



Verkehrswertgutachten

692 - 2026

für das bebaute Grundstück
Bockhorster Landweg 6
33775 Versmold

Gemarkung: Bockhorst
Flur: 11
Flurstück: 572

Grundbuch von Versmold, Blatt 3069
zum Wertermittlungstichtag 21.03.2026

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Halle
AZ: 10 K 1/26



Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
4	Verkehrswertermittlung	Seite	13
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Nebengebäude	Seite	20
4.3.3	Außenanlagen	Seite	20
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	21
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.3.7	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	22
4.4	Verkehrswert	Seite	23
5	Literaturverzeichnis	Seite	24
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Ansichten	Anlage	6
	Querschnitte	Anlage	7
	Darstellung der Grundrissebene	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Halle Lange Straße 46 33790 Halle Westfalen
Aktenzeichen:	10 K 1/26
Auftrag vom:	20.03.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	21.04.2026 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen; auch auf eine anlässlich des Ortstermins hinterlegte Benachrichtigung wurde nicht reagiert. Weitere Versuche einer Kontaktaufnahme meinerseits blieben erfolglos. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude konnte ausschließlich von außen in Augenschein genommen werden.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	20.03.2026
Auftrag vom:	20.03.2026
Auftragseingang:	08.04.2026
Ortstermin:	21.04.2026
Wertermittlungstichtag:	21.04.2026
Qualitätsstichtag:	21.04.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	22.05.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 23.03.2026
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen ^{*)}:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Gütersloh

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 692-2026 enthält 25 Seiten und 9 Anlagen sowie 9 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
- Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, eine genauere Überprüfung vor Ort konnte aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung jedoch nicht durchgeführt werden.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

Urheberrecht:

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

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Versmold
Einwohnerzahl:	22 000
Fläche:	86,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	262 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	94,6

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Versmold (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Versmold
Blatt:	3069
Gemarkung:	Bockhorst
Flur:	11
Flurstück:	572
Größe:	2 033 m ²

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

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	gemischte Bebauung

Entfernungen:	zum Zentrum:	5,5 km
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof:	16,0 km
	zur Autobahn A33:	4,0 km
	zu Geschäften:	100 m

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch den Bockhorster Landweg erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig mit Gehweg

Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	nicht festgestellt
--	--------------------

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	50,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	30,00 m
Grundstücksgröße:	2 033,00 m ²

Grundstücksform:	sehr unregelmäßig (vergl. Anlage 1)
------------------	-------------------------------------

Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Eckgrundstück
geografische Ausrichtung:	nördlich der Straße „Bockhorster Landweg“, östlich der „Dissener Straße“

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
--	---------------------

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

Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Umweltamtes mit, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
------------------------------------	--

Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Betroffenheit durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Betroffenheit.
-------------------	---

Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschemissionen
--------------	---

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II zwei Kanalrechte; s. hierzu Abs. 4 (S.13).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude steht am Bewertungsstichtag augenscheinlich leer
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Versmold ist eine kleine Mittelstadt des Kreises Gütersloh im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Städtedreieck Bielefeld – Osnabrück – Münster in der Emssandebene an der Grenze des Münsterlands zu Ostwestfalen in der Westfälischen Bucht südlich des Teutoburger Waldes. Versmold ist bekannt für die dort ansässige Fleisch- und Wurstproduktion, deren Ursprünge bis in das 18. Jahrhundert zurückreichen. Die nächsten Großstädte sind im Westen Münster (45 km), im Norden Osnabrück (35 km) im Osten Bielefeld (40 km) und im Süd-Osten Gütersloh (30 km).
Lage innerhalb des Ortes:	Der Ortsteil Bockhorst liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtgebiets nahe der Grenze zu Niedersachsen. Die Umgebung ist überwiegend ländlich und locker besiedelt und wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Wiesen, kleinere Waldstücke und verstreute Hofstellen geprägt. Die Landschaft gehört zum Ravensberger Hügelland bzw. dessen Übergangsbereichen und weist ein ruhiges, naturnahes Umfeld auf. Die Infrastruktur im Ortsteil selbst ist eher begrenzt und vorwiegend auf Wohn- und Landwirtschaftsnutzung ausgerichtet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich hauptsächlich in der Versmolder Kernstadt oder in benachbarten Ortsteilen. Verkehrlich ist Bockhorst über Kreis- und Landstraßen an das regionale Straßennetz angebunden; die nächstgelegenen größeren Verkehrsachsen führen Richtung Versmold, Halle (Westf.) und Borgholzhausen. Öffentliche Busverbindungen bestehen in Richtung Versmold und umliegende Orte.
Straßenlage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich an Rand des Ortsteils Bockhorst östlich der Dissener Straße (K24). Der Bereich westlich der Dissener Straße ist vorrangig durch gewerbliche Nutzung geprägt, östlich befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
	• zuletzt vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• geringfügig unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 117 m² Wohnfläche • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 57 m² Wohnfläche zzgl. Balkon • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	Nach Aktenlage wurde das Ursprungsgebäude im Jahr 1925 errichtet und mehrfach an- und umgebaut, zuletzt im Jahr 1975.
Modernisierung:	Nach äußerem Eindruck sind in jüngerer Vergangenheit keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.
fiktives Baujahr*:	1958

**) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. (soweit dies von der Straße aus möglich) dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton bzw. Holzbalken
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Außenverkleidung:		rau verputzt und gestrichen, tlw. verklankert
	Wärmedämmung:	Wärmedämmverbundsystem
	Sockel:	Kunststoffputz
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Tonziegel
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	<i>nicht festgestellt</i>

Fenster:	Verglasung: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Hintertür: Kellertüren:	Aluminium mit Lichtausschnitt <i>nicht festgestellt</i> Kunststoff m. Lichtausschnitt <i>nicht festgestellt</i>
Treppen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fußböden:		<i>nicht festgestellt</i>
Innenansichten:		<i>nicht festgestellt</i>
Deckenflächen:		<i>nicht festgestellt</i>
Elektroinstallation:		<i>nicht festgestellt</i>
sanitäre Installation:		<i>nicht festgestellt</i>
Heizung:		<i>nicht festgestellt</i>

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten keine Schäden festgestellt werden.

energetischer Zustand:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Objekt verfügt über Fenster mit wärmedämmender Verglasung (augenscheinlich älteren Datums), ferner scheint (zumindest teilweise) ein Wärmedämmverbundsystem vorhanden zu sein. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der energetische Zustand nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird.

Gesamteindruck:

- Insgesamt macht der Gebäudekomplex einen vernachlässigten Eindruck; aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung i.V.m. der spärlichen Aktenlage ist ein Sicherheitsabschlag in Ansatz zu bringen.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:	• Nach Aktenlage befinden sich im östlichen Anbau zwei Pkw-Garagen
Stall:	• Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich ein altes Stallgebäude, welches augenscheinlich nicht mehr zur Tierhaltung genutzt wird. • Massivbau mit Satteldach • dem Gebäude kann aufgrund seines baulichen Zustands nur noch ein geringer Zeitwert zugerechnet werden.
Gartenhaus:	• Auf dem Grundstück befindet sich ein einfaches Gartenhaus in übl. Massivholzbauweise; dieses stellt keinen wesentlichen Grundstücksbestandteil dar und bleibt folglich in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.
Außenanlagen:	• Versorgungsanlagen • Kanalanschluss • Hofbefestigung • Gartenanlagen und Pflanzungen • Einfriedung (Metallzaun)

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Bockhorster Landweg 6 in 33775 Versmold

Amtsgericht		Halle (Westf.)		Grundbuch von		Versmold		Blatt 3069		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²		
		a	b c									
1	2	3						4				
1		- gelöscht -										
2	1	Bockhorst	11	572	Gebäude- und Freifläche, Bockhorster Landweg 6					20	33	
3		- gelöscht -										

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 24.04.2026

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Halle (Westf.)	Grundbuch von	Versmold	Blatt	3069	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	2	Kanalrecht (...) für die Stadt Versmold. Eingetragen am 25. August 1955.					
2		- gelöscht -					
3		Die Stadt Versmold ist berechtigt, auf dem belasteten Grundstück einen Entwässerungskanal zu verlegen und zu diesem Zwecke das Grundstück auch in Zukunft zu evtl. Reparaturen zu betreten. (...) eingetragen am 23. Januar 1968					
4-6		- gelöscht -					
7		(Zwangsversteigerungsvermerk)					

Hinweis: Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter der Stadt Versmold mit, dass die ursprüngliche Planung bezüglich des Kanalverlaufs de facto nicht umgesetzt wurde. Der tatsächliche, exakte Verlauf des Kanals ist angabegemäß nicht bekannt, vermutlich verläuft dieser sogar außerhalb des Grundstücks, ggf. können die Eintragungen in Abt. II gelöscht werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist insofern davon auszugehen, dass keinerlei Beeinträchtigung durch diese Eintragungen gegeben bzw. wertmindernd zu berücksichtigen sind.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

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

Objekt: Einfamilienhaus Bockhorster Landweg 6

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Zusätzlich wird oft zum Zwecke der Plausibilisierung eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Im vorliegenden Fall erscheint – insbesondere aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung i.V.m. der spärlichen Aktenlage – ein Ertragswert wenig aussagefähig; für interne Zwecke wurde zwar eine Ertragswertermittlung durchgeführt, auf die Wiedergabe im Gutachten jedoch verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

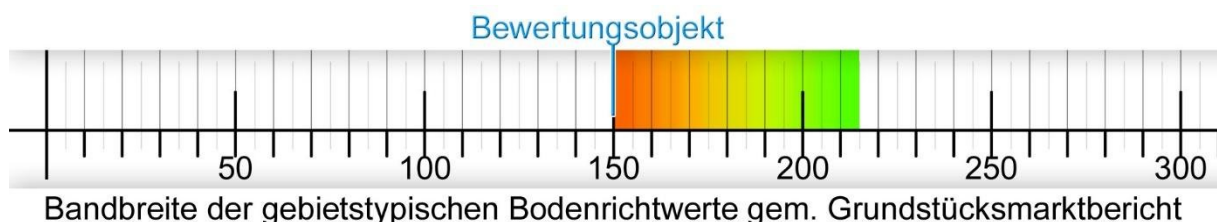
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 = 150,00 €/m²

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

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

Für das gesamte Stadtgebiet von Versmold hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 150,00 €/m² und 215,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit am unteren Ende.



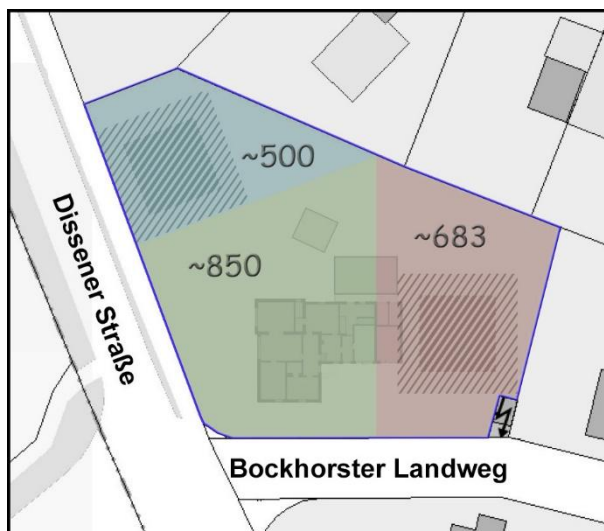
4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist erheblich größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Allerdings besteht aufgrund der Größe, des Zuschnitts sowie der Erschließung die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen und die Teilflächen separat zu veräußern.

Ich weise darauf hin, dass die nebenstehend vorgenommenen Grenzziehungen lediglich zur Plausibilisierung der Aufteilung und zur Verdeutlichung der sich daraus ergebenden Größenverhältnisse dienen. Grundsätzlich ist auch eine andere Aufteilung denkbar, u.U. sogar in vier Teilflächen.

Wie ein Investor diese Fläche tatsächlich nutzen wird, hängt letztlich auch davon ab, ob dieser die vorhandene Gebäudesubstanz renovieren oder aber – ganz oder teilweise – zurückbaut.



Ich weise vorsorglich darauf hin, dass lt. Auskunft des Kreises Gütersloh eine Erschließung über die Kreisstraße (Dissener Straße) ausschließlich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze genehmigungsfähig ist.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Ist-Zustand wird dem vorhandenen Gebäude eine Teilfläche von 850,00 m² zugeordnet. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden separat in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 wie folgt geschätzt:

a) Teilfläche „Nord“	500,00 m ²	* 150,00 €/m ² =	75 000,00 €	≈	75 000,00 €
b) Teilfläche „Mitte“	850,00 m ²	* 150,00 €/m ² =	127 500,00 €	≈	128 000,00 €
c) Teilfläche „Ost“	683,00 m ²	* 150,00 €/m ² =	102 450,00 €	≈	102 000,00 €
Σ INSGESAMT	2 033,00 m²				305 000,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNEBENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

NHK-Typ	Länge	Breite	Grundriss- ebenen	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss	Anteil
Typ 2.01	9,40	4,80	3	135,36		
+	4,10	3,70	3	45,51	180,87	39 %
Typ 2.03	4,30	6,80	2		58,48	13 %
Typ 2.21	5,30	3,80	2		40,28	9 %
Typ 2.22	8,20	10,60	2	173,84		
+	4,00	2,10	2	163,80	190,64	39 %
BGF:					470,27	100 %

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Das Objekt ist teilweise unterkellert, das Dachgeschoss teilweise ausgebaut, ein Bauteil weist ein zum Balkon ausgebautes Flachdach auf. Im Sinne des Bewertungsmodells ist das Gebäude als Mix aus unterschiedlichen Doppel- u. Reihenendhäusern darzustellen. Diese Zuordnung ist in Anlage 8 dargestellt. Die Standardstufe kann aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung i.V.m. der spärlichen Aktenlage nur nach äußerem Eindruck geschätzt werden. 2.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss 2.03 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach 2.21 nicht unterkellert, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss 2.22 nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
▷ Standardstufe:	2	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		670,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	137,0	* 1,37
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $670,00 \text{ €/m}^2 * 1,37 / 0,709 =$		= 1 294,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	470,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $470,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 294,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		608 180,00 €

▷ Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes		608 180,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1925	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1958	
▷ fiktives Gebäudealter	68 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	85 %	- 516 227,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		91 227,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		91 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Stall	- pauschal -	2 000,00 €
▷ Gartenhaus	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		2 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

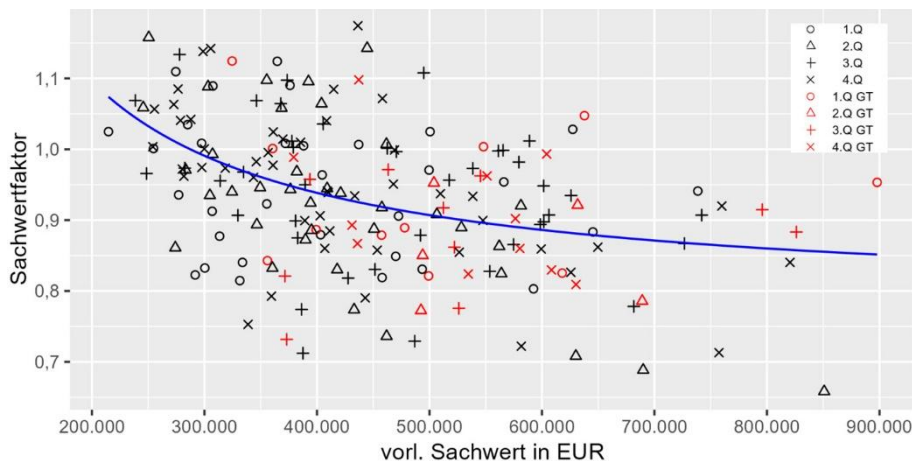
▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	91 227,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	3 649,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		4 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert der bebauten Teilfläche „Mitte“	→ 4.2.2 b)	128 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	91 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	2 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	4 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	225 000,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

- ▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt gilt folgende Tabelle:



▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	225 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(+ 6,0 %)	* 1,06
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		238 500,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	238 500,00 €
▷ Das Gebäude ist vergleichsweise groß, weist nach Aktenlage jedoch eine suboptimale architektonische Gestaltung auf, so dass es nicht ohne Weiteres als Zweifamilienhaus genutzt werden kann und diverse Räumlichkeiten aufweist, welche nur eingeschränkt wohnwirtschaftlich genutzt werden können; dieser Umstand ist durch einen angemessenen Abschlag zu würdigen, eine Größenordnung von 10% erscheint hier marktgerecht.		- 23 900,00 €
▷ Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung:	→ 3.3	- 25 000,00 €
▷ zzgl. Bodenwert der Teilflächen „Nord“ u. „Ost“	→ 4.2.2	+ 177 000,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	366 600,00 €
		rd. 367 000,00 €

4.3.7 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 367 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 335 000,00 € knapp 9% unter diesem Ansatz; diese Differenz erscheint angemessen / marktüblich. (Aufgrund der eingeschränkten Aussagekraft des Ertragswerts wird auf den Abdruck der Berechnung im Gutachten jedoch verzichtet.)

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags und ohne die separat verwertbaren Teilflächen „Nord“ und „Ost“ (vergl. Abs. 4.2.2) beträgt rd. 215 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 200,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite. Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Größe, Ausstattung und Lage kein „typisches“ Einfamilienhaus, sondern als „sehr individuell“ zu bezeichnen.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

Das Wohngebäude ist mit einer Wohnfläche von 180,00 m² bzw. einer Bruttogrundfläche von 470,00 m² ungewöhnlich groß, jedoch vergleichsweise alt, einfach und augenscheinlich nur mäßig instandgehalten.

Der Bodenwert ohne Gebäude beträgt 305 000,00 €; dies sind rd. 83% des Verkehrswertes. Angesichts der vor Ort festgestellten – aber auch angesichts der aufgrund der mangels Innenbesichtigung nicht feststellbaren Gegebenheiten – erscheint es geboten zu prüfen, ob das Gebäude zugunsten einer zeitgemäßen Bebauung unter besserer Ausnutzung des Grundstücks zurückgebaut werden sollte.

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 367 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Bockhorst
Bockhorster Landweg 6	Flur: 11
33775 Versmold	Flurstück: 572
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 21.04.2026 auf	
€ 367 000,00	
in Worten: DREIHUNDERTSIEBENUNDSECHZIGTAUSEND EURO	
geschätzt.	

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

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

Herford, 22.05.2026

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

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

KLEIBER

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl.)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

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

WoEigG

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

WoFIV

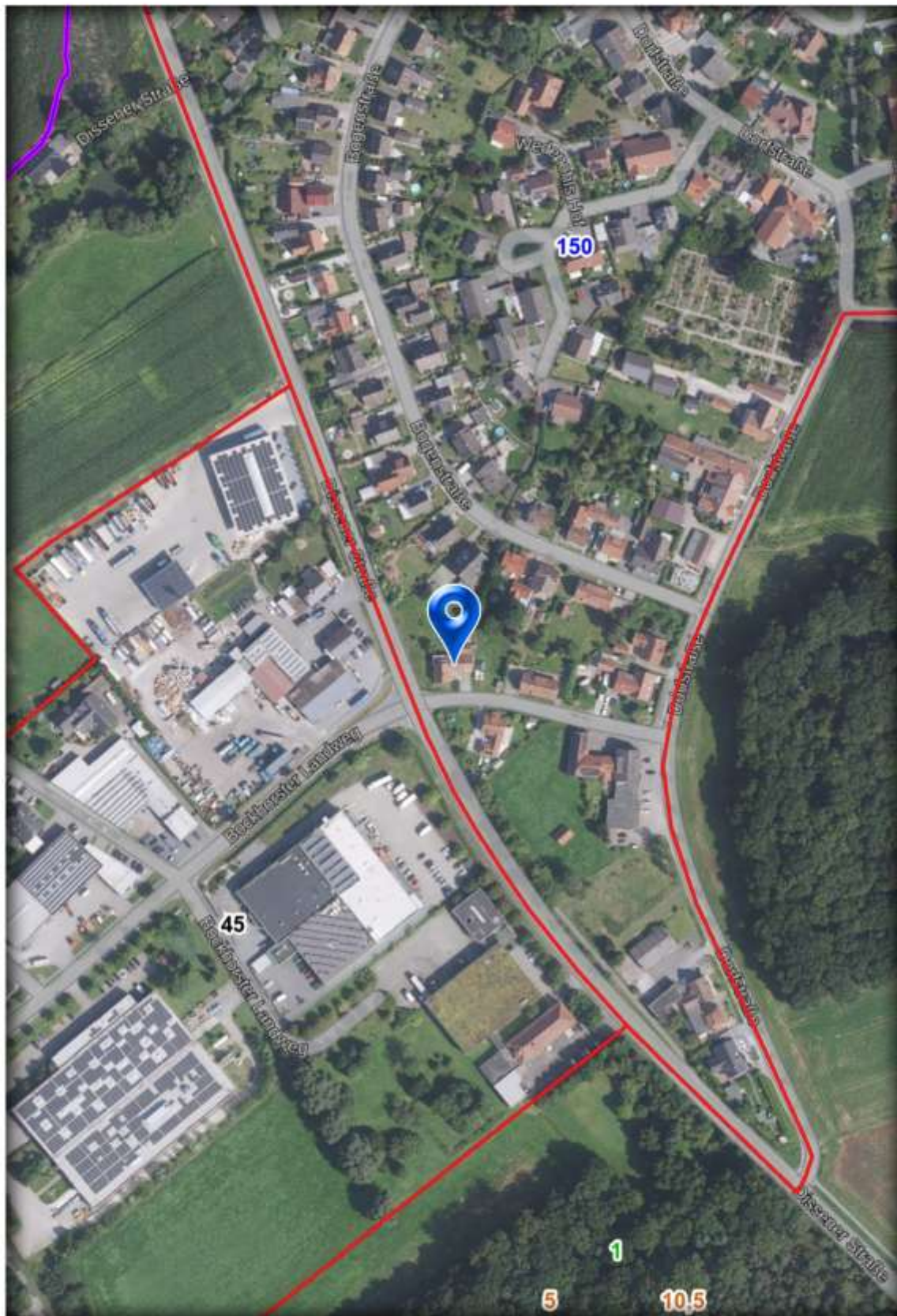
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

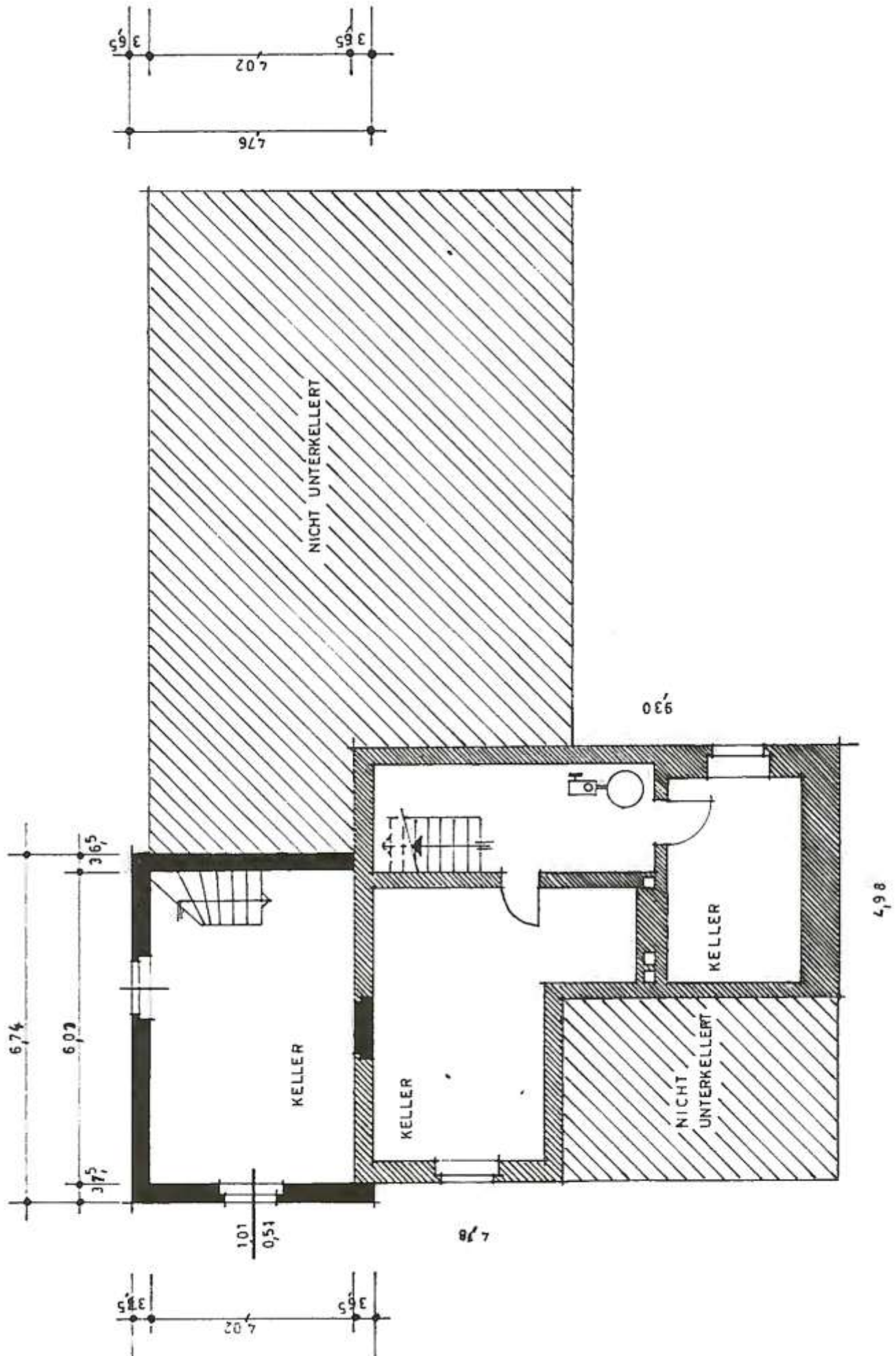


Gemarkung: Bockhorst
Flur: 11
Flurstück: 572

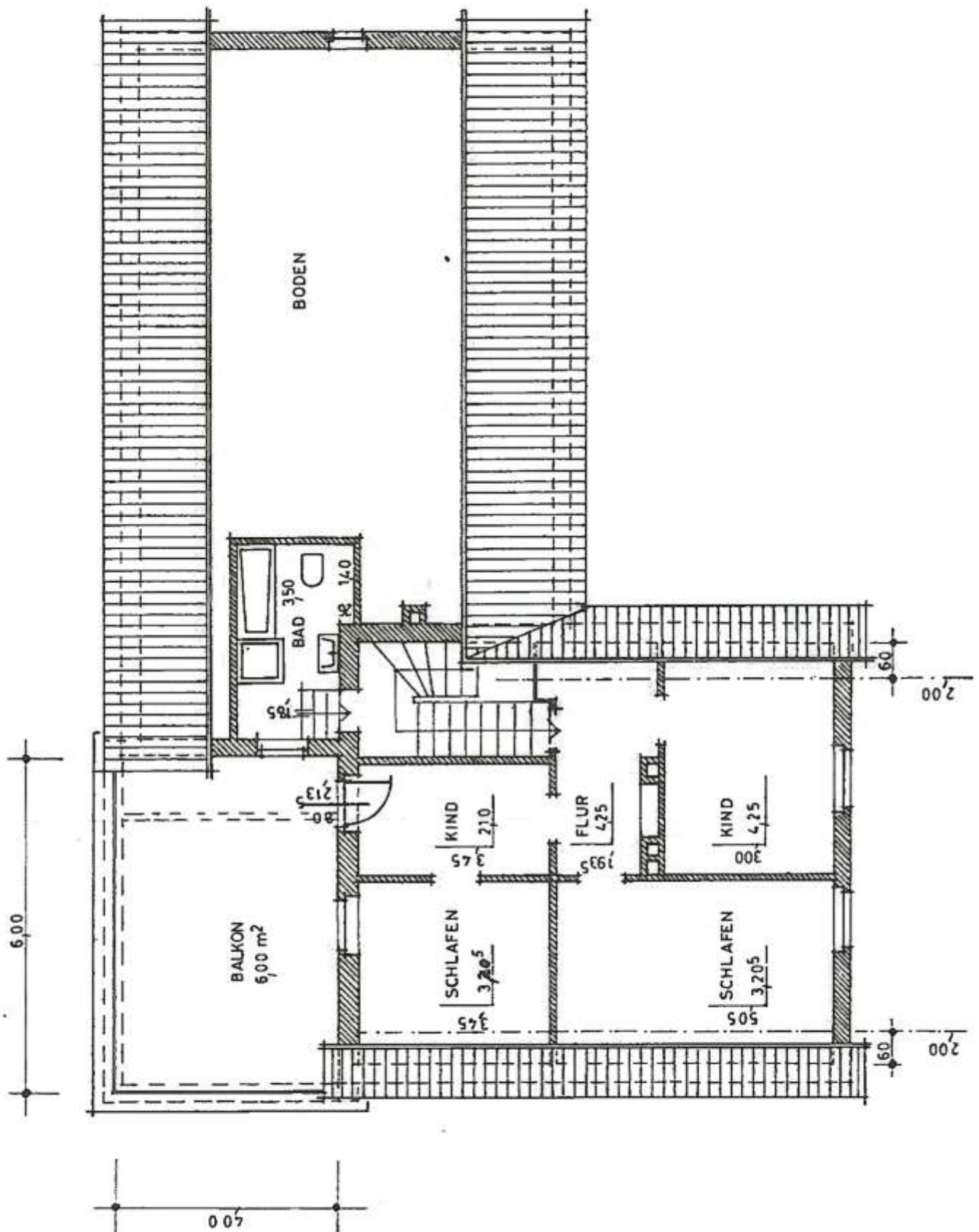
50 Meter
Maßstab 1:1.000

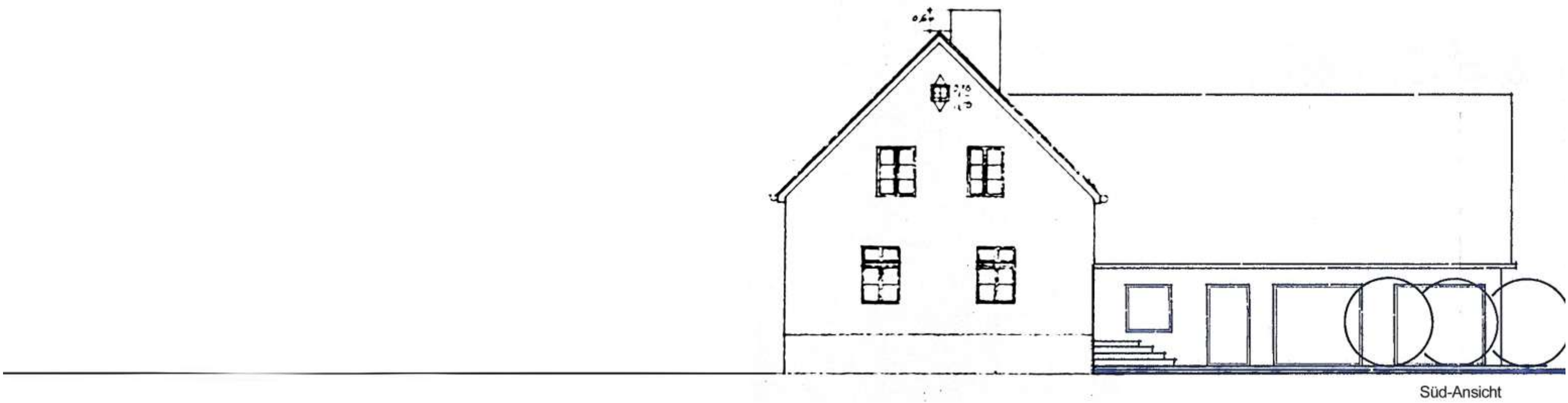
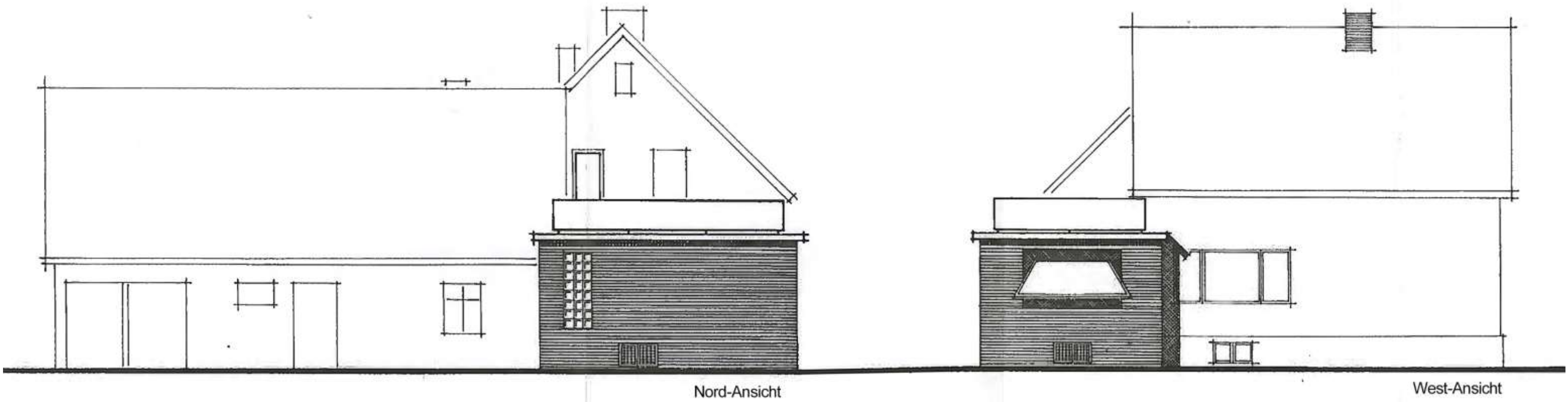
Bockhorster Landweg 6
Vermold
21.04.2026

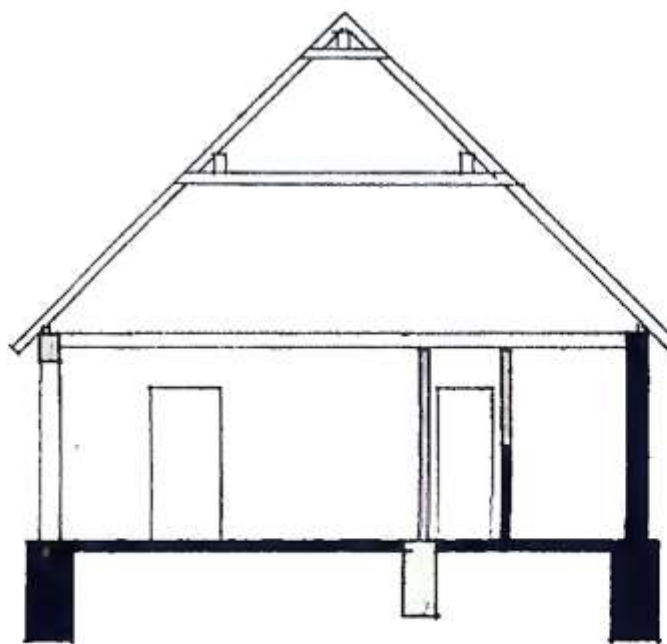
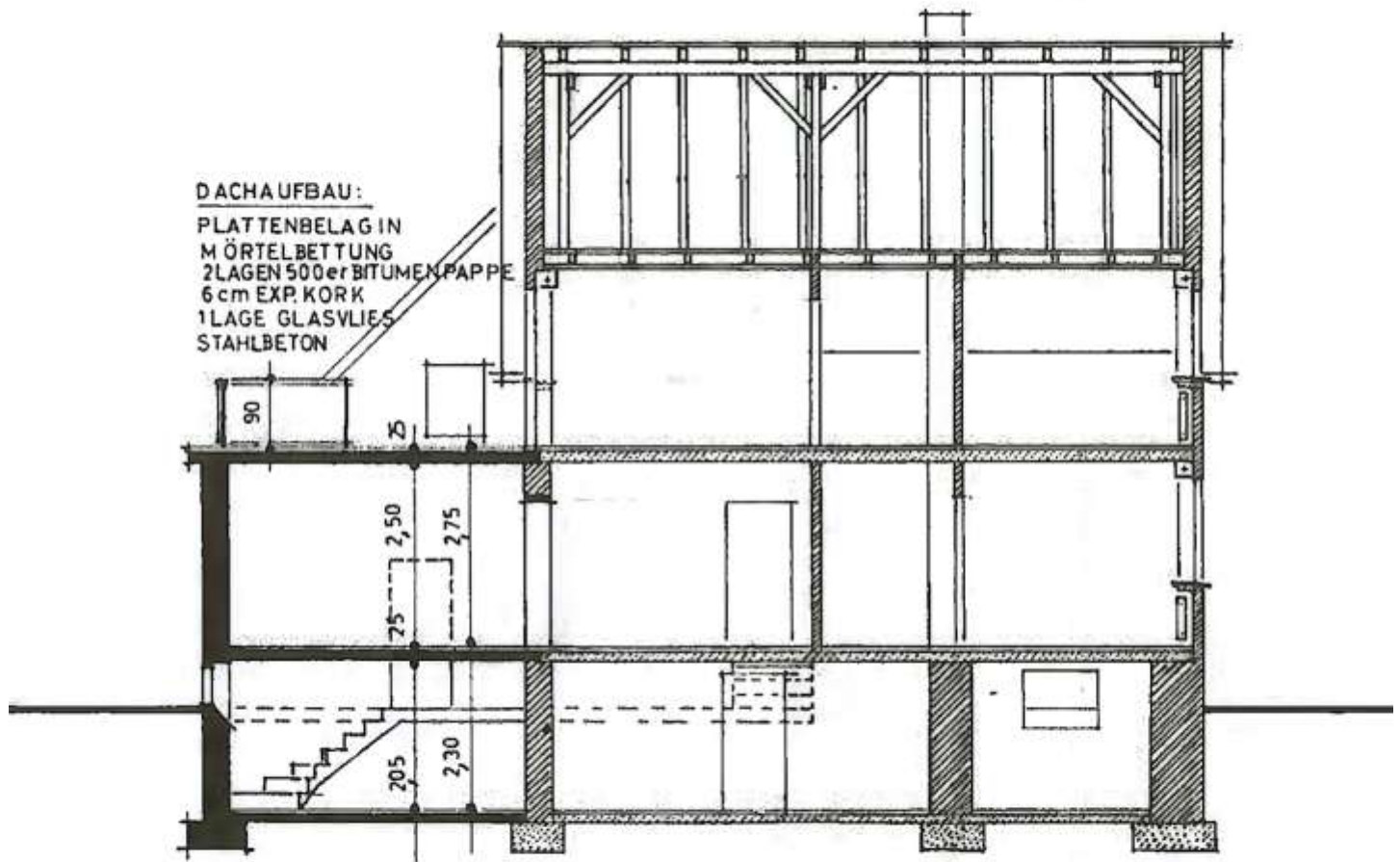


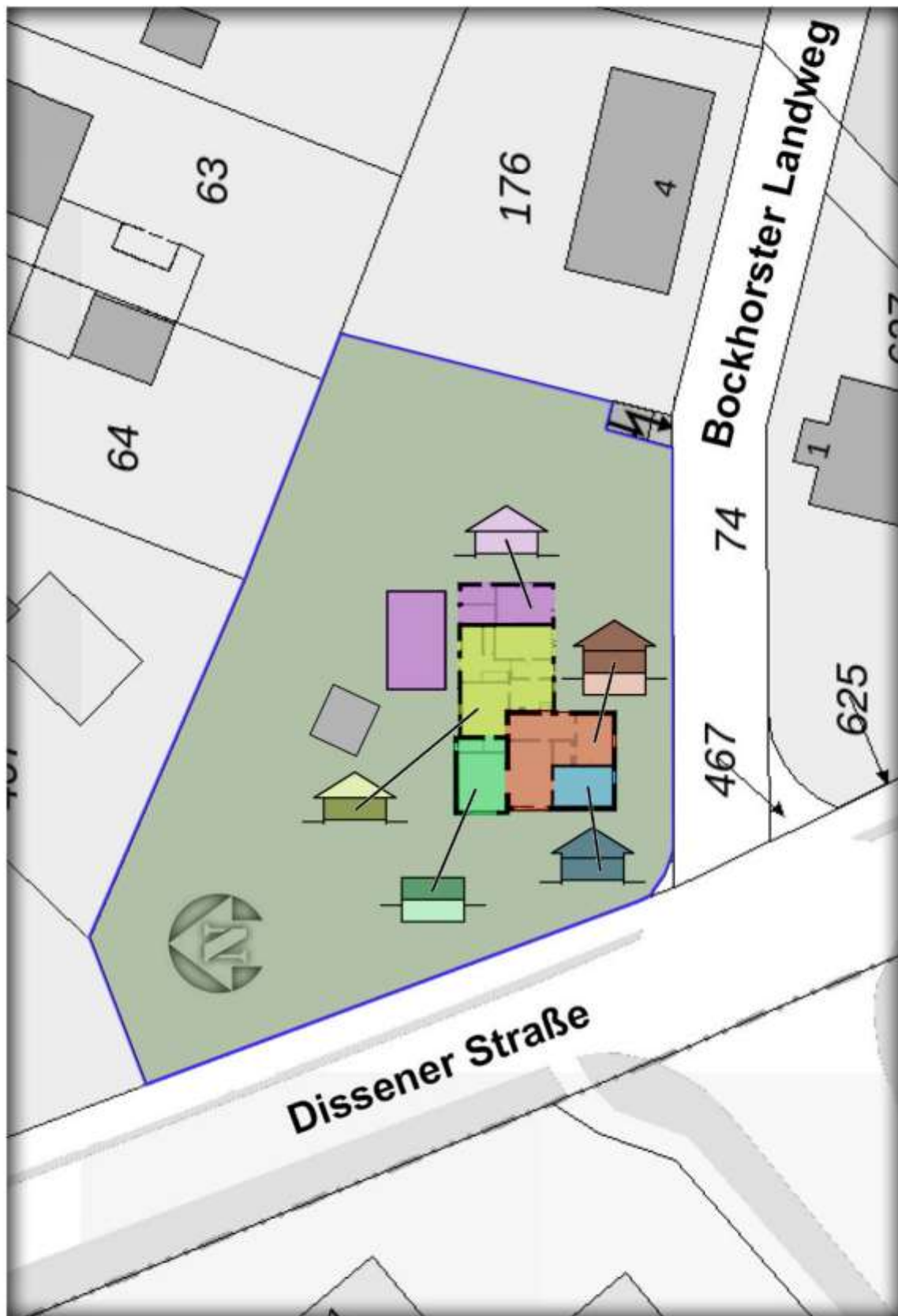












Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Eine Überprüfung vor Ort konnte aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung jedoch nicht durchgeführt werden.

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer I	4,76	3,88		0,97			17,91
Wohnzimmer II	5,38	3,51		0,97			18,32
Schlafzimmer	3,38	4,88		0,97			16,00
Esszimmer	4,14	3,01		0,97			12,09
Küche	2,51	3,51		0,97			8,55
Wirtschaftsküche	4,38	3,64		0,97			15,46
WC	2,26	0,88		0,97			1,93
Diele	2,01	4,26		0,97			8,31
Flur	1,51	3,26		0,97			4,77
Abstellraum I	2,01	1,51		0,97			2,94
Abstellraum II	1,01	3,88		0,97			3,80
Abstellraum III	4,51	1,64		0,97			7,17
							117,25
DACHGESCHOSS							
Schlafzimmer I	3,20	5,05		0,97		15,68	
-	0,60	5,05	½	0,97		-1,47	14,21
Schlafzimmer II	3,20	3,45		0,97		10,71	
-	0,60	3,45	½	0,97		-1,00	9,70
Kind I	4,25	3,00		0,97		12,37	
-	0,60	3,00	½	0,97		-0,87	11,49
Kind II	2,10	3,45		0,97			7,03
Bad	3,50	1,85		0,97		6,28	
+	1,40	0,26		0,97		0,35	6,63
Flur	4,25	1,94		0,97		8,00	
-	0,60	1,94	½	0,97		-0,56	7,43
Balkon	6,00	4,00			¼		6,00
							62,50



Süd-Ost- Ansichten





Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-Ansichten





Gartenhaus Süd-Ansicht



Stall West-Ansicht



Süd-Ansicht



Stall Nord-Ansicht



Ost-Ansichten





Garage und Hauseingang





Fassadenrisse



Schornstein abgängig



Fenster und Innenraum Stall

