

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

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

Verkehrswertgutachten



2-Familienhaus mit Garage

32584 Löhne, Lindenkamp 3

Verkehrswertgutachten für das 2-Familienhaus mit einer Garage in Löhne, Lindenkamp 3 vom 10.12.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienhaus mit Garage

Auftragsdatum: 20. Oktober 2025
Aktenzeichen: 3 K 36/25

Ortsbesichtigung: 05. November 2025,
03. Dezember 2025

Wertermittlungsstichtag: 03. Dezember 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 03. Dezember 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 10. Dezember 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 2, davon 1 elektronisch

Gesamtseitenzahl: 39

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienhauses mit einer Garage in Löhne, Lindenkamp 3 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 198.000,-

(in Worten: Euro einhundertachtundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. VORBEMERKUNGEN	4
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2. RECHTSNORMEN	4
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2. RECHTLICHE GEgebenHEITEN	8
III. BAUBESCHREIBUNG	9
1. VORBEMERKUNG	9
2. BAUJAHR	10
3. WOHNGEBÄUDE	10
4. BAUKONSTRUKTION	10
5. AUßENANLAGEN	11
6. BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	12
IV. WERTERMITTLUNG	12
1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	12
2. SACHWERTVERFAHREN	14
V. WERTFESTSETZUNG	23
1. BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	23
2. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	24
VI. ZUSAMMENFASSUNG	24
VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	25
VIII. LITERATURVERZEICHNIS	26
IX. ANLAGEN	27

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Hauses Lindenkamp 3 in Löhne wurde am 20.10.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

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

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

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungs-
freies Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 05.11.2025 wurden die baulichen Anlagen von außen und das Grund-
stück von der Sachverständigen in Augenschein genommen. Am
03.12.2025 erfolgte gemeinsam mit den Mietern der Erdgeschosswoh-
nung eine Besichtigung der baulichen Anlagen. Das Dachgeschoß war nur
sehr eingeschränkt zugänglich.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit voraus-
gesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Bauakte der Stadt Löhne, die vom zuständigen Mitarbeiter per e-mail
übermittelt wurde
- b. Grundbuchauszüge
- c. Auszug aus der Flurkarte
- d. Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Löhne, die über rund
43.000 Einwohner und eine vorbildliche technische und soziale Infrastruk-
tur verfügt (vgl. www.loehne.de).

Löhne ist verkehrsgünstig erschlossen durch die Autobahn A30 sowie die
nahe gelegene A2. Außerdem ist Löhne Kreuzungspunkt der Bahnlinie
Hannover-Ruhrgebiet, so daß überregionale Wirtschaftszentren gut zu
erreichen sind.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in Mennighüffen, einem im Norden und
Nordosten des Löhner Stadtgebietes gelegenen Stadtteil mit ca. 10.500
Einwohnern.

Der „Lindenkamp“ ist eine Nebenstraße, die im Zentrum von Mennighüffen
von der Lübbecker Straße abzweigt und nach wenigen Metern auf der
Straße „Zur Schule“ mündet.

Die Lübbecker Straße ist eine befahrene Landesstraße, die ausgehend vom Löhner Zentrum stadtauswärts nördlich in Richtung der Gemeinde Hüllhorst führt.

Die unmittelbare Nachbarbebauung ist durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet. Weiter östlich schließen sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zur Lübbecker Straße grenzen eine Tankstelle und ein Bürogebäude an.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu einer Landesstraße gegeben, auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Ein Kindergarten, die Grundschule von Mennighüffen und eine Gesamtschule befinden sich noch in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten sind z.B. an der Lübbecker Straße in ca. 750 m und darüber hinaus in Löhne und Hüllhorst gegeben.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar, können aber von der Tankstelle ausgehen. Zusammenfassend handelt es sich um eine einfache, ländlich geprägte Lage.

1.3. Grundstücksgestaltung

Das Grundstück ist 715 m² groß und hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem 2-Familienhaus und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus ist unterkellert, 2-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach und die Garage ist massiv 1-geschossig mit Flachdach und ohne Keller errichtet.

1.5. Nutzung

Die Erdgeschoßwohnung ist für eine monatliche Netto-Kaltniete von € 480,- incl. der Garage vermietet und bewohnt. Aufgrund der umfangreichen Baumängel und -schäden ist die Miete derzeit zu 100% gemindert. Der Mietvertrag lag nicht vor. Die Obergeschoßwohnung ist ungenutzt.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoß mit je ca. 91,48 m² Wohnfläche¹ teilen sich wie folgt auf: Flur, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Bad und 2 Schlafzimmer.

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in

1.6. abgabenrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Straße „Lindenkamp“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Löhne vom 28.11.2025 ist die Straße „Lindenkamp“ noch nicht endgültig hergestellt, so daß noch Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff BauGB anfallen können. Zum Zeitpunkt der Erhebung und insbesondere zur Höhe der Beiträge können z.Zt. keine Angaben gemacht werden.

Straßenbauliche Maßnahmen, die evtl. eine Beitragspflicht auslösen könnten, sind z.Zt. nicht geplant.

Gem. der Bauakte ist das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen, es ist davon auszugehen, daß der Kanalanschlußbeitrag gezahlt.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 21.11.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhäusen von Mennighüffen Blatt 828 Gemarkung Mennighüffen Flur 36 Flurstück 10/4 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 15.09.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Löhne vom 24.11.2025 liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum liegt keine Baugenehmigung vor. In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt daher keine wertmäßige Berücksichtigung.

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Löhne im Internet bestand die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 192 - "Gebiet östlich der Lübbecker Straße zwischen Holzbreder Weg, Zur Schule und Lindenkamp" im Stadtteil Mennighüffen aufzustellen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes war es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Versorgungsfunktionen des Stadtteilzentrums Mennighüffen zu gewährleisten. Allerdings besteht z.Zt. kein Planungserfordernis.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energetische Qualität

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß mit Aussagen der Dachdämmung und der zur Heizung gemachten Aussagen keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.6. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauakte nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß kein Denkmalschutz besteht.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

2. Baujahr

Das Wohnhaus nebst Garage wurde 1967 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet

3. Wohngebäude

unterkellert, 2-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Dachgeschoß

4. Baukonstruktion

Fundamente: Kiesbeton

Außenwände: Keller aus Kalksandsteinmauerwerk, im Erd- und Obergeschoß Mauerwerk aus Gitterziegeln, außen geputzt und gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Decken: Beton mit Baustahlgewebe

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, dunkle Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Türen: Eingangstür: Holz mit Lichtausschnitt
Innentüren: Holz, Eingangstüren mit Lichtausschnitt

Fenster:	in den Wohnungen Holzfenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien
Fußböden:	<u>Keller:</u> überwiegend Estrich gestrichen, tlw. gefliest <u>Erdgeschoß:</u> Bad großformatig in hellgrau gefliest, sonst PVC, insgesamt Mietereinbau <u>Obergeschoß:</u> Bad großformatig in weiß/beige marmoriert bzw. Sockel für Waschmaschine in grau gefliest, sonst PVC, insgesamt Mietereinbau <u>Dachgeschoß:</u> überwiegend in beige gefliest
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung, Wände deckenhoch in weiß/marmoriert gefliest, Waschbecken, WC, Objekte in weiß, weißer Handtuchheizkörper <u>Obergeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, Dusche mit Glasabtrennung, Objekte in weiß, Wände im Bereich der Dusche deckenhoch, sonst in weiß marmoriert teil-gefließt <u>Keller:</u> Duschbad
Treppe:	Stahlbeton mit Natursteinbelag, zum Keller gestrichen
Beheizung:	Ölzentralheizung, 3 Tanks mit je 2.000 l, Warmwasserbereitung über einen Boiler im Keller (Mietereinbau)
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Balkone mit Fliesenbelag, Holzgeländer- Hauseingangstreppe- massiv errichtete Garage mit Flachdach und manuellem Stahlschwinger- Kellerausgang- Ofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses (Mietereigentum)

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück, über die auch der Hauszugang erfolgt, ist an der östlichen Grundstücksgrenze gelegen und gepflastert. Nicht überbaute Bereiche sind gärtnerisch angelegt und überwiegend Rasenfläche.

6. Baumängel, Bauschäden

Der Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist sehr einfach. Renovierungen und Modernisierungen sind in den letzten Jahren nur in geringem Umfang und vorwiegend im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt worden.

Baumängeln bzw. –schäden waren zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoßdecke einen U-Wert von 0,24 W/(m²K) nicht überschreiten) werden nicht oder nur bedingt eingehalten
- nicht bekannt ist, ob und wann die Öltanks letztmalig geprüft wurden
- abgängige Elektrik
- eine Beheizung des Hauses ist nur noch über den Ofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses möglich. Ein kurzfristiger Austausch der Heizung ist zwingend erforderlich
- verbrauchte Fußbodenbeläge
- der Warmwasserboiler ist Mietereigentum
- einzelne Fenster lassen sich nicht mehr öffnen bzw. schließen
- umfangreiche Witterungseinflüsse am Holz, z.B. der Fenster, der Eingangstür oder der Balkonverkleidung
- Schäden am Außenputz
- Schäden an der Dacheindeckung und den Regenrinnen
- abgängiges Flachdach der Garage

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

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

2. Sachwertverfahren

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

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

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Bodenrichtwert € 120,-/m² erschließungsbeitragsfrei bei Wohnnutzung, einer Grundstücksgröße bis 700 m² und einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung beträgt. Unmittelbar west- bzw. nördlich schließt sich eine neue Richtwertzone an, für die der Richtwert mit € 110,-/m² bei ansonsten unveränderter Definition ausgewiesen wird.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung.

Die Lage ist durch die angrenzende Tankstelle beeinträchtigt. Auch weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich der Größe vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁴.

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁴ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

Um diese Eigenschaften angemessen zu erfassen, wird der Bodenrichtwert von € 110,-/m² der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ergibt sich somit ergibt:

Gebäude- und Freifläche 715 m² * 110,00 € = **78.650,00 €**

2.2. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

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

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt 521,75 m² und die der Garage 19,78 m².

2.3. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁵.

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

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

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

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

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

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

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

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (nicht unterkellert, Erd-Ober und nicht ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 598,- je m² BGF als angemessen geschätzt.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 598,00 * (189,6 / 100) \quad 1,896 \quad \mathbf{1.133,81 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.134,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit dem Kellerausgang und der Hauseingangstreppe vorhanden und werden mit € 9.500,- angesetzt.

Als besonderes Bauteil wird die Garage mit einem Zeitwert von € 2.000,- geschätzt.

2.4. Alterswertminderung

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁶.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

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

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschilderten Gebäudezustands 80 Jahre.

Das Haus und die Garage wurden 1967 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet.

Wie bei der Besichtigung deutlich wurde bzw. gem. mündlicher Auskunft im Rahmen des Ortstermins sind die Bäder von den jetzigen Mietern im Erd- und den vorherigen Mietern im Obergeschoß modernisiert worden. Auch seien Maler- und Fußbodenbelegarbeiten erfolgt.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁹ abgeschätzt wird.

⁶ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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

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

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungs-
grad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhalts-
punkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden
Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 2
Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem Gebäudealter von 58 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 22 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 73%.

2.5. Außenanlagen

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

2.6. Marktanpassung und Plausibilisierung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist¹⁰.

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

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

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

Die energetische Ausstattung des Hauses ist einfach, wird aber im Hinblick auf die Kaufpreisfindung immer wichtiger und bedingt z.T. hohe Abschläge.

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 stellt sich die notwendige Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 44

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 110,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 248.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,93. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht sind für die geringe Restnutzungsdauer und das große Bauvolumen zusätzliche Abschläge erforderlich, die jeweils mit -0,02 angesetzt werden.

Im Hinblick auf die sehr einfache energetische Ausstattung wird die ermittelte Marktanpassung nicht als ausreichend erachtet, sondern diese vielmehr erhöht und mit 14% als angemessen geschätzt.

2.7. besondere objektspezifische Merkmale

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

Die Ölheizung datiert ist insgesamt abgängig. Der Warmwasserboiler ist Mietereigentum, so daß von einem zwingend kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist.

In der Summe werden für den Austausch Kosten in Höhe von € 15.000,- wertmindernd berücksichtigt, wobei unterstellt wird, daß die mit der Erneuerung der Heizung in Verbindung mit der Warmwasserversorgung verbundenen Wertsteigerungen indirekt mit erfaßt sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

2.8. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m ² BGF des Wohnhauses		1.134,00 €
x BGF in m ²		521,75
= Herstellungskosten des Wohnhauses		591.664,50 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile (Kellerausgang, Hauseingangstreppe)		9.500,00 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		601.164,50 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	58	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	73%	438.850,09 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		162.314,42 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garage)		2.000,00 €
+ Außenanlagen	3%	4.869,43 €
+ Bodenwert		78.650,00 €
= vorläufiger Sachwert		247.833,85 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	14% -	34.696,74 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		213.137,11 €
- besondere objektspezifische Merkmale notwendiger Austausch Heizung, Boiler	-	15.000,00 €
= Sachwert		198.137,11 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		198.000,00 €

2.9. Plausibilisierung

Unmittelbar vergleichbare Angebote waren nicht zu ermitteln. Mit Hilfe des unter www.boris.de veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators kann ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1530 €/m ²		
Gemeinde	Löhne		
Immobilienrichtwertnummer	258151		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	-8.2 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1967	0.0 %
Wohnfläche	126-150 m ²	183 m ²	-14.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	715 m ²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.200 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		220.000 €	

Ausgabe gefertigt am 02.12.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Garage, aber auch der Umstand, daß ein Wertabschlag für notwendige Renovierungen und Modernisierungen erforderlich ist. Der Vergleichswert und der ermittelte Sachwert weichen nur marginal voneinander ab, so daß der ermittelte Sachwert als angemessener Verkehrswert erachtet wird.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 25.08.2025 im Westfalen-Blatt sind gem. den ausgewerteten Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis und in der Stadt Herford im ersten Halbjahr 2025 (1. Januar bis 30. Juni) im Kreis Herford rund sechs Prozent mehr Kaufverträge abgeschlossen worden als im Vorjahreszeitraum.

Deutlich zugenommen hat die Zahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 Prozent. Die Preise blieben dabei überwiegend stabil.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem vergleichbaren Haus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

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

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 198.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist ein 1967 erbautes 2-Familienwohnhaus mit einer Garage in Löhne-Mennighüffen, Lindenkamp 3. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 715 m².

Die Wohnungen weisen jeweils ca. 91,48 m² Wohnfläche auf. Die Erdgeschoßwohnung ist vermietet, die Obergeschoßwohnung ist ungenutzt und unbewohnt.

Die Verkehrswertermittlung ist im Hinblick auf die Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens erfolgt. Ein Wertabschlag aufgrund notwendiger Renovierungen und Modernisierungen sowie eine Marktanpassung wurde vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Löhne, Lindenkamp 3 begutachtet mit

€ 198.000,-

(in Worten: Euro einhundertachtundneunzigtausend)

Herford, 10.12.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

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

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

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

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 11.12.2025 09:18

