17,77	
Ankleide	=	<u>6,74</u>	75,89

Wohnfläche

136,75

Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Große Breede 39, Enger						Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1999						Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Modernisierungsgrad: 5 Punkte						lineare Alterswertminderung: 31,0 %
keine sonstigen Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		0,2	0,8			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,3	0,7			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.21	740	825	945	1140	1425	
Gebäudestandardkennzahl						2,79
Außenwände	1 x 23% x 945					217 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 945					142 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,2 x 11% x 825 + 0,8 x 11% x 945					101 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 825					91 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 825 + 0,5 x 11% x 945					97 €/m ² BGF
Fußböden	0,3 x 5% x 825 + 0,7 x 5% x 945					45 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 945					85 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 945					85 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 945					57 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					920 €/m ² BGF
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung der Galerie	2,2 % von 920 €/m ²					20 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					940 €/m ² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 6: Fotos des Objektes



Nord-/Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Eingangsbereich, Küche



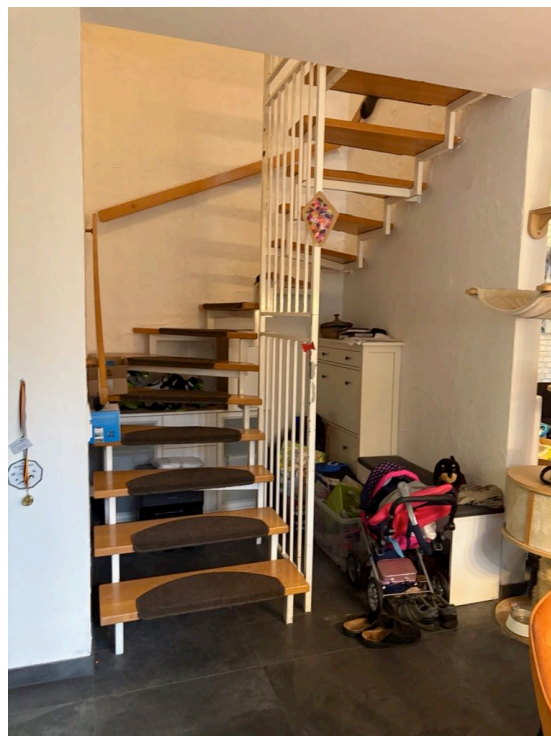
Wohnzimmer



Gäste-WC



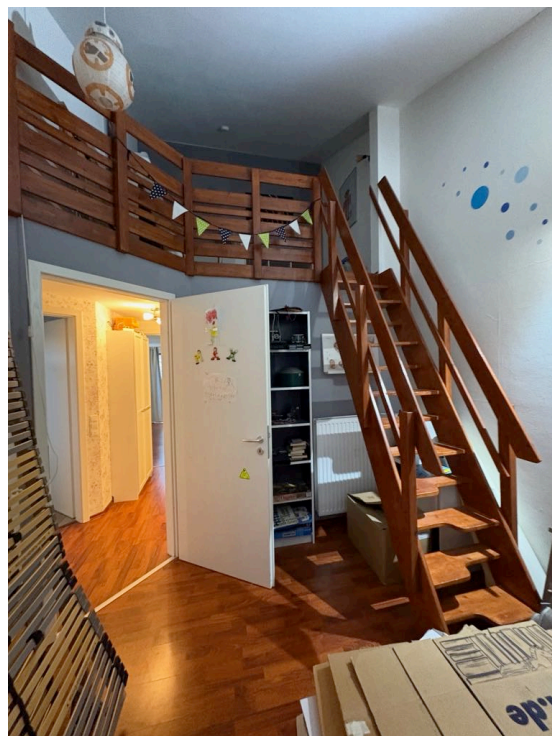
Hausarbeitsraum



Aufgang ins Obergeschoß



Beispiel Kinderzimmer



Aufgang zur Galerie



Bad



Bad