

Bewertungsobjekt:

Bebautes Einfamilienwohnhaus-Grundstück in Form einer Doppelhaushälfte
Wasserstraße 41, 32602 Vlotho, auf dem Flurstück Nr. 671



| | |
|---------------------|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen |
| Auftragnehmer | Sachverständigenbüro Tenge Gbr Marco Tenge Weserstraße 77 32547 Bad Oeynhausen |
| Sachverständiger | Marco Tenge Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024 Recognised European Valuer (REV) Energieberater (IBB) |
| Bewertungsstichtag | 14.08.2025 |
| Qualitätsstichtag | 14.08.2025 |
| Verkehrswert | 87.000,00 € |

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 2 von 60

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| Übersichtsblatt | 4 |
| 1 ALLGEMEINE ANGABEN | 5 |
| 1.1 Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens | 5 |
| 1.2 Auftrag | 7 |
| 1.3 Definition Verkehrswert (Marktwert) | 7 |
| 1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer | 7 |
| 1.5 Unterlagen | 7 |
| 1.6 Grundbuchdaten | 8 |
| 2 LAGE | 9 |
| 2.1 Makrolage | 9 |
| 2.1.1 Basisdaten von Vlotho | 9 |
| 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Vlotho | 10 |
| 2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Vlotho | 11 |
| 2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Vlotho | 11 |
| 2.2 Mikrolage | 12 |
| 2.2.1 Lagemerkmale | 12 |
| 2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur | 13 |
| 3 GRUNDSTÜCK | 13 |
| 3.1 Grundstücksbeschreibung | 13 |
| 3.2 Bodenbeschaffenheit | 14 |
| 3.3 Erschließung | 14 |
| 3.4 Baurechtliche Situation | 14 |
| 3.5 Baulasten | 16 |
| 3.6 Altlasten | 16 |
| 3.7 Denkmalschutz | 17 |
| 3.8 Immissionen / Beeinträchtigungen / Risikoklassifizierung | 17 |
| 4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 21 |
| 4.1 Konstruktive Merkmale | 21 |
| 4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale | 21 |
| 4.3 Energetische Eigenschaften / Gebäudeenergiegesetz / Green Deal | 22 |
| 4.4 Kfz-Stellplätze | 24 |
| 4.5 Außenanlagen | 24 |
| 4.6 Instandhaltung / Modernisierung | 25 |
| 5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG | 26 |
| 5.1 Wohnlage | 26 |
| 5.2 Mietmarkt | 27 |
| 5.3 Nachfrager | 27 |
| 5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung | 27 |
| 5.5 Baulicher Zustand | 27 |
| 5.6 Nutzbarkeit | 27 |
| 5.7 Drittverwendungsfähigkeit | 27 |
| 5.8 Verwertbarkeit | 27 |
| 5.9 Objektrisiko | 28 |
| 6 WERTERMITTLUNG | 28 |
| 6.1 Bewertungsverfahren | 28 |
| 6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren | 28 |
| 6.1.2 Vergleichswertverfahren | 29 |
| 6.1.3 Ertragswertverfahren | 30 |

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 3 von 60

| | | |
|----------|---|---|
| 6.1.4 | Sachwertverfahren | 32 |
| 6.1.5 | Wahl des Wertermittlungsverfahren | 33 |
| 6.2 | Flächen und Stellplätze | 33 |
| 6.2.1 | Vorbemerkungen | 33 |
| 6.2.2 | Grundstücksflächen | 35 |
| 6.2.3 | Gebäudeflächen | 35 |
| 6.2.4 | Maße der baulichen Nutzung | 36 |
| 6.2.5 | Kfz-Stellplätze | 36 |
| 6.3 | Bodenwert | 36 |
| 6.3.1 | Vergleichswerte | 36 |
| 6.3.2 | Bodenrichtwert | 36 |
| 6.3.3 | Objektspezifischer Bodenwert | 38 |
| 6.4 | Vorläufiger Sachwert | 40 |
| 6.4.1 | Bewertungsbasis | 40 |
| 6.4.2 | Klassifizierung der baulichen Anlagen | 40 |
| 6.4.3 | Kostenkennwert | 40 |
| 6.4.4 | Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer | 42 |
| 6.4.5 | Korrekturfaktoren/Regionalfaktor/Baupreisindex | 43 |
| 6.4.6 | Alterswertminderung und Außenanlagen | 43 |
| 6.4.7 | Zeitwert der Baulichen Anlagen | 44 |
| 6.4.8 | Zeitwert weitere Bauteile | 45 |
| 6.4.9 | Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts | 46 |
| 6.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 48 |
| 6.6 | Sachwert | 50 |
| 6.7 | Verkehrswert (Marktwert) | 51 |
| 7 | ANLAGEN | 52 |
| 7.1 | Auszug aus der Regiokarte | 52 |
| 7.2 | Auszug aus der Ortskarte | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 7.3 | Lageplan | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 7.4 | Zeichnungen des Bewertungsobjekts | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 7.5 | Fotos des Bewertungsobjekts | 52 |
| 7.6 | Rechtsgrundlagen/Literaturverzeichnis | 59 |

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 4 von 60

Übersichtsblatt

| | | | |
|--|--|-----------------------|--|
| Objektart: | Bebautes Einfamilienwohnhaus-Grundstück in Form einer Doppelhaushälfte | | |
| Objektadresse: | Wasserstraße 41 32602 Vlotho | | |
| Grundstück: | Flurstücknummer: | 671 | |
| | Grundstücksgröße: | 534,00 m ² | |
| Objektarten: | Einfamilienwohnhaus (DHH) | Garage | |
| Jahr der Fertigstellung: | 1930 | 1977 | |
| Bewertungsrelevantes Baujahr: | 1960 | 1977 | |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre | 60 Jahre | |
| Restnutzungsdauer: | 15 Jahre | 48 Jahre | |
| Gebäudealter: | 65 Jahre | 12 Jahre | |
| Bruttogrundfläche: | 249,90 m ² | 11,10 m ² | |
| Überbaute Grundfläche: | 83,30 m ² | 11,10 m ² | |
| Wertrelevante Geschossfläche: | 145,78 m ² | 0,00 m ² | |
| Wohnfläche: | Rd. 119,00 m ² | | |
| Anzahl Kfz-Stellplätze: | 1 SP | | |
| Bewertungszweck: | Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag | | |
| Bewertungsstichtag: | 14.08.2025 | | |
| Qualitätsstichtag: | 14.08.2025 | | |
| Gutachtenerstellung: | 26.10.2025 | | |
| Objektspezifischer Bodenwert: | 64.000,00 | € | |
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert inkl. Bodenwert: | 127.300,00 | € | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -40.500,00 | € | |
| Sachwert inkl. Bodenwert: | 86.800,00 | € | |
| Verkehrswert: | 87.000,00 | € | |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung¹ (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten danach abgeleitet sind, erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 wird die Modellkonformität entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten berücksichtigt ebenso den IDW-Standard: „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10) mit Stand zum 14.08.2013“.²

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Das Gutachten ist in 7 Abschnitte gegliedert. In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte und die zu bewertende Immobilie beschrieben, was in Abschnitt 5 noch einmal zusammengefasst beurteilt wird. Nach dem deskriptiven Teil folgt in Abschnitt 6 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 7, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswert gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, immer um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 25.06.2021.

² Vgl.: Institut der Wirtschaftsprüfer, IDW-S-10, Dok.-Nr.: 0802806, Stellungnahme vom 14.08.2013

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 6 von 60

eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen (siehe Abschnitt 1.2). Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftungssumme beträgt maximal 500.000,00 € je Versicherungsfall. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das 2,0-fache der Haftungssumme. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 7 von 60

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Wasserstraße 41, 32602 Vlotho zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 14.08.2025 als Grundlage für die Feststellung des Grundbesitzwerts im Rahmen einer Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bad Oeynhausen, Aktenzeichen 3 K 16/25). Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen schriftlich am 18. Juni 2025 erteilt.

1.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“³

1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 14. August 2025 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

[REDACTED]
[REDACTED]

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberseite zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bad Oeynhausen (Blatt 4309) mit Stand vom 20.06.2025,
- Anschreiben des Amtsgerichts Bad Oeynhausen vom 18.06.2025 mit Beschlussfassung der Beauftragung.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft bzw. erstellt:

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford zum Erhebungsstichtag 01.01.2025,

³ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Anmerkungen zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Hier im Gutachten wird im Rahmen dieses Auftrages auftragsgemäß nicht auf die Eintragungen eingegangen, da für die Wertermittlung im Versteigerungsfall immer von einem fiktiv unbelasteten Grundbesitz ausgegangen wird.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmenden Nutzungen genehmigt sind und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch der Stellplatznachweis – erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten. Nicht eingetragene Rechte oder Belastungen sowie wertbeeinflussende Miet- oder Pachtverträge, außer den im Sachverständigengutachten genannten, liegen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Vlotho

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Regierungsbezirk: | Detmold |
| Kreis: | Herford |
| Höhe: | 109 m ü. NHN |
| Fläche: | 76,93 km ² |
| Einwohner: | 18.335 (31. Dez. 2024) |
| Bevölkerungsdichte: | 238 Einwohner je km ² |
| Stadtgliederung: | 4 Ortsteile |

Vlotho ist eine Stadt mit über 18.000 Einwohnern im Kreis Herford im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von 76,93 km² und besteht aus den vier Ortsteilen Vlotho, Valdorf, Uffeln und Exter. Vlotho liegt im Lipper Bergland und wird im Nordosten von der Weser durchquert, welche den Ortsteil Uffeln vom restlichen Stadtgebiet teilt. Die Stadt grenzt im Norden an Bad Oeynhausen und Porta Westfalica im Kreis Minden-Lübbecke, im Osten und Süden an Kalletal, Lemgo und Bad Salzuflen im Kreis Lippe sowie

im Westen an Herford und Löhne im Kreis Herford. Vlotho ist seit 1978 staatlich anerkannter Luftkurort mit den Heilbädern Bad Seebruch und Bad Senkelteich.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind entsprechend der Städtegröße ausreichend vorhanden. Löhne verfügt neben acht Kindertagesstätten über drei Grundschulen, ein Gymnasium und eine Sekundarschule. In Vlotho befindet sich ebenfalls eine Jugendkunstschule.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Vlotho

Die Einwohnerzahl von Vlotho hat im Zeitablauf mit leichten Schwankungen geringfügig abgenommen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung. Bis zum Jahr 2010 erfolgte die Angabe der Einwohnerzahlen mit Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987. Ab dem Jahr 2011 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

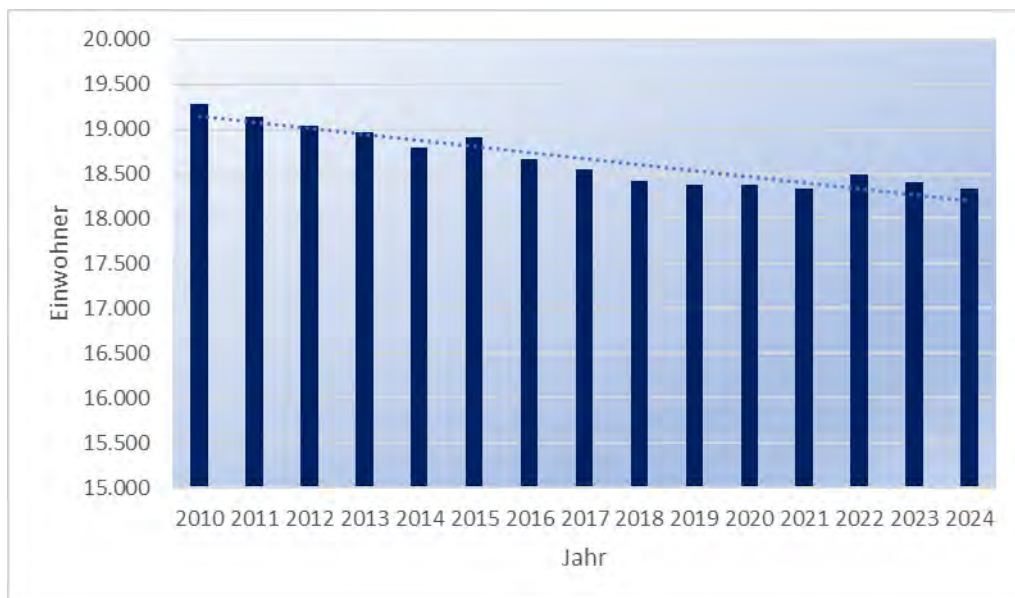


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Vlotho im Zeitraum 2010 bis 2024
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

Im Rahmen der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung wird Vlotho dem Demografietyptyp 3 zugeordnet. Der Demografietyptyp 3 umfasst kleinere und mittlere Städte und Gemeinden, die sich durch eine moderate Alterung und Schrumpfung sowie eine leicht überdurchschnittliche sozioökonomische Situation auszeichnen.

Diese Angaben zeigen zwar einen Trend zum demographischen Wandel in der Bevölkerungsentwicklung auf, allerdings lassen sich hieraus insgesamt noch keine statistisch abgesicherten Daten für die Grundstückswertermittlung ableiten.

2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Vlotho

Neben der Weserland-Klinik Bad Seebruch als moderne Rehabilitationsfachklinik für Orthopädie, Rheumatologie und Geriatrie hat in Vlotho u.a. die Herbert Kannegiesser GmbH ihren Sitz. Das 1948 gegründete Familienunternehmen produziert als Weltmarktführer Maschinen für industrielle Wäschereitechnik. Die Kohlstädt GmbH ist ebenfalls in Vlotho ansässig. Das familiengeführte und mittelständische Unternehmen entwickelt und fertigt seit über 45 Jahren branchenübergreifend Folientastaturen, Frontfolien, Frontplatten und Sondergehäuse sowie Blechteile als Einzelteile und als Montagesatz.

Die Arbeitslosenquote des Kreises Herford liegt mit 6,4 % (Juni 2025) um 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert (Juni 2024), 1,4 Prozentpunkte unter dem nordrhein-westfälischem Landesdurchschnitt von 7,8 % (Juni 2025) und 0,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 6,2 % (Juni 2025).

Der Kaufkraftindexindex 2024 des Kreises Herford beträgt gemäß Veröffentlichung der MB Research GmbH 95,5 (Deutschland = 100) und liegt folglich unter dem nordrhein-westfälischem Landesdurchschnitt (97,8) und dem Bundesdurchschnitt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegte der Kreis Herford Rang 178 von 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt folglich zur Klasse 5 des bundesweiten Rankings, das alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen anhand von 31 makro- und sozioökonomischer Faktoren aus den vier Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und Soziale Lage gegenüberstellt. Die Zukunfts-kategorie 5 ist dabei durch einen ausgeglichenen Mix an Zukunftschancen und Zukunftsrisiken gekennzeichnet.

2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Vlotho

Die Stadt Vlotho ist über die Bundesautobahn A 2 an das Autobahnnetz angebunden. Die Anschlussstellen Herford-Ost, Vlotho-West, Kreuz Bad Oeynhausen und Porta Westfalica befinden sich unmittelbar an der Stadtgrenze. Der Anschluss an die Bundesautobahn A 30 erfolgt zum einen über die Bundesstraße B 514 und zum anderen über die Bundesstraße B 611, die von der Anschlussstelle Vlotho West (Bundesautobahn A 2) zu der der Anschlussstelle Löhne-Gohfeld (Bundesautobahn A 30) führt. Von der Bundesstraße B 611 zweigt zudem die Landesstraße L 860 nach Herford ab, wo sie als Bundesstraße 61 weiter nach Bielefeld und Gütersloh führt. Darüber hinaus besteht über die durch den Ortsteil Uffeln verlaufende Landesstraße L 778 eine Verbindung zum Flugplatz Vennebeck im benachbarten Porta Westfalica.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 12 von 60

Vlotho verfügt über einen Personenbahnhof. Der Bahnhof Vlotho liegt an der Bahnstrecke Elze-Löhne und wird im 60-Minuten-Takt von den Regionalbahn Weser-Bahn (RB 77) bedient. Das Stadtgebiet wird vorwiegend von einem Netz von Stadt- und Regionalbussen erschlossen. Auf den reinen Stadtlinien verkehren Kleinbusse im festen Stundentakt. Mit der Linie 434/VB 1 besteht u.a. eine Verbindung nach Herford. Vlotho gehört zum Bereich des Westfalentarifs.

Über die internationalen Flughäfen Hannover-Langenhagen (Entfernung ca. 80 km), Paderborn-Lippstadt (Entfernung ca. 84 km) und Münster-Osnabrück (Entfernung ca. 100 km) besteht ein Anschluss an Verkehrsflugverbindungen, während der im benachbarten Porta Westfalica gelegene Flugplatz neben dem Flugsport unter anderem für den Geschäftsflugverkehr mit kleinen Maschinen zur Verfügung steht.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale



Abb. 2: Luftbild
Quelle: TIM-online, Abfrage Oktober 2025

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Wasserstraße im Ortsteil Vlotho. Die Wasserstraße zweigt von der Winterbergstraße in südwestlicher Richtung ab und endet im Kreuzungsbereich mit der Valdorfer Straße. Die Fahrbahn ist im Bereich des Bewertungsobjektes gepflastert und einspurig ausgebaut. Es sind beidseitig separate Fußwege angelegt.

Sachverständigenbüro Tenge GbR
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen
www.sv-tenge.de

Sachverständiger
Marco Tenge

Kontaktdaten
Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 868 29 92
marco.tenge@sv-tenge.de

Bewertungsobjekt
Doppelhaushälfte
Wasserstraße 41
32602 Vlotho

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Bauwerken wohnwirtschaftlicher Art und Nutzung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 1,3 km erreichbar. Das Stadtzentrum und die Fußgängerzone von Vlotho ist rund 1,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist über die Wasserstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Auffahrt zur Bundesstraße B 514 ist rund 1,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht über die Bundesautobahn A 2 (Kreuz Bad Oeynhausen) in etwa 5,5 km Entfernung.

In einer Entfernung von ca. 220 m zum Bewertungsobjekt befindet sich die Bushaltestelle „Vlotho-Breslauer Straße“ und damit eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Vlotho ist in rund 1,5 km Entfernung erreichbar.

Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 80 km, der Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 84 km und der Flughafen Münster-Osnabrück rund 100 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Von allen Flughäfen aus bestehen Verbindungen zu nationalen und internationalen Destinationen.

Alle Entfernungen sind Pkw-Fahrtstrecken.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienwohnhaus (In Form einer Doppelhaushälfte) bebaut. Das Grundstück besteht aus dem bebauten Flurstück Nr. 671 und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt mit fast gerade verlaufenden Grundstücksgrenzen. Das Grundstück fällt topographisch nach Südwesten ab.

Im Westen und Osten grenzt das Grundstück an nachbarliche Grundstücke sowie im Süden an die Straße „Wasserstraße“. Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft an einer Anliegerstraße. Die Straßenfront an der Straße „Wasserstraße“ hat eine Länge von insgesamt ca. 14,00 m. Die mittlere Tiefe des Gesamtgrundstücks beträgt ca. 37,50 m. Die Grundstücksgröße des Flurstück Nr. 671 wird mit insgesamt 534 m² angegeben. Im Rahmen der Bewertung

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

wird unterstellt, dass die angegebenen Flächen mit den Flächen im Liegenschaftskataster übereinstimmen.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden **normale Bodenverhältnisse** unterstellt.

3.3 Erschließung

Mit Schreiben vom 13. August 2025 bestätigen die Wirtschaftsbetriebe Vlotho, das:

- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB)
- Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.
- Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Kanalschlussbeiträge wurden bezahlt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird dementsprechend von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho weist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) aus.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 15 von 60

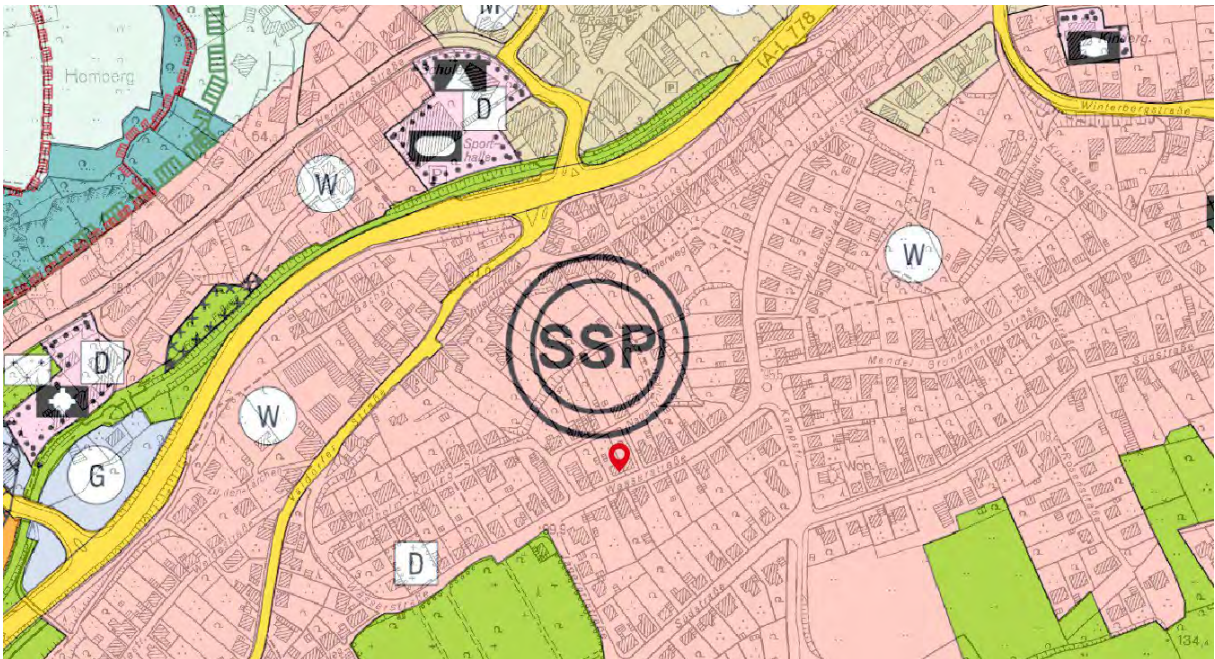


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan⁴

Quelle: GEO-Viewer des Kreises Herford, Stadt Vlotho, Abfrage Oktober 2025

Gemäß Datenabruf des GEO-Datenportals (GEO-Viewer) des Kreises Herford mit Stand Oktober 2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes. Nach telefonischer Rücksprache mit der Bauleitplanung der Stadt Vlotho zur Überprüfung befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Gebietes, welches nach § 34 BauGB beurteilt werden muss.

Erläuterung des § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

⁴ Hinweis: Legende SSP (Siedlungsschwerpunkt)

3.5 Baulasten

Mit Datum vom 14. August 2025 wurde durch den Kreis Herford schriftlich bestätigt, dass im Baulastenverzeichnis des Kreises Herford keine Baulast eingetragen ist. Bei der Ortsbesichtigung konnte auch kein offensichtlicher Grund festgestellt werden, der eine solche Baulasteintragung erforderlich machen würde.

Für diese nachfolgende Bewertung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

3.6 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind i.d.R. nicht rechtsverbindlich. Letztendlich kann daher nur eine umfassende, historische und eine sich ggf. daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung und außerhalb des Fachgebiets von Sachverständigen für Immobilienbewertung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Dem Sachverständigen liegen auch keine Informationen oder Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche um Altlastverdachtsflächen o.ä. handelt.

Der Kreis Herford bestätigt schriftlich mit Datum 04. September 2025, dass „aktuell keine Eintragungen“ im Altlastenkataster der katasterführenden Behörde (Kreis Herford) vorliegt.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Für die weitere Bewertung geht der Sachverständige davon aus, dass unter Bezug auf Altlasten eine Wertneutralität vorliegt.

3.7 Denkmalschutz

In der aktuellen Liste der Baudenkmäler in der Stadt Vlotho mit Stand des Datenabrufs vom 25. Oktober 2025 wird das bewertungsgegenständliche Objekt weder als Bau- noch als Boddendenkmal geführt.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass weder das zu bewertende Grundstück noch die aufstehenden baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen und **kein Denkmalschutz** zu berücksichtigen ist.

3.8 Immissionen / Beeinträchtigungen / Risikoklassifizierung

Zum Ortstermin waren **keine wertrelevanten Immissionen** feststellbar, was auch durch die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (24-Stundenwert) bestätigt wurde. Diese kann nachstehender Abbildung 4 entnommen werden.



Abb. 4: Schallausbreitung Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Abfrage Oktober 2025

Da in der heutigen Zeit Beeinträchtigungen durch den Klimawandel Hochwasser- und Starkregenereignisse häufiger auftreten können, werden nachfolgend mögliche Ereignisse unter Bezug auf die dazugehörige Gefährdungsklassen abgebildet.



Abb. 5: Mögliche Hochwassergefährdung
 Quelle: On-geo, Abfrage Oktober 2025

In Bezug auf eine mögliche „Hochwassergefährdung“ wird eine **sehr geringe Gefährdungsklasse** unterstellt und somit als nicht wertrelevant klassifiziert.

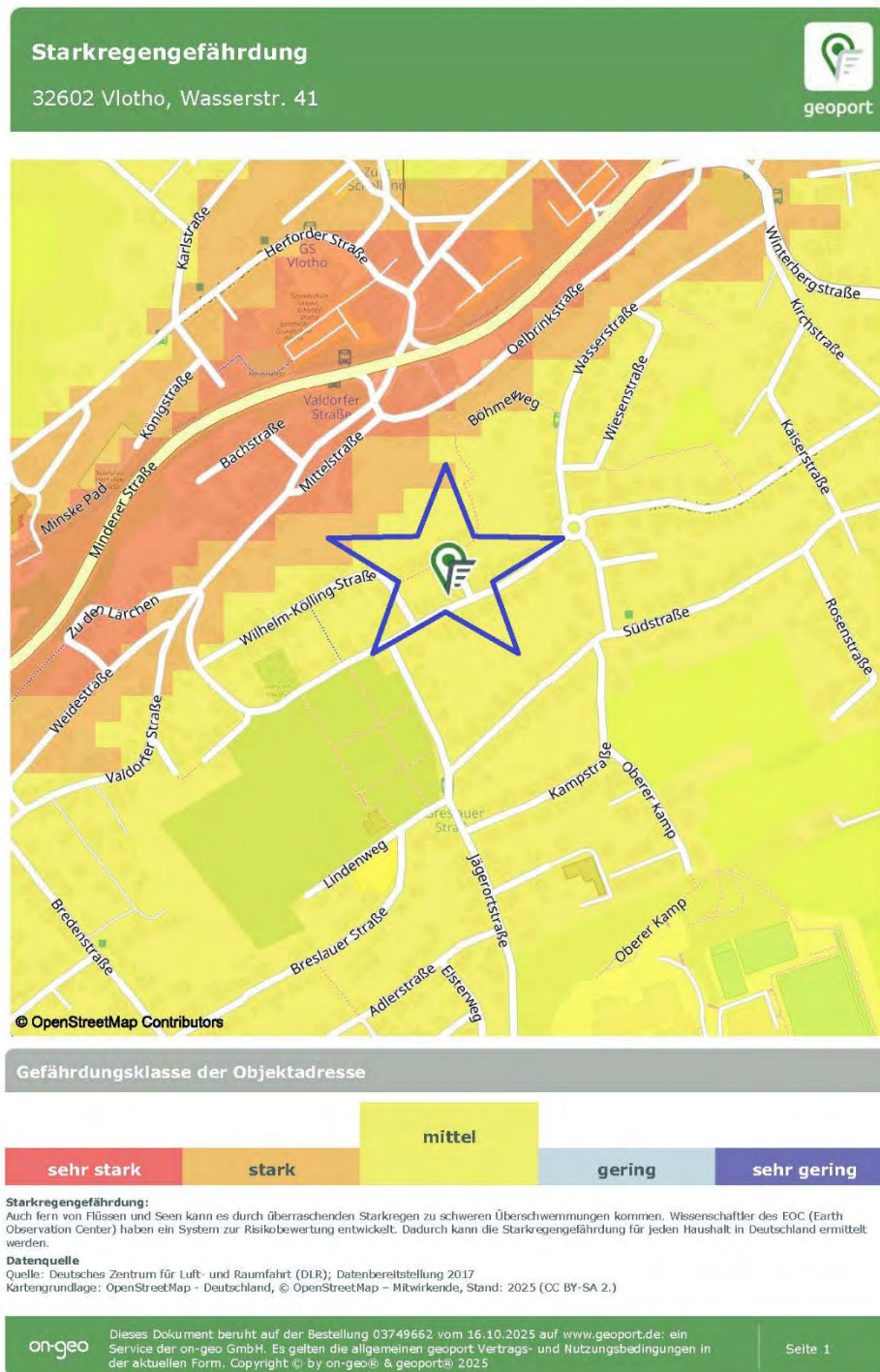


Abb. 6: Mögliche Starkregengefährdung
 Quelle: On-geo, Abfrage Oktober 2025

In Bezug auf eine mögliche „Starkregengefährdung“ wird eine mittlere Gefährdungsklasse unterstellt. Diese Einstufung ist im Umfeld des Bewertungsobjektes als üblich anzusehen und es wird somit als nicht wertrelevant klassifiziert.

In Bezug auf die „grundsätzliche Risikoklassifizierung“ wird im Durchschnitt eine „geringe Gefährdungsklasse“ klassifiziert und keine Wertrelevanz unterstellt.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus (in Form einer Doppelhaushälfte) bebaut.

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen. Dieser Zustand entspricht dem Ist-Zustand der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Dies gilt u. a. auch für die in dem Gebäude vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf Korrosionsschäden geprüft. Bezüglich der Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Einrichtungen aus. Ebenso wird vorausgesetzt, dass der erforderliche Brandschutz zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt gewährleistet ist.

4.1 Konstruktive Merkmale

| | |
|-------------------|--|
| Gebäudeart: | Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte. |
| Baujahr(e): | Ursprung 1930, bew. Bj. 1960 (Punkt 6.4.4). |
| Anzahl Geschosse: | Ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. |
| Unterkellerung: | Voll unterkellert. |
| Fundamente: | Streifenfundamente (Annahme). |
| Bauweise: | Massiv. |
| Fassade: | Putzfassade (Kratzputzart). |
| Dach: | Pfettendach mit Dachsparren, Dachhaut aus Tonpfannendeckung. |

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

| | |
|-----------------|--|
| Bodenbeläge: | Fliesen, Kunstböden und originale Holzdielen. |
| Wandbekleidung: | Tapeten, Putz und gelegentliche Wandverkleidungen, gestrichen. |

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 22 von 60

| | |
|---|--|
| Deckenbekleidung: | Überwiegend verputzt und gestrichen. |
| Türen: | Sofern vorhanden, Holztüren mit Holzzargen. |
| Fenster: | Kunststofffenster (Holzoptik) als Dreh-Kippelemente mit Isolierverglasung, respektive teilweise mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,2 (W/m ² K). |
| Treppe(n): | Holzkonstruktion mit Holzstufen. |
| Sanitär: | Standardausführungen in Weiß, Wände in 2 Meter gefliest, optisch aus den neunziger Jahren (Annahme). |
| Elektroinstallationen: | Optische Standardausführungen aus der Zeit der achtziger bis neunziger Jahre (Annahme). |
| Heizung / Warmwasser / Schornsteine: | Im Keller der Liegenschaft Wasserstr. 41 gibt es einen Gas-Umlaufwasserheizer für die Beheizung des Objektes (Junkers, Bj. 1991 mit 10,7kW). Im Bad EG gibt es einen Gas-Durchlaufwasserheizer für die Warmwasseraufbereitung (Junkers, Bj. 2006 mit 24 kW). Die letzte Prüfung wurde am 19. Juni 2024 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Geräte (nach Information des zuständigen Schornsteinfegermeisters) funktionstüchtig. Die Schornsteine sind gemauert und zum Wertermittlungsstichtag durch die Gasgeräte belegt. Grundsätzlich wäre diese jedoch zum Betrieb eines Kaminofens geeignet. ⁶ |
| Wärmeverteilung: | Über Flächenheizkörper. |
| Balkon(e) / Terrasse(n): | Überdachte Terrasse mit Nord-Westausrichtung. |
| Sonstiges: | Fertigarage im Gartenbereich. |

4.3 Energetische Eigenschaften / Gebäudeenergiegesetz / Green Deal

| | |
|-----------------|--|
| Energieausweis: | Dem Sachverständigen lag zur Anfertigung des Gutachtens kein Energieausweis vor. |
|-----------------|--|

Im Rahmen der gesetzlich beschlossenen Gebäudedekarbonisierung auf europäischer Ebene mit Beschluss vom 8. Mai 2024, Amtsblatt der europäischen Union (Richtlinie (EU) 2024/1275 des europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) werden die in der EU tätigen Sachverständigen angehalten eine überschlägige Klassifizierung der jeweiligen zu bewertenden Liegenschaft durchzuführen.

⁶ Schriftliche Bestätigung per mail des Schornsteinfegermeisters

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 23 von 60

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass unter Bezug auf diese Richtlinie für die in der EU befindliche Immobilienwirtschaft, bei der die Gebäude für 36 % des CO₂-Ausstoßes der EU verantwortlich sind, weit vor allen anderen Sektoren, nicht ohne eine schnelle Entkopplung des Gebäudebestands von Brennstoff und Gas und seine Verknüpfung mit Ökostrom zusammen mit einer beschleunigten Renovierung erreicht werden können.

Nach geltendem EU-Recht müssen die Mitgliedstaaten bis 2030 eine Verbesserung der Energieeffizienz um 32,5 % gegenüber den Prognosen erreichen und der Anteil der Energie aus erneuerbaren Quellen am Bruttoendverbrauch der EU muss 32 % betragen. Dies entspricht einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von 40 % bis 2030 und von 60 % bis 2050.

Eine gesetzliche Verpflichtung, dass ein Gebäude bis zu einem festgelegten Datum oder einem bestimmten Wendepunkt (z.B. Vermietung, Verkauf) auf eine höhere Energieeffizienzstufe zu renovieren ist, stellt eine unvermeidlich große Kostenauswirkung auf den Marktwert dar, da die Person im Eigentum der Immobilie zu diesem Datum oder Wendepunkt für Renovierungsarbeiten zahlen muss.

Bewerter müssen sich dieser rechtlichen Fristen und Wendepunkte bewusst sein und wenn diese auftreten, müssen sie die Kosten einer ausreichenden Renovierung abschätzen, um das erforderliche neue Energieeffizienzniveau zu erfüllen und das Ausmaß berücksichtigen, in dem diese Kosten den Marktwert zum Bewertungsstichtag beeinflussen.

Bisher haben sich Kaufende oft für im Rahmen von Bauvorschriften erlaubte Teilrenovierungen entschieden, die die Energieeffizienz nur geringfügig beeinflussen und nur geringe Kosten verursachen. Die neuen gesetzlichen Verpflichtungen schaffen jedoch eine Situation, in der diese Teillösungen nicht mehr ausreichen.

Bei zukünftig weiter zu erwartender Preissteigerung der fossilen Brennstoffe ist gerade bei nicht energetisch modernisierten Objekten von erheblichen Betriebskostensteigerungen innerhalb der nächsten Jahre auszugehen. Dementsprechend differenziert der Immobilienmarkt üblicherweise zwischen einem energieeffizienten sowie einem nicht energieeffizienten Gebäude. Folglich haben Aspekte der Energieeffizienz inzwischen Einfluss auf die Wertentwicklung. Nachfolgend wird unter Berücksichtigung einer Energiestrahldarstellung überschlägig die energetische Qualität des Bewertungsobjektes klassifiziert (ImmoWertV 2021 § 2 (3) 10. d).

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 24 von 60

Systematik der Energiestrahldarstellung



Überschlägige energetische Klassifizierung des Gebäudes auf Basis der vorhandenen Gebäudebeschaffenheit (incl. der verbauten Installationen)

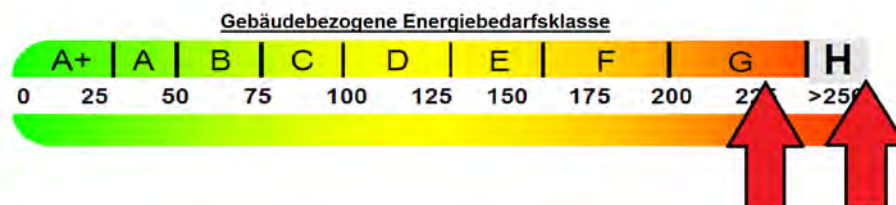


Abb. 8: Überschlägige energetische Klassifizierung
Quelle: Eigene Anfertigung, Stand Oktober 2025

Aufgrund der zum Ortstermin vorgefundenen energetischen Beschaffenheit weist das Objekt überwiegend einen nicht mehr zeitgemäßen Zustand auf. Als problematisch sind u.a. die verbauten Heizgeräte zu sehen, da diese zum einen mit Gas betrieben werden und des Weiteren ein Baualter von jeweils über 10 Jahren aufweisen (In der EU ist nach GEG nur noch 10 Jahre Ersatzteilversorgung gewährleistet). Darüber hinaus ist bei der Heizungstherme zu berücksichtigen, dass bei einem Eigentumswechsel innerhalb von 2 Jahren nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) ein Heizungstausch bei einem Anlagenalter von über 30 Jahren vorgeschrieben. Positiv ist die Situation zu beurteilen, dass ein Anteil der verbauten Fenster mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt ist.

4.4 Kfz-Stellplätze

Pkw-Stellplatz: Garage im Gartenbereich.

4.5 Außenanlagen

Einfriedungen: Das Grundstück ist an der südlichen Seite überwiegend mit Pflanzsteinen eingefriedet. An der westlichen Grundstücksgrenze sind Stabgitterzäune verbaut. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind modulare Sichtzäune vorherrschend.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 25 von 60

| | |
|----------------|--|
| Befestigungen: | Die Zuwegung zum Hauseingang und der westlich vom Gebäude befindliche Grundstücksteil sind mit Betonsteinpflaster befestigt. |
| Grünbereiche: | Die Außenanlagen sind gärtnerisch gestaltet und mit Rasenfläche bewachsen. Augenscheinlich wurde keine angemessene/durchgehende Instandhaltung durchgeführt. |

4.6 Instandhaltung / Modernisierung

Das Bewertungsobjekt weist zum Zeitpunkt der Besichtigung (speziell im Inneren Bereich) Abnutzungs- und Gebrauchsspuren auf und wurde augenscheinlich nicht durchgehend bewohnt und ebenso nicht laufend instandgehalten. Es liegt eine nicht bewohnbare Beschaffenheit vor. Diese Situation wird nachfolgend unter dem Punkt 6.5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt. Der Gebäudekörper weist von außen (Gebäudehülle) eine durchschnittliche Beschaffenheit auf. Hierbei ist jedoch eine augenscheinlich erneuerte Dachendeckung zu berücksichtigen. Weitere Modernisierungselemente sind nicht zu unterstellen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV angewandt. Das Modell basiert auf einem Punkterastersystem, welches für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, vorgegebene Punkte ausweist. Aus der Summe der Punkte ergibt sich dann der jeweilige Modernisierungsgrad.

| Modernisierungselemente | Max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 |
| Maximale Summe | 20 |

Tabelle 1: Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads
Quelle: ImmoWertV, Anlage 2.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

| | | |
|-----------|---|--|
| ≤ 1 Punkt | = | nicht modernisiert |
| 4 Punkte | = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte | = | mittlerer Modernisierungsgrad |

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 26 von 60

13 Punkte = überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen zum Bewertungsstichtag folgendes Punkteraster:

| Modernisierungselemente „Wasserstraße 41“ | Punkte |
|---|--------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 2 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0 |
| Summe „Wasserstraße 41“ | 2 |

Nachfolgend wird von einem **Modernisierungsstand** (nach AGVGA NRW) von **2 Punkten** ausgegangen. Kleine Instandhaltungen sowie veraltete Bauteile finden in der Alterswertminderung bzw. dem Vervielfältiger bereits ausreichend Berücksichtigung. Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen sowie Elektro-, Sanitär- und Abflussleitungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Ebenso wurde auch auftragsgemäß keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen durchgeführt und deren Funktionalität vorausgesetzt. Baubiologische Untersuchungen waren ebenfalls nicht Gegenstand der Beauftragung. Der Sachverständige haftet nicht für mögliche Instandhaltungsrückstände, die im Rahmen einer detaillierten Bauschadensuntersuchung hätten festgestellt werden können.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

5.1 Wohnlage

Die Lage in der Stadt Vlotho ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Im Umfeld befinden sich überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen. Zudem ist eine gute Infrastruktur mit entsprechender Verkehrsanbindung vorhanden.

5.2 Mietmarkt

Am örtlichen Mietmarkt ist eine anhaltende Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum zu beobachten. Leerstände sind insbesondere bei veralteten Objekten oder in weniger nachgefragten Ortsteilen vorhanden. Dazu ist in Bezug auf den demografischen Wandel mit wachsendem Durchschnittsalter der Bevölkerung mit steigender Nachfrage an Mietwohnungen in seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnanlagen zu rechnen. Diese vorstehend aufgeführten Aspekte sind (überwiegend) bei dem zu bewertenden Wohnhaus nicht gegeben.

5.3 Nachfrager

Insgesamt liegen im Kreisgebiet auf dem Grundstücksmarkt die Anzahl der Kaufverträge und das Preisniveau bei bebauten Grundstücken etwas über dem Vorjahresniveau. Zum Bewertungsstichtag besteht jedoch eine stagnierende Nachfrage an energetisch nicht zeitgemäßen Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Vlotho.

5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Das Bewertungsobjekt verfügt nur noch bedingt über eine zeitgemäße Grundrissgestaltung. Diese wurde augenscheinlich im Zeitablauf nicht angepasst. Die innere Beschaffenheit ist als „zum Wertermittlungsstichtag“ ohne separate Investitionen nicht bewohnbar zu klassifizieren.

5.5 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Objektes ist insgesamt (durch die vorgefundene innere Beschaffenheit) als unterdurchschnittlich zu bewerten.

5.6 Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) unter Berücksichtigung der nachfolgend im Gutachten unter Punkt 6.5 angesetzten Investitionen als gegeben zu werten.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und der unterstellten Investitionen ist eine Drittverwendungsfähigkeit möglich.

5.8 Verwertbarkeit

Die Verwertung dieser Immobilie ist gegeben. Eine Nachfrage für derartige Objekte ist am Markt eingeschränkt vorhanden.

5.9 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist auf Grund der nicht mehr zeitgemäßen Energetik als überdurchschnittlich anzusehen.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Bewertungsverfahren

6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Des Weiteren wurden die vorstehend erwähnten Verfahren durch entsprechende Richtlinien (Vergleichswertrichtlinie⁷, Ertragswertrichtlinie⁸ und Sachwertrichtlinie⁹) bis zum 31. Dezember 2021 noch näher konkretisiert. Derzeit sind sie in der ab 1. Januar 2022 gültigen ImmoWertV integriert.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Bewertungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den normierten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und

⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁸ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.¹⁰

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt demnach keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6.1.2 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.¹¹

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹²

¹⁰ Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

¹¹ Vgl. § 24 ImmoWertV.

¹² Vgl. § 25 ImmoWertV.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- (1) aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen oder
- (2) durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹³

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbare Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Liegenschaftszinssatzes, kapitalisiert werden. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar.

¹³ Vgl. § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 31 von 60

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser), Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹⁴

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁵

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.¹⁶

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Deshalb kommt eine Marktanpassung im Ertragswert nur in Ausnahmefällen in Betracht.

¹⁴ Vgl. § 27 ImmoWertV.

¹⁵ Vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV.

¹⁶ Vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.¹⁷

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.¹⁸ Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.4 Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der Sachwertrichtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.¹⁹

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswerter-

¹⁷ Vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV.

¹⁸ Vgl. § 4 ImmoWertV.

¹⁹ Vgl. § 10 ImmoWertV.

mittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, die für die Eigennutzung konzipiert und bestimmt sind.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

6.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Die Anwendung lässt sich damit begründen, dass ein Kaufwilliger im Allgemeinen nicht mehr als den Preis zu zahlen bereit ist, den die Errichtung eines gleichen Objektes kosten würde. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Aufgrund seiner Konzeption und der vorhandenen baulichen Anlagen hat das zu bewertende Anwesen zum Bewertungsstichtag den Charakter eines Einfamilienwohnhauses in Form einer Doppelhaushälfte. Der Verkehrswert ist daher aus dem Sachwert abzuleiten, so wie es auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

6.2 Flächen und Stellplätze

6.2.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße wurde dem Grundbuchauszug entnommen und anhand des Lageplans und des Online Portals „Tim-Online NRW“ auf Plausibilität geprüft.

Aus der Bauakte der Stadt Vlotho waren keine definierten Flächenangaben zu entnehmen, respektive keine aktuellen Zeichnungen vorhanden. Die noch vorhandenen Teile der alten Bauakte wurden bereits digitalisiert. Ein genauer Maßstab ist danach nicht ableitbar. Der einzig vorhandenen Bauzeichnung „Umbau des Dachgeschosses, Bj. 1960) sind keine ausreichenden Bemaßungen zu entnehmen. Ersatzweise wurde deshalb eine Maßableitung über das

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 34 von 60

Online Tool „Tim-online NRW“ anhand der Außenmaße des Gebäudes durchgeführt. Zusätzlich wurden die hier abgeleiteten Werte anhand der teilweise vorhandenen Maßangaben der digitalen Bauunterlagen plausibilisiert. Die nachstehende Abbildung dient der Nachvollziehbarkeit dieser Vorgehensweise:

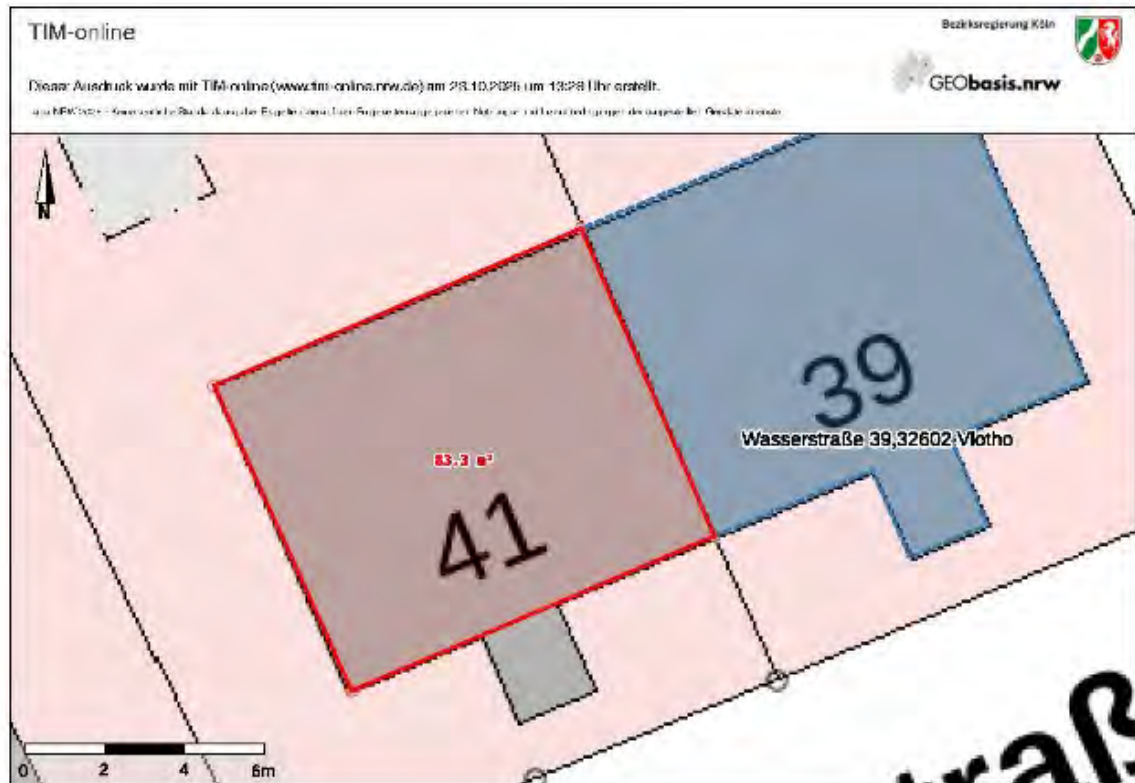


Abb. 9: Herleitung des BGF-Ansatzes
Quelle: Basis Tim-online-NRW, eigene Anfertigung, Stand Oktober 2025

Da es für die Berechnung der noch zu investierenden Kosten für die hier im Gutachten modellhaft abgebildeten Investitionen (siehe Punkt 6.5 (BoG) notwendig ist, eine Wohnfläche vorliegen zu haben, wird ersatzweise die Wohnfläche ermittelt. Hierzu wird auf ein Flächentool des AGVGA NRW (Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA) zurückgegriffen, mit dem aus der jeweils abgeleiteten Bruttogrundfläche des Objektes (unter Berücksichtigung der jeweiligen NHK-Gebäudeklassifizierung (Typ 2.01)) die Wohnfläche abgeleitet werden kann. Es ist hier jedoch zu berücksichtigen, dass hierbei keine Unterscheidung zwischen Erd- und Dachgeschoss erfolgt, sondern nur die Wohnfläche zusammengefasst ausgewiesen wird. Diese Ableitung wird nachfolgend visuell abgebildet:

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 36 von 60

6.2.4 Maße der baulichen Nutzung

| Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) | |
|--|-------------|
| Grundfläche (GrF) in m ² | 94,40 |
| Grundstücksgröße (GG) in m ² | 534,00 |
| Grundflächenzahl (GRZ = 94,40 m² ÷ 534,00 m²) | 0,18 |

| Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) | |
|---|---------------------|
| Geschossfläche (GF gem. § 20 BauNVO) | 83,30 ²⁰ |
| Grundstücksgröße (GG) | 534,00 |
| Geschossflächenzahl (GFZ = 83,30 m² ÷ 534,00 m²) | 0,16 |

6.2.5 Kfz-Stellplätze

| Kfz-Stellplätze | Anzahl |
|----------------------------------|----------|
| Pkw-Garagenstellplatz | 1 |
| Kfz-Stellplätze insgesamt | 1 |

6.3 Bodenwert

6.3.1 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

6.3.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Erhebungsstichtag 01.01.2025 für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjektes **120,00 €/m²**.

²⁰ Eine Garage zählt nicht zur Geschossfläche.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 37 von 60

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Kreis Herford und in der
Stadt Herford**



Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Tel.: 05221/13-2506

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Vlotho.
Die gewählte Adresse ist: Wasserstraße 41.

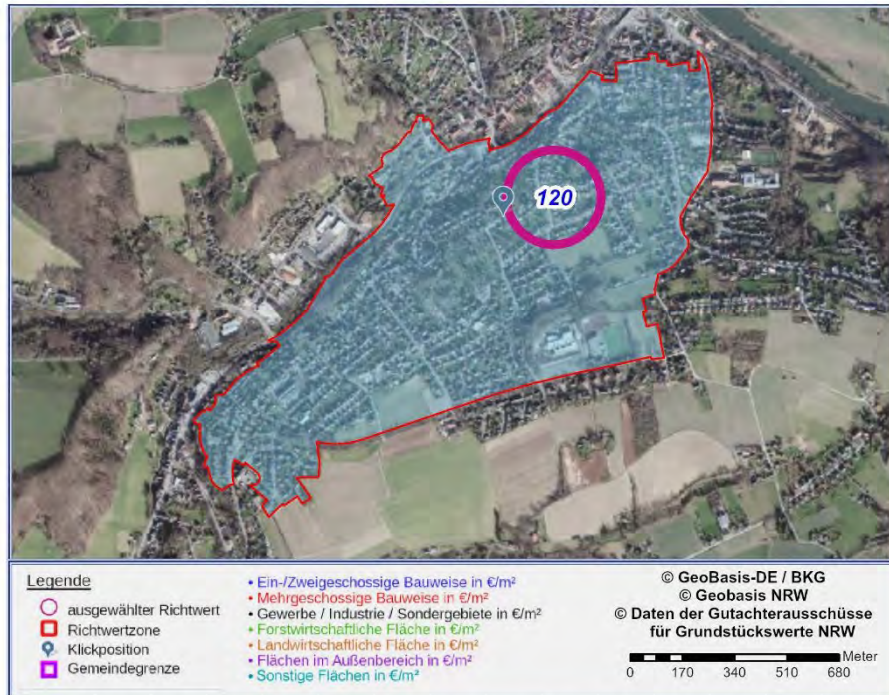


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Abb. 11: Teilauszug Bodenrichtwert

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Abfrage Oktober 2025

Lage und Wert

| | |
|--------------------------------------|--|
| Gemeinde | Vlotho |
| Bodenrichtwertnummer | 3610461 |
| Bodenrichtwert | 120 €/m² (Wohnbaufläche) |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2025 |

Beschreibende Merkmale

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand | beitragsfrei |
| Art der Nutzung | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | I-II |
| Fläche | 700 m ² |
| Bodenrichtwertkennung | zonal |

Sachverständigenbüro Tenge GbR
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen
www.sv-tenge.de

Sachverständiger
Marco Tenge

Kontaktdaten
Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 868 29 92
marco.tenge@sv-tenge.de

Bewertungsobjekt
Doppelhaushälfte
Wasserstraße 41
32602 Vlotho

6.3.3 Objektspezifischer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Art der Nutzung:

Das bewertungsrelevante Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der baulichen Nutzung.

(2) Grundstücksgröße:

Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert eine Richtwertgröße von 700 m² für das Grundstück an. Die Bodenrichtwertauskunft zum 1. Januar 2025 sieht für über die Richtwertgröße hinausgehende, abweichende Grundstücksgrößen Anpassungen vor. Im vorliegenden Bewertungsfall ist bei einer Grundstücksfläche von 534 m² ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 (bis 700 m²) zu berücksichtigen.

(3) Maße der baulichen Nutzung:

Die jeweiligen Maße der baulichen Nutzung haben gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford keinen signifikanten Einfluss auf den Bodenrichtwert. Es bedarf daher keiner weiteren Anpassung wegen einer abweichenden Maße der baulichen Nutzung.

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Flurstück stellt ein Grundstück dar, welches einen fast regelmäßigen Zuschnitt hat und sich unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße baulich effizient nutzen lässt. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(5) Topographie:

Das Grundstück hat ein wahrnehmbares Gefälle nach Südwesten. Da diese Eigenschaft jedoch einer überwiegend typischen Topographie innerhalb der Bodenrichtwertzone entspricht, würde eine weitere Anpassung zu einer unzulässigen Doppelberücksichtigung führen. Somit ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topographischen Merkmale nicht erforderlich.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 39 von 60

(6) Lage:

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weicht das Bewertungsgrundstück bezüglich seiner Lage nicht von der überwiegenden Anzahl der innerhalb der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage ist demnach ebenfalls nicht erforderlich.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2025. Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses gibt es zum Bewertungsstichtag keine aktuelleren Beschlüsse zu Bodenrichtwerten. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

(8) Ableitung objektspezifischer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks ist der Bodenrichtwert objektspezifisch wie folgt anzupassen:

| Ableitung relativer Bodenwert | Merkmal | Anpassung | Betrag €/m ² |
|--|---------|-----------|-------------------------|
| Bodenrichtwert | ebf. | | 120,00 |
| Abgabenrechtliche Einstufung | ebf. | | |
| Anpassung abgabenrechtliche Einstufung | ebf. | 1,00 | 120,00 |
| Art der Nutzung Richtwertgrundstück | Wohnen | | |
| Art der Nutzung Bewertungsgrundstück | Wohnen | | |
| Anpassung Art der Nutzung | Wohnen | 1,00 | 120,00 |
| Größe Richtwertgrundstück | 700,00 | | |
| Größe Bewertungsgrundstück | 534,00 | | |
| Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße | | 1,00 | 120,00 |
| Maß der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück | 1,00 | | |
| Maß der baulichen Nutzung Bewertungsgrundst. | 1,00 | | |
| Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung | | 1,00 | 120,00 |
| Topographie Richtwertgrundstück | n. eben | | |
| Topographie Bewertungsgrundstück | n. eben | | |
| Anpassung aufgrund der Topographie | | 1,00 | 120,00 |
| Lageklasse des Richtwertgrundstücks | k.A. | | |
| Lageklasse des Bewertungsgrundstücks | k.A. | | |
| Anpassung aufgrund abw. Lageparameter | | 1,00 | 120,00 |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | | | 120,00 |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd. | | | 120,00 |

Der Gesamtbodenwert für das zu bewertende Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 40 von 60

| Berechnung objektspezifischer Bodenwert | Fläche m ² | €/m ² | Betrag € |
|--|-----------------------|------------------|------------------|
| Flurstück Nr. 671 | 534,00 | 120,00 | 64.080,00 |
| Objektspezifischer Bodenwert Bewertungsgrundstück insgesamt rd. | | | 64.000,00 |

Hinweis: Aufgrund des Erfordernisses des Einzelausgebotes (§ 63 ZVG) müssen bei dem Vorliegen von mehreren Grundstücken im Rechtssinn (in einem Grundbuchblatt) zusätzlich zum Gesamtwert auch die anteiligen Grundstückswerte der möglichen jeweiligen Einzelgrundstücke zum Gesamtwert auch einzeln ausgewiesen werden.

Da bei der zu bewertenden Liegenschaft nur ein Grundstück (Flurstück 671) vorliegt, ist keine Einzelausweisung notwendig.

6.4 Vorläufiger Sachwert

6.4.1 Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

6.4.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach der Anlage 4 der ImmoWertV vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Einfamilienhaus als Gebäude des Typs 2.01 (Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG und DG ausgebaut) zu klassifizieren. Die Garage wird als Gebäude des Typs 14.1 klassifiziert.

6.4.3 Kostenkennwert

Einfamilienwohnhaus (DHH)

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudes inkl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Zur Bestimmung der Ausstattungsstandardstufe des zu bewertenden Wohngebäudes sind die in der Anlage 4 der ImmoWertV exemplarisch aufgelisteten Beschreibungen der Gebäudestandards heranzuziehen. Den Gebäudetypen 2.01 sind 5 Ausstattungsstandardstufen, die Stufen 1 (einfachster Standard) bis 5 (höchster Standard) zugeordnet. Dabei sind die Kostenkennwerte des jeweiligen Gebäudetyps anteilig berücksichtigt und werden in der unteren Tabelle gewichtet angegeben. Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine gewichtete Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Dabei ist darauf zu achten, dass bei einer Gewichtung der jeweiligen Ausstattungsstandardmerkmale die Summe der Gewichte jedes Merkmals genau 100 % betragen muss. Ausgehend von den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Einstufung:

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 41 von 60

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil % |
|---|---------------|-----|-----|-----|-------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | 0,5 | 0,5 | | | | 23 |
| Dächer | | | 1,0 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | 0,5 | 0,5 | | | 11 |
| Innenwände und Türen | | 0,5 | 0,5 | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 0,5 | 0,5 | | | 11 |
| Fußböden | | 1,0 | | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | 1,0 | | | | 9 |
| Heizung | | 1,0 | | | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 0,5 | 0,5 | | | 6 |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1.180 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 2,28 |

Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| Außenwände | $0,5 \times 23\% \times 615 + 0,5 \times 23\% \times 685$ | 150 €/m ² BGF |
| Dächer | $1 \times 15\% \times 785$ | 118 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | $0,5 \times 11\% \times 685 + 0,5 \times 11\% \times 785$ | 81 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | $0,5 \times 11\% \times 685 + 0,5 \times 11\% \times 785$ | 81 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | $0,5 \times 11\% \times 685 + 0,5 \times 11\% \times 785$ | 81 €/m ² BGF |
| Fußböden | $1 \times 5\% \times 685$ | 34 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | $1 \times 9\% \times 685$ | 62 €/m ² BGF |
| Heizung | $1 \times 9\% \times 685$ | 62 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | $0,5 \times 6\% \times 685 + 0,5 \times 6\% \times 785$ | 44 €/m ² BGF |
| Kostenkennwert aufsummiert | | 713 €/m² BGF |

Der gewogene Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für das Bewertungsobjekt auf 713,00 €/m² festgesetzt und entspricht damit im Wesentlichen der Standardstufe 2 als Ausstattungsstandard. Im Rahmen der nachfolgenden Sachwertermittlung wird obiger Kostenkennwert als Basispreis für die durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Garage

Entsprechend der Vorgaben der NHK 2010 entspricht die Garage des Bewertungsobjektes der Gebäudeart 14.1 mit der Standardstufe 3 (Fertigaragen). Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auch für diese Gebäudeart auf 1 m² Bruttogrundfläche

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 42 von 60

inkl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %. Der Kostenkennwert für die Doppelgarage wird folglich mit dem **Basispreis 245,00 €/m²** angesetzt.

6.4.4 Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Gebäude des Typs Ein-/Zweifamilienhäuser, der auch das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford verweist für den Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer auf eine Ansetzung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 mit 80 Jahren für Wohngrundstücke. Im Zuge der Modellkonformität wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die erste bauaktliche Erwähnung des Bewertungsobjektes stammt aus dem Jahr 1930 (Bauschein, Baupolizei Vlotho, Kreisausschuss Herford 644/30). Der Bauakte ist noch ein Ausbau eines Erkers aus dem Jahr 1961 (Bauscheinnummer 161/61, Landkreis Herford) zu entnehmen. Da sich hierdurch jedoch nicht die grundsätzlichen BGF Maße verändert haben und sich auch keine Verlängerung der Nutzungsdauer ergeben hat, wird kein separates gemittelttes Baujahr abgeleitet. Des Weiteren ist der Bauakte noch die Errichtung einer Stahl-Fertigarage (Bauscheinnummer 130/70, Stadt Vlotho) zu entnehmen. Da hier der Abnahmeschein aus dem Jahr 1977 stammt, wird dieses Jahr als Basisansatz verwendet.

Weitere baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind nicht dokumentiert und wurden augenscheinlich auch nicht durchgeführt.

| Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres | | |
|--|--|--------------------|
| | Stichtag | nur das Jahr! 2025 |
| | Baujahr | 1930 |
| | tatsächliches Alter | 95 Jahre |
| Vorgaben | Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3 | |
| | gerechnete Gesamtnutzungsdauer | 66 Jahre |
| | Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer | |
| | Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre) | 80 Jahre |
| | wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert) | 15 Jahre |
| | lineare Alterswertminderung | 81 % |

Abb. 12: Teilausschnitt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes
Quelle: AGVGA NRW / GA Dortmund, Anfertigung Oktober 2025

Bei einer Gesamtpunktzahl von 2 Punkten ergibt sich für das Bewertungsobjekt (Wohnhaus) zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 eine bewertungsrelevante, interpolierte Restnut-

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 43 von 60

zungsdauer von 15 Jahren, eine Alterswertminderung von 81 % und daraus folgend ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 65 Jahren. Als bewertungsrelevantes fiktives Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich somit das Jahr 1960.

Die Fertiggarage weist ein Grundbaujahr von 1970 auf. Fertiggaragen werden im Modell des Gutachterausschusses mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren berechnet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baujahresdaten und die Nutzungsdauern im Überblick dargestellt.

| Bauliche Anlage | bew. Bj. | Gesamtnutzungsdauer | Alter | Restnutzungsdauer |
|---------------------------|----------|---------------------|----------|-------------------|
| Einfamilienwohnhaus (DHH) | 1960 | 80 Jahre | 65 Jahre | 15 Jahre |
| Garage | 1977 | 60 Jahre | 48 Jahre | 12 Jahre |

6.4.5 Korrekturfaktoren/Regionalfaktor/Baupreisindex

Für Einfamilienhäuser des Typs 2.01 sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben, weshalb der hinsichtlich der Multiplikation neutrale Faktor 1,0 in der nachfolgenden Berechnung des Gebäudezeitwerts angesetzt wird.

Die Baupreisentwicklung ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der jeweils aktuelle Baupreisindex liegt in zeitlicher Hinsicht ein Quartal hinter dem Quartal, in welchem der Wertermittlungsstichtag liegt, dies deshalb, weil der Baupreisindex erst nach Ablauf des jeweiligen Quartals berechnet werden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Baupreisindex für Wohngebäude heranzuziehen. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude für das II. Quartal 2025 (Basis: 2021 = 100) mit 133,60 an. Hieraus ergibt sich für das Basisjahr 2010 ein Baupreisfaktor von rd. 1,8870.

| Umbasierung vom Basisjahr: 2021 = 100 auf 2010 = 100 | Quartal | Indexstand |
|--|----------------|---------------|
| Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100 | Q2 2025 | 133,60 |
| Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100 | Ø 2010 | 70,80 |
| Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100 | Q2 2025 | 188,70 |
| Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100 | Q2 2025 | 1,8870 |

6.4.6 Alterswertminderung und Außenanlagen

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV sowie modellkonform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses linear berechnet. Für die Außenanlagen weist der Gutachterausschuss im Kreis Herford und in der Stadt Herford pauschale Wertansätze (u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude) in einer Spannweite von 1 % (einfache Gestaltung) bis 4 % (aufwendige Gestaltung) aus.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 44 von 60

Der Sachverständige erachtet für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der vorgefundenen Beschaffenheit der Außenanlagen zum Ortstermin resp. Wertermittlungsstichtag einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 3 % als marktkonform und angemessen.

6.4.7 Zeitwert der Baulichen Anlagen

| Basisdaten | Einfamilienwohnhaus (DHH) | unterkellert |
|--|---------------------------|----------------|
| Jahr der Wertermittlung | 2025 | |
| Jahr der Fertigstellung | 1930 | |
| Bewertungsrelevantes Baujahr | 1960 | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 | Jahre |
| Gebäudealter (GA) | 65 | Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | 15 | Jahre |
| Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV | 81,25 | % |
| Bruttogrundfläche (BGF) | 249,90 | m ² |
| Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2021 = 100) | 188,70 | |
| Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100) | 1,8870 | |
| Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010 | 1,0000 | |
| Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010 | 1,0000 | |
| Regionalfaktor Gutachterausschuss | 1,0000 | |

| Kategorisierung nach NHK 2010 | Einfamilienwohnhaus (DHH) | unterkellert |
|---|---------------------------|--------------|
| NHK Basisjahr | | 2010 |
| Gebäudekategorie: Einfamilienwohnhaus | Gebäudetyp: | 2.01 |
| Ausstattungsstandardstufe | | 2 |
| Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17% Baunebenkosten | | 713,00 |

| Gebäudezeitwert Einfamilienwohnhaus (unterkellert) | Faktor/Einheit | Betrag € |
|---|-----------------------|------------------|
| Kostenkennwert (KKW) in €/m ² BGF | | 713,00 |
| Baupreisindex | 1,8870 | 1.345,43 |
| Indexierter KKW in €/m ² BGF | | 1.345,43 |
| Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010 | 1,0000 | 1.345,43 |
| Korrigierter und indexierter KKW in €/m ² BGF | | 1.345,43 |
| Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht | 1,0000 | 1.345,43 |
| Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m ² BGF | | 1.345,43 |
| Bruttogrundfläche (BGF) | 249,90 m ² | |
| Herstellungskosten (249,90 m ² x 1.345,43 €/m) | | 336.222,96 |
| Zzgl. Außenanlagen | 3,00% | 10.086,69 |
| Herstellungskosten inkl. Außenanlagen | | 346.309,65 |
| Abzgl. Alterswertminderung (346.309,65 € x 81,25%) | 81,25% | 281.376,59 |
| Gebäudezeitwert Einfamilienwohnhaus (DHH) | | 64.933,06 |
| Gebäudezeitwert Einfamilienwohnhaus (DHH) rd. | | 64.900,00 |

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 45 von 60

| Basisdaten | Garage | nicht unterkellert |
|--|--------|--------------------|
| Jahr der Wertermittlung | 2025 | |
| Jahr der Fertigstellung | 1977 | |
| Bewertungsrelevantes Baujahr | 1977 | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 60 | Jahre |
| Gebäudealter (GA) | 48 | Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | 12 | Jahre |
| Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV | 80,00 | % |
| Bruttogrundfläche (BGF) | 11,10 | m ² |
| Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2021 = 100) | 188,70 | |
| Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100) | 1,8870 | |
| Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010 | 1,0000 | |
| Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010 | 1,0000 | |
| Regionalfaktor Gutachterausschuss | 1,0000 | |

| Kategorisierung nach NHK 2010 | Garage | nicht unterkellert |
|---|-------------|--------------------|
| NHK Basisjahr | | 2010 |
| Gebäudekategorie: Garage | Gebäudetyp: | 14.1 |
| Ausstattungsstandardstufe | | 3 |
| Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 12% Baunebenkosten | | 245,00 |

| Gebäudezeitwert Garage (nicht unterkellert) | Faktor/Einheit | Betrag € |
|---|----------------------|-----------------|
| Kostenkennwert in €/m ² BGF | | 245,00 |
| Baupreisindex | 1,8870 | 462,32 |
| Indexierter Kostenkennwert in €/m ² BGF | | 462,32 |
| Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010 | 1,000 | 462,32 |
| Korrigierter und indexierter Kostenkennwert in €/m ² BGF | | 462,32 |
| Bruttogrundfläche (BGF in m ²) | 11,10 m ² | |
| Herstellungskosten (11,10 m ² x 462,32 €/m) | | 5.131,75 |
| Zzgl. Außenanlagen (5.131,75 € x 0,00%) | 0,00% | 0,00 |
| Herstellungskosten inkl. Außenanlagen | | 5.131,75 |
| abzgl. Alterswertminderung (5.131,75 € x 80,00%) | 80,00% | 4.105,40 |
| Zeitwert Garage rd. | | 1.026,35 |
| Zeitwert Garage rd. | | 1.000,00 |

6.4.8 Zeitwert weitere Bauteile

Die in den Normalherstellungskosten noch nicht erfassten Bauteile sind mit einem pauschalen Herstellungswert separat zu berücksichtigen und der Zeitwert nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 46 von 60

| Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen | Betrag € |
|---|-----------------|
| 2 Flachdachdachgauben (Zeitwert nach AGVGA NRW, 11.300,00 € - 81,25 %) | 2.118,75 |
| Vordach (Zeitwert nach AGVGA NRW, 525,00 € - 81,25 %) | 98,44 |
| Außentreppe (Zeitwert nach AGVGA NRW, 2.400,00 € - 81,25 %) | 450,00 |
| Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen insges. | 2.667,19 |

| Berechnung des vorläufigen Sachwerts | Betrag € |
|--|-------------------|
| Zeitwert Einfamilienwohnhaus | 64.900,00 |
| Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen | 2.667,19 |
| Zeitwert Garage | 1.000,00 |
| Zzgl. Bodenwert | 64.000,00 |
| Vorläufiger Sachwert | 132.567,19 |

6.4.9 Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Herford und der Stadt Herford veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren. Damit das Sachwertmodell des Gutachterausschusses zur Anwendung kommen kann, muss das Bewertungsobjekt den Parametern des Sachwertmodells entsprechen.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

| vorl. Sachwert | Bodenrichtwert in €/m ² | | | | | | |
|-------------------|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 |
| 100.000 € | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,11 |
| 125.000 € | 0,94 | 0,97 | 0,99 | 1,02 | 1,04 | 1,07 | 1,09 |
| 150.000 € | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 |
| 175.000 € | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,99 | 1,01 | 1,04 | 1,07 |
| 200.000 € | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,05 |
| 225.000 € | 0,89 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,99 | 1,01 | 1,04 |
| 250.000 € | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,02 |
| 275.000 € | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,99 | 1,01 |
| 300.000 € | 0,85 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 |
| 325.000 € | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 | 0,98 |
| 350.000 € | 0,82 | 0,85 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 |
| 375.000 € | 0,81 | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 |
| 400.000 € | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,92 | 0,94 |
| 425.000 € | 0,78 | 0,81 | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,93 |
| 450.000 € | 0,77 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,92 |
| 475.000 € | 0,75 | 0,78 | 0,80 | 0,83 | 0,85 | 0,88 | 0,90 |
| 500.000 € | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,89 |
| 525.000 € | 0,73 | 0,75 | 0,78 | 0,80 | 0,83 | 0,85 | 0,88 |
| 550.000 € | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,81 | 0,84 | 0,86 |
| 575.000 € | 0,70 | 0,72 | 0,75 | 0,77 | 0,80 | 0,83 | 0,85 |
| 600.000 € | 0,69 | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,81 | 0,84 |

Abb. 13: Sachwertfaktoren

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Grundstücksmarktbericht 2025

Das Sachwertmodell ist anwendbar für Objekte, deren vorläufiger Sachwert innerhalb einer Bandbreite von 100.000 € bis 600.000 € liegt. Darüber hinaus sind die ermittelten Sachwertfaktoren auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Bruttogrundfläche von 350 m² und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren normiert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer niedrigeren oder höheren Bruttogrundfläche bzw. Restnutzungsdauer sind zusätzliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

| RND | Zu-/Abschlag | BGF | Zu-/Abschlag |
|-----------|--------------|------------|--------------|
| 10 | -0,05 | 150 | 0,03 |
| 15 | -0,04 | 200 | 0,02 |
| 20 | -0,03 | 250 | 0,02 |
| 25 | -0,01 | 300 | 0,01 |
| 30 | 0,00 | 350 | 0,00 |
| 35 | 0,01 | 400 | -0,01 |
| 40 | 0,03 | 450 | -0,02 |
| 45 | 0,04 | 500 | -0,02 |
| 50 | 0,05 | 550 | -0,03 |
| 55 | 0,06 | 600 | -0,04 |
| 60 | 0,08 | | |
| 65 | 0,09 | | |
| 70 | 0,10 | | |

Abb. 14: Zu-/Abschlag Sachwertfaktoren

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Grundstücksmarktbericht 2025

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 48 von 60

Da das Bewertungsobjekt innerhalb der Bandbreiten der Modellparameter Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer und Bruttogrundfläche liegt, kann das Sachwertmodell und somit auch die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses angewendet werden.

Unter Bezug auf die vorstehenden Erläuterungen wird in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 120 €/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 132.567,19 € im vorliegenden Fall ein Sachwertfaktor von 0,98 als sach-, markt- und objektangemessen angesehen. Da das Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren und eine Bruttogrundfläche von rd. 250,00 m² aufweist, sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

| Ermittlung des Sachwertfaktors | Wert |
|---|-------------|
| Tabellenwert | 0,98 |
| Abschlag wegen kürzerer Restnutzungsdauer | -0,04 |
| Zuschlag wegen geringerer Bruttogrundfläche | 0,02 |
| Sachwertfaktor Bewertungsobjekt | 0,96 |

Für die nachfolgende Sachwertermittlung wurde anhand der vorliegenden individuellen Bewertungsparameter ein interpolierter, durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,96 abgeleitet. Ausgehend von dem vorstehend abgeleiteten marktspezifischen Sachwertfaktor von rd. 0,96 ergibt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

| Berechnung des vorläufigen Sachwerts | SWF | Betrag € |
|---|------|-------------------|
| Vorläufiger Sachwert | | 132.567,19 |
| Sachwertfaktor (SWF) | 0,96 | |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert (132.567,19 € x 0,96) | | 127.264,50 |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 127.300,00 |

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Belastungen:

Es sind keine Rechte und Belastungen in Ansatz zu bringen.

Bauzeichnungen:

Für eine Nachverwertung, respektive Finanzierung u. ä. ist es heutzutage notwendig Bauzeichnungen und Flächenberechnungen vorlegen zu können. Diese Situation ist beim zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Deshalb wird nachfolgend ein sachverständig geschätzter Kostenpunkt in Höhe von **1.000,00 €** in Abzug gebracht.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 49 von 60

Für die Bewohnbarkeit (im Rahmen der unterstellten Restnutzungsdauer) notwendige Fertigstellungskosten des Objektes:

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.6 befindet sich das Objekt zum Bewertungsstichtag in einem nicht bewohnbaren Zustand. Da im Rahmen der Bewertung modellkonform ein fertiggestellter und bewohnbarer Zustand in durchschnittlicher Qualität unterstellt wird, sind dementsprechend die Kosten für die Fertigstellung der Gebrauchsfähigkeit (für die unterstellte Restnutzungsdauer von 15 Jahren) in Ansatz zu bringen. Ein Angebot für die Fertigstellung lag dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht vor, so dass die Bau- bzw. Fertigstellungskosten hilfsweise in Anlehnung Schmitz et al.²¹ abgeleitet wurden. Die Kostenwerte stammen aus abgerechneten Bauprojekten und sind dem Baupreisindex II. Quartal 2025 (Basis 2021 = 100) zugeordnet.

Die indexierten Kostenwerte der Einzelgewerke und deren prozentuale Aufteilung sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

| Gewerk | Innerer Ausbau (EG/DG) Spannbreite €/m ² WFL | Innerer Ausbau (EG/DG) Rechenwert €/m ² WFL | Anteil |
|---------------------------------|--|---|--------|
| 1. Erd-Maurer-Beton-Gerüst | 923,00 - 1.228,00 | 922,00 | 30% |
| 2. Putz-Trockenbau | 210,00 - 355,00 | 301,00 | 10% |
| 3. Zimmerer | 148,00 - 207,00 | 178,00 | 6% |
| 4. Dachdecker-Klempner | 112,00 - 173,00 | 144,00 | 5% |
| 5. Fassaden-System | 294,00 - 485,00 | 325,00 | 11% |
| 6. Sanitär | 127,00 - 214,00 | 173,00 | 6% |
| 7. Heizung-Lüftung | 146,00 - 214,00 | 180,00 | 6% |
| 8. Elektro | 124,00 - 192,00 | 147,00 | 5% |
| 9. Fenster (inkl. Glas + Roll.) | 144,00 - 216,00 | 169,00 | 5% |
| 10. Schreiner | 75,00 - 152,00 | 91,00 | 3% |
| 11. Estrich | 56,00 - 80,00 | 65,00 | 2% |
| 12. Bodenbeläge | 52,00 - 93,00 | 67,00 | 2% |
| 13. Fliesen | 56,00 - 185,00 | 71,00 | 2% |
| 14. Maler | 65,00 - 109,00 | 78,00 | 3% |
| 15. Treppenanlage-Schosser | 67,00 - 123,00 | 86,00 | 3% |
| 16. Sonstiges | 15,00 - 42,00 | 22,00 | 1% |
| Summe | 2.529,00 - 4.051,00 | 3.019,00 | 100% |

Nachfolgend werden die individuell notwendigen Baugruppen dargestellt (rotmarkiert), welche für die Herstellung der Gebrauchsfähigkeit als notwendig angesehen werden.

| Gewerk | Anteil |
|----------------------------|--------|
| 1. Erd-Maurer-Beton-Gerüst | 5% |

²¹ Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 50 von 60

| | |
|----------------------------------|------------|
| 2. Putz-Trockenbau | 2% |
| 3. Zimmerer | 0% |
| 4. Dachdecker-Klempner | 1% |
| 5. Fassaden-System | 1% |
| 6. Sanitär | 2% |
| 7. Heizung-Lüftung | 2% |
| 8. Elektro | 2% |
| 9. Fenster (inkl. Glas + Roll.) | 0% |
| 10. Schreiner | 1% |
| 11. Estrich | 1% |
| 12. Bodenbeläge | 1% |
| 13. Fliesen | 1% |
| 14. Maler | 2% |
| 15. Treppenanlage-Schosser | 0% |
| 16. Sonstiges ("Sowieso-Kosten") | 1% |
| Summe | 11% |

Ausgehend von vorstehend ermittelten Kostenkennwert (für das Wohnhaus von 3.019,00 €/m² ist mit einem Anteil von rd. 11 % bzw. 332,09 €/m² WFL für die Herstellung einer bewohnbaren Beschaffenheit zu kalkulieren. Hierzu ist es notwendig, die vorstehend abgeleiteten notwendigen Investitionen auf die Wohnfläche des Objektes abzustellen. Diese Flächenangabe (rd. 119 m²) wurde der Tabelle unter dem Punkt 6.2.3 entnommen.

Daraus ergeben sich nachstehende Berechnungen:

| Fertigstellungskosten Bewertungsobjekt | Fläche m ² | €/m ² | Betrag € |
|--|-----------------------|------------------|------------------|
| Innere Fertigstellung | 119,00 | 332,09 | 39.518,71 |
| Fertigstellungskosten insgesamt | | | 39.518,71 |
| Fertigstellungskosten insgesamt rd. | | | 39.500,00 |

Zusammenfassung:

| Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | Betrag € |
|--|-------------------|
| Bauzeichnungen | -1.000,00 |
| Innere Fertigstellung | -39.500,00 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt | -40.500,00 |

6.6 Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt:

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Aktenzeichen 3 K 16/25

Seite 51 von 60

| Ermittlung des Sachwerts | Betrag € |
|---|------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 127.300,00 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -40.500,00 |
| Sachwert Bewertungsobjekt | 86.800,00 |
| Sachwert Bewertungsobjekt rd. | 87.000,00 |

6.7 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die für die Eigennutzung konzipiert sind und überwiegend für die Eigennutzung am Markt nachgefragt werden, am Sachwert. Somit wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

| Ableitung Verkehrswert aus dem Sachwert | Betrag € |
|---|------------------|
| Sachwert Bewertungsobjekt | 87.000,00 |
| Verkehrswert Bewertungsobjekt | 87.000,00 |

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt ein Verkehrswert (Marktwert) begutachtet in Höhe von

87.000,00 €
(Siebenundachtzigtausend Euro)

Bad Oeynhausen, den 26.10.2025



Marco Tenge REV

Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gemäß BelWertV aller Immobilienarten (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

Energieberater (IBB) für Wohn- und Nichtwohngebäude, sowie Modernisierungen und Sanierungen im Bestand

Sachverständigenbüro Tenge GbR

Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen
www.sv-tenge.de

Sachverständiger

Marco Tenge

Kontaktdaten

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 868 29 92
marco.tenge@sv-tenge.de

Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte
Wasserstraße 41
32602 Vlotho