



Verkehrswertgutachten

686 - 2026

für das bebaute Grundstück

Bäckerstraße 1

32602 Vlotho

Gemarkung: Valdorf

Flur: 4

Flurstück: 53

Grundbuch von Valdorf, Blatt 3236
 zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
 Amtsgericht Bad Oeynhausen
 AZ: 3 K 084/25



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Nebengebäude	Seite	21
4.3.3	Außenanlagen	Seite	21
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	22
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.3.7	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	23
4.4	Verkehrswert	Seite	24
5	Literaturverzeichnis	Seite	25
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Ansichten	Anlage	6
	Querschnitt	Anlage	7
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	8
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 84/25
Auftrag vom:	16.02.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]
-------------	---

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	24.03.2026 von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- der Eigentümer - die Mieter - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	16.02.2026
Auftrag vom:	16.02.2026
Auftragseingang:	18.02.2026
Ortstermin:	24.03.2026
Wertermittlungstichtag:	24.03.2026
Qualitätstichtag:	24.03.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	24.04.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

- | | |
|----------------------------|--|
| objektbezogene Grundlagen: | <ul style="list-style-type: none">• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)• Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)• örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)• Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)• Grundbuchauszug vom 06.01.2026• städt. Bauakte |
| allgemeine Grundlagen *): | <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)• einschlägige Fachliteratur• Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford |

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- | | |
|-------------------------------|---|
| Gutachtenumfang: | <ul style="list-style-type: none">• Das vorliegende Gutachten Nr. 686-2026 enthält 26 Seiten und 8 Anlagen sowie 12 Fotoseiten.• Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt. |
| Anmerkung zu den Anlagen: | Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten. |
| Anmerkung zu den Objektfotos: | Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde. |

1.7 Haftung und Urheberrecht

Anmerkungen:

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

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

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

Urheberrecht:

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

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Vlotho
Ortsteil:	Valdorf
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Vlotho
Einwohnerzahl:	18 000
Fläche:	77,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	238 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	98,6

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Vlotho (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Valdorf
Blatt:	3236
Gemarkung:	Valdorf
Flur:	4
Flurstück:	53
Größe:	759 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	659 m ² Wohnbaufläche 100 m ² Weg
---	--

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	gemischt

Entfernungen:	zum Zentrum:	2,0 km
	zur Bushaltestelle:	100 m
	zum Bahnhof:	3,0 km
	zur Autobahn A2:	5,5 km
	zu Geschäften:	1,0 km

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Bäckerstraße erschlossen.
Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Betonverbundpflaster
Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart: Anliegerstraße
Verkehr: mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 20,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 38,00 m
Grundstücksgröße: 759,00 m²

Grundstücksform: unregelmäßig (vergl. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: leicht hängig
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
geografische Ausrichtung: südlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
einseitige Grenzbebauung durch die Garage

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

Bodenverunreinigungen / Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II ein Wegerecht; s. hierzu Abs. 4.2.2

Anmerkung:

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

Baulastenverzeichnis:

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

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

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

Darstellung im Flächennutzungsplan:

gemischte Bauflächen

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

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

Wohnungsbindungen:

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

Mietverhältnisse:

- das Gebäude ist am Wertermittlungstichtag vermietet
- ein Mietvertrag wurde vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Vlotho ist eine ostwestfälische Kleinstadt mit rd. 18 000 Einwohnern im Nordosten von Nordrhein-Westfalen an der Weser. Sie liegt im Osten des Kreises Herford und gehört damit zum Regierungsbezirk Detmold (Ostwestfalen-Lippe). Die Region zeichnet sich durch eine grüne Landschaft und historische Architektur aus. Seit 1978 sind Teile von Vlotho als Luftkurort ausgewiesen. Im Vergleich zum übrigen Kreisgebiet gilt Vlotho als vergleichsweise strukturschwache Kommune. Die Stadt liegt am Übergang zwischen Ravensberger Hügelland im Westen und Norden, Lipper Bergland im Süden und oberem Wesertal im Osten. Die aus Osten kommende Weser wendet bei Vlotho ihren Lauf gen Norden und teilt Uffeln im Nordosten vom restlichen Stadtgebiet ab. Die überregionale Anbindung ist im Westen durch die Autobahn A2 und im Norden durch die Bundesstraße B514 (welche parallel zu Weser verläuft) gegeben. Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Osnabrück (70 km), im Osten Hannover (80 km) und im Süd-Westen Bielefeld (30 km).
Lage innerhalb des Ortes:	Valdorf ist der flächenmäßig größte und der südlichste Ortsteil von Vlotho. Valdorf verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie usw. Insgesamt bietet Valdorf eine Mischung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität ermöglicht.
Straßenlage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Ortsteils Valdorf in einer Sackgasse.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
	- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - freistehend
Grundrissebenen:	- teilweise unterkellert - Erdgeschoss mit ca. 122 m² Wohnfläche - vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 68 m² Wohnfläche - der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1930
Anbau:	1950
fiktives Baujahr*:	1961
<i>*) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.</i>	

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein, Bruchstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Kappendecke
	Erdgeschoss:	Holzbalken
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Krüppelwalmdach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	Wärmedämmverbundsystem (geringfügig)
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Geschosstreppen:	Massivholz

Fußböden:	allgemein:	Teppichböden, Laminat, Fliesen, PVC, Vinyl
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton
Innenansichten:	allgemein:	Raufasertapeten
	Bad & WC:	Fliesen bzw. Vinyl
Deckenflächen:		Raufasertapeten, tlw. m. Holz verkleidet
Fenster:	Verglasung:	im Erdgeschoss Kunststoff, im Dachgeschoss Holz bzw. Alu überwiegend mit wärmedämmen- der Verglasung, tlw. einfach
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff – tlw. elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	Alu mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren
	Terrassentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Bad / Erdgeschoss:	Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
	WC / Erdgeschoss:	WC, Waschbecken
	Bad / Dachgeschoss:	Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	im Erdgeschoss durchschnittliche, im Dachgeschoss einfache Aus- stattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat:	Gas-Zentralheizung VISSMANN
	Baujahr:	2004
	Heizkörper:	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

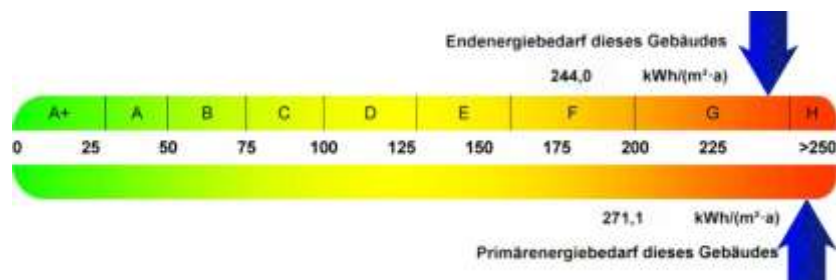
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsschäden in Erd- und Dachgeschoss
- Bodenbeläge abgängig
- Fenster u, Türen incl. Zargen renovierungsbedürftig
- Riss- / Putzschäden an der Fassade
- zahlreiche Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 30 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand: gem. vorgelegtem Energieausweis ist das Gebäude als energetisch nicht wesentlich modernisiert zu bezeichnen.



3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- Einzelgarage in Massivbauweise
Flachdach, Betonboden
Sektionaltor mit elt. Antrieb; 1 rückw. Tür

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Holz- bzw. Metallzaun)

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis (maximal) durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr.
- Das Bad im Erdgeschoss wurde in jüngerer Vergangenheit modernisiert, das WC im EG sowie das Bad im Dachgeschoss sind nicht mehr zeitgemäß
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind insgesamt zu renovieren.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Lt. vorgelegtem Energieausweis ist das Gebäude als energetisch nicht wesentlich modernisiert zu bezeichnen.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als suboptimal zu bezeichnen: Trotz einer Wohnfläche von insgesamt 190 m² ist das Objekt nur als Einfamilienhaus zu bezeichnen, da eine Abgeschlossenheit der Räumlichkeiten im Dachgeschoss nur durch diverse Umbaumaßnahmen hergestellt werden kann.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Es besteht ein nicht unerheblicher Renovierungsbedarf.
- Das Objekt verfügt über einen überdachten Freisitz im Erdgeschoss; ein Balkon ist nicht vorhanden.
Zum Objekt gehört ein kleiner Garten.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in vernachlässigtem Zustand, es ist von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung			X			Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit				X		Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Bäckerstraße 1 in 32602 Vlotho

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Valdorf		Blatt		3236		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²			
		a	b			c							
1	2	3						4					
1		Valdorf	4	53	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Bäckerstraße 1					7	59		

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 24.03.2026

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

Amtsgericht		Bad Oeynhausen	Grundbuch von	Valdorf	Blatt	3236	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Das Recht der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 4 Nr. 901/0667, 902/667 und 1340/667 der Gemarkung Vlotho den an der Seite nach der Kreimeierschen und Klockeschen Besitzung hin führenden Weg in einer Breite von drei Metern zum Gehen, Fahren und Reiten zu benutzen. Eingetragen am 7. November 1918 und umgeschrieben am 19. Oktober 1976 in Vlotho Blatt 383. Hierher übernommen am 08.11.2022.					

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Objekt: Einfamilienhaus Bäckerstraße 1

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

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

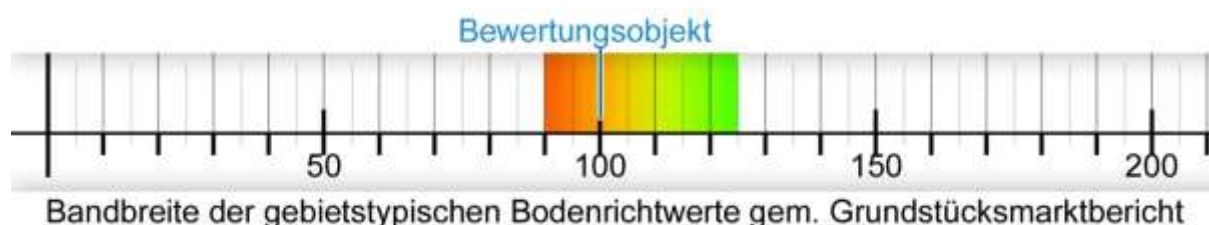
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 = 100,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Vlotho hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 90,00 €/m² und 125,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück weist insgesamt eine Größe von 759 m² auf. Gem. Liegenschaftskataster des Kreises Herford setzt sich diese Fläche zusammen aus

659,00 m ²	Wohnbaufläche	(grün)
100,00 m ²	Weg	(gelb)

Die Teilfläche „Wohnbaufläche“ ist etwas kleiner als das Richtwertgrundstück; es ist trotz des etwas unglücklichen Zuschnitts baulich gut ausgenutzt; für diese Teilfläche kann der Bodenrichtwert m.E. ohne eine weitere Anpassung übernommen werden.

Die Wegefläche ist als solche ausgebaut und wird dauerhaft der Erschließung der süd-östlich angrenzenden Grundstücke zur Verfügung stehen müssen. Selbst wenn das Wegerecht in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen einer Zwangsversteigerung untergehen sollte, wird ein potentieller Erwerber kaum einen langwierigen Rechtsstreit in Kauf nehmen, um ggf. gegen ein Notwegerecht zugunsten der Anlieger zu verhindern.

Dies vorausgeschickt wird diese Teilfläche in Anlehnung an §5 VerkFIBerG mit einem Preis i.H.v. 10,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 wie folgt geschätzt:

659,00 m ²	Bauland	*	100,00 €/m ²	=	65 900,00 €
100,00 m ²	Weg	*	10,00 €/m ²	=	1 000,00 €
769,00 m ²	insgesamt				66 900,00 €
Bodenwert:					rd. 67 000,00 €



4.3 Sachwertermittlung

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

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEBEINKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Einfamilienhaus

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

▷	Bauteil	NHK Typ	Länge	Breite	Anzahl / Geschosse	Fläche	Anteil
	Hauptgebäude	Typ 1.01	10,50	6,50	3	204,75	50%
		Typ 1.21	10,50	6,50	2	136,50	35%
	Anbau	Typ 2.22	7,20	4,50	2	64,80	15%
	BGF:					406,05	

▷	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungs-kosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus:					
	• Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss • Typ 1.21: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; nicht unterkellert, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss • Typ 2.22: Doppel- u. Reihenendhäuser; nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
▷	Standardstufe:			2,1		
▷	Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010					686,00 €/m² BGF
▷	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)			137,0		* 1,37
▷	Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021			70,9		/ 0,709
▷	Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $686,00 \text{ €/m}^2 * 1,37 / 0,709 =$					$= 1\,325 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
▷	Bruttogrundfläche (BGF)			406,00 m²		
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $406 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\,325,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					537 950,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre		
▷	Ursprungsbaupjahr des Gebäudes			1930		
▷	fiktives Baujahr des Gebäudes			1961		
▷	fiktives Gebäudealter			65 Jahre		
▷	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:			15 Jahre		
▷	Alterswertminderungsfaktor			81,25 %		- 437 084,00 €
▷	vorläufiger Zeitwert des Gebäudes					100 866,00 €
▷	besondere Bauteile (hier: Gauben)			- pauschal -		+ 2 000,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)					102 866,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)					103 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	4 000,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		4 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	102 866,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	4 115,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		4 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	67 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	103 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	4 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	4 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	178 000,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

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

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m²							RND	Zu-/Abschlag	BGF	Zu-/Abschlag
	75	100	125	150	175	200	225				
100.000 €	0,94	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,08	10	-0,03	150	0,04
125.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	15	-0,02	200	0,03
150.000 €	0,92	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03	1,05	20	-0,01	250	0,02
175.000 €	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	25	-0,01	300	0,01
200.000 €	0,90	0,92	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03	30	0,00	350	0,00
225.000 €	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	35	0,01	400	-0,01
250.000 €	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,01	40	0,01	450	-0,02
275.000 €	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	45	0,02	500	-0,03
300.000 €	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	50	0,03	550	-0,04
325.000 €	0,84	0,86	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	55	0,04	600	-0,05
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,96	60	0,04		
375.000 €	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,95	65	0,05		
400.000 €	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	70	0,06		
425.000 €	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92				
450.000 €	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87	0,89	0,91				
475.000 €	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90				
500.000 €	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87	0,89				
525.000 €	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88				
550.000 €	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86				
575.000 €	0,72	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85				
600.000 €	0,71	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84				

Quelle:

Grundstücksmarktbericht 2026
für den Kreis Herford

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	178 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./. 10,0 %)	* 0,9
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		160 200,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	160 200,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden: (Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.)	→ 3.3	<u>- 30 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	130 200,00 €
		rd. 130 000,00 €

4.3.7 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

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

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 130 000,00 € ermittelt. Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 160 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 850,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat ein Tool zur überschlägigen Kalkulation von Vergleichspreisen entwickelt und online gestellt. Hieraus ergibt sich ein Ansatz i.H.v. 890,00 €/m² - also lediglich knapp 5% oberhalb des Wertansatzes gem. Sachwertverfahren.

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

Baujahre 1920 bis 1949										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2025	59	234.000		636		59	1.450		167	
		116.000	478.000	381	798		620	2.960	90	241
2024	56	218.000		640		56	1.470		153	
		110.000	369.000	364	797		890	2.890	61	293
2023	44	233.000		617		41	1.570		156	
		100.000	369.000	312	797		810	2.620	93	330

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 130 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

das bebaute Grundstück
Bäckerstraße 1
32602 Vlotho

Gemarkung: Valdorf
Flur: 4
Flurstück: 53

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 24.06.2026 auf

€ 130 000,00

in Worten: *EINHUNDERTDREISSIGTAUSEND* EURO

geschätzt.

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

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

Herford, 24.04.2026

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

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

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

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMAN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl.)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

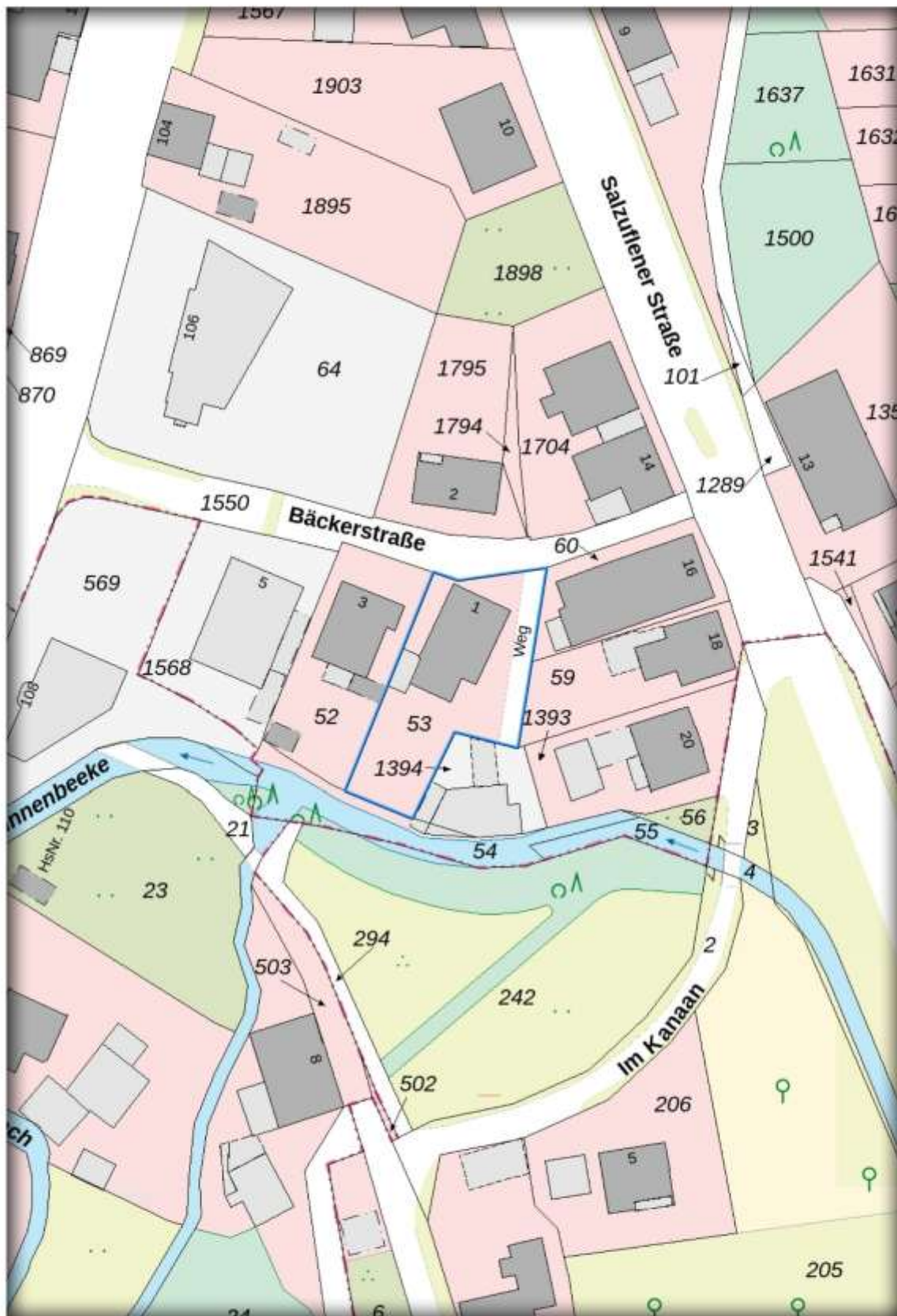
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

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

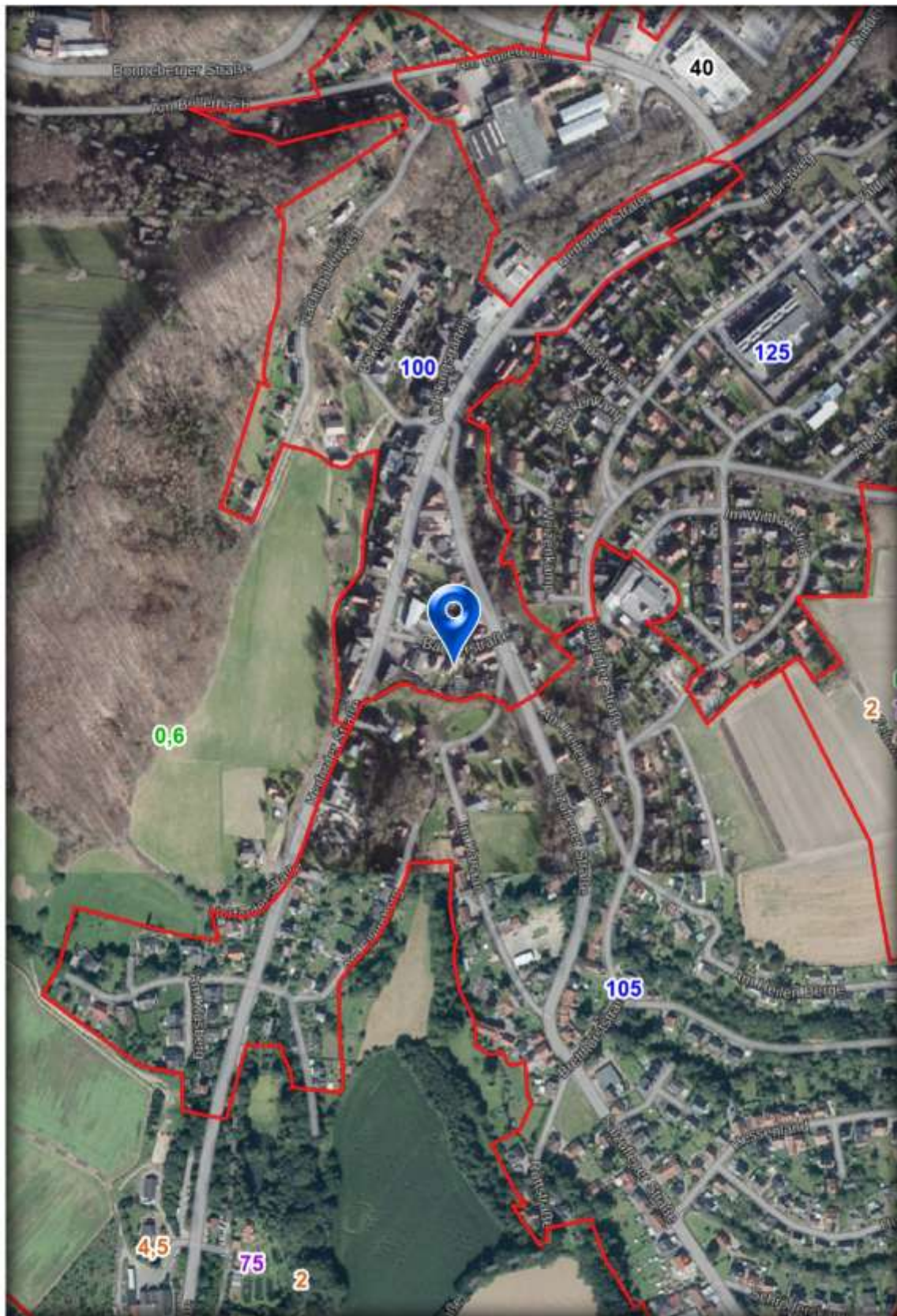
(BGBl. I 2003, 2346)

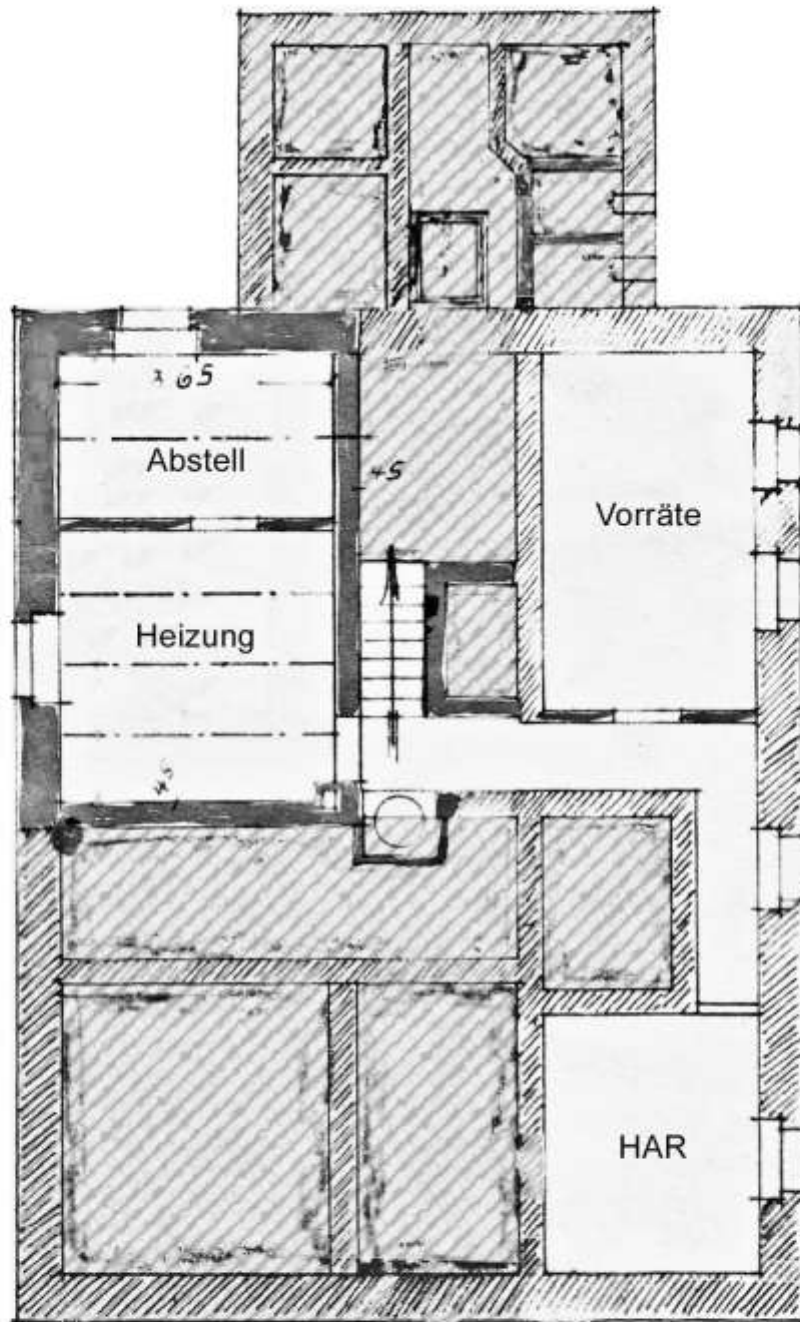


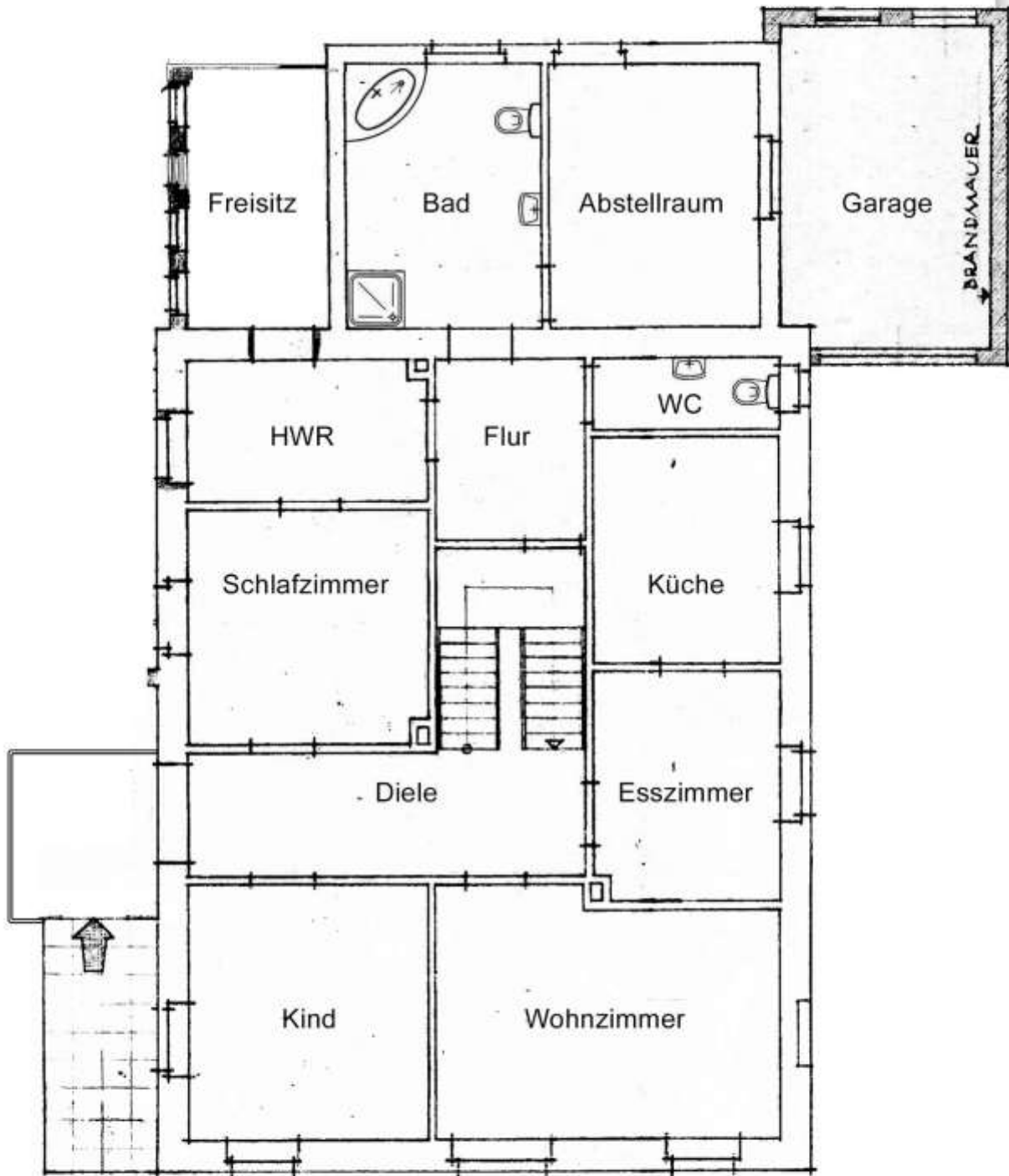
Gemarkung: Valdorf
Flur: 4
Flurstück: 53

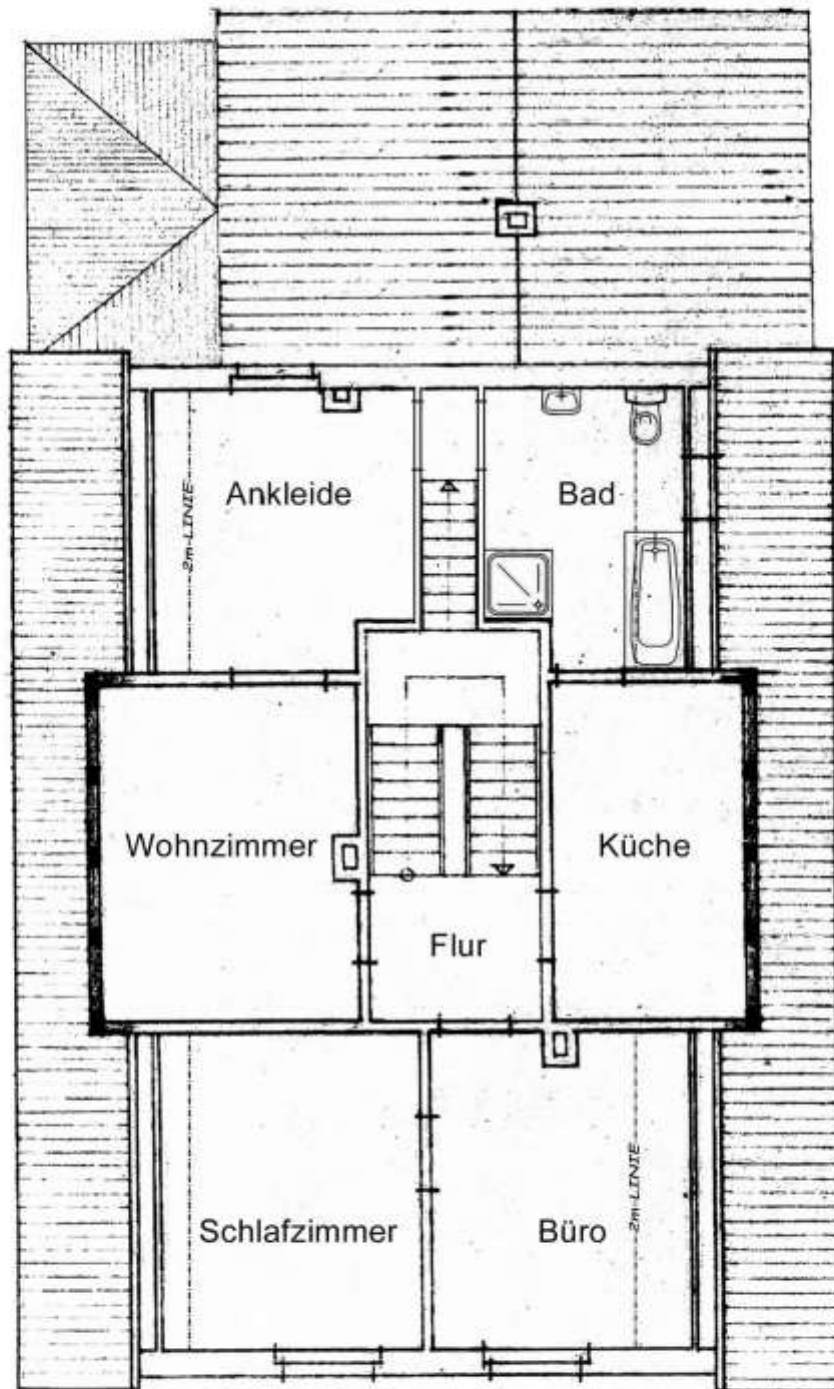
50 Meter
Maßstab 1:1.000

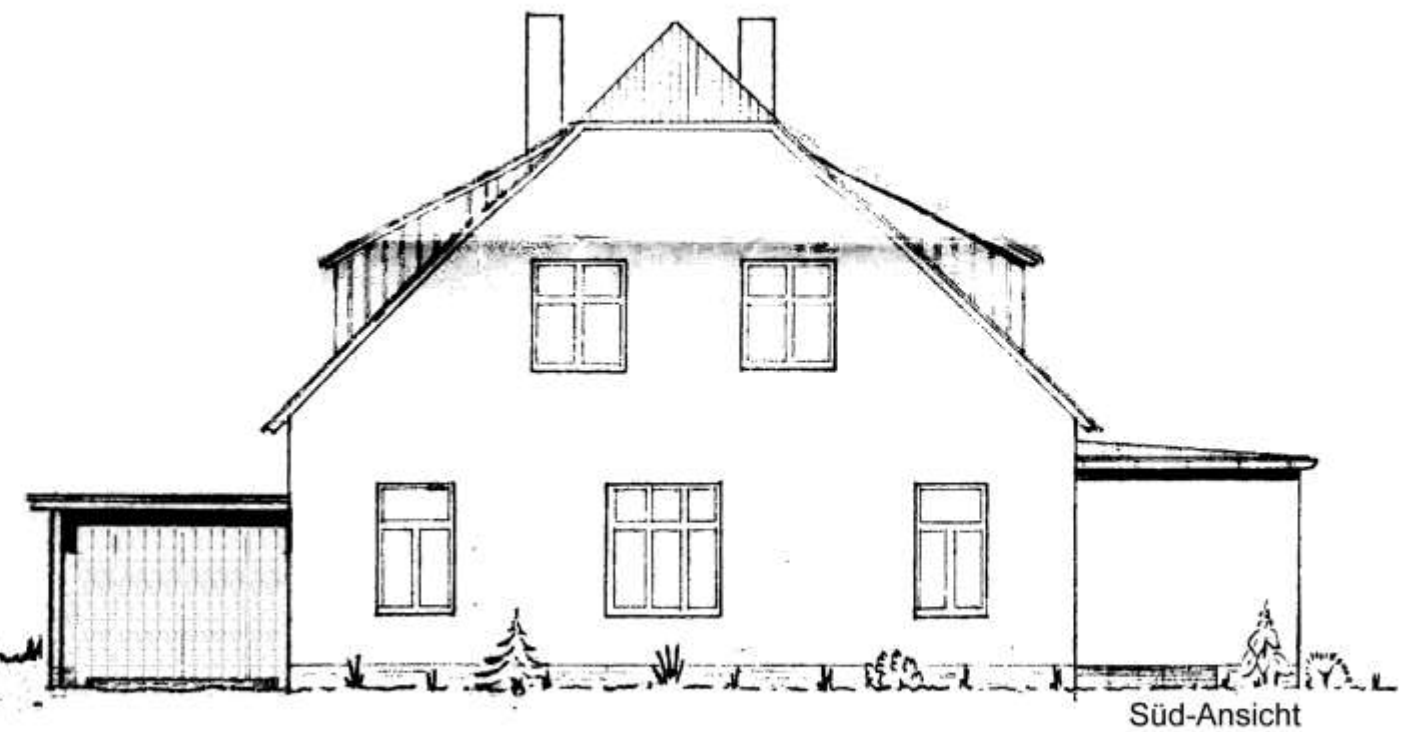
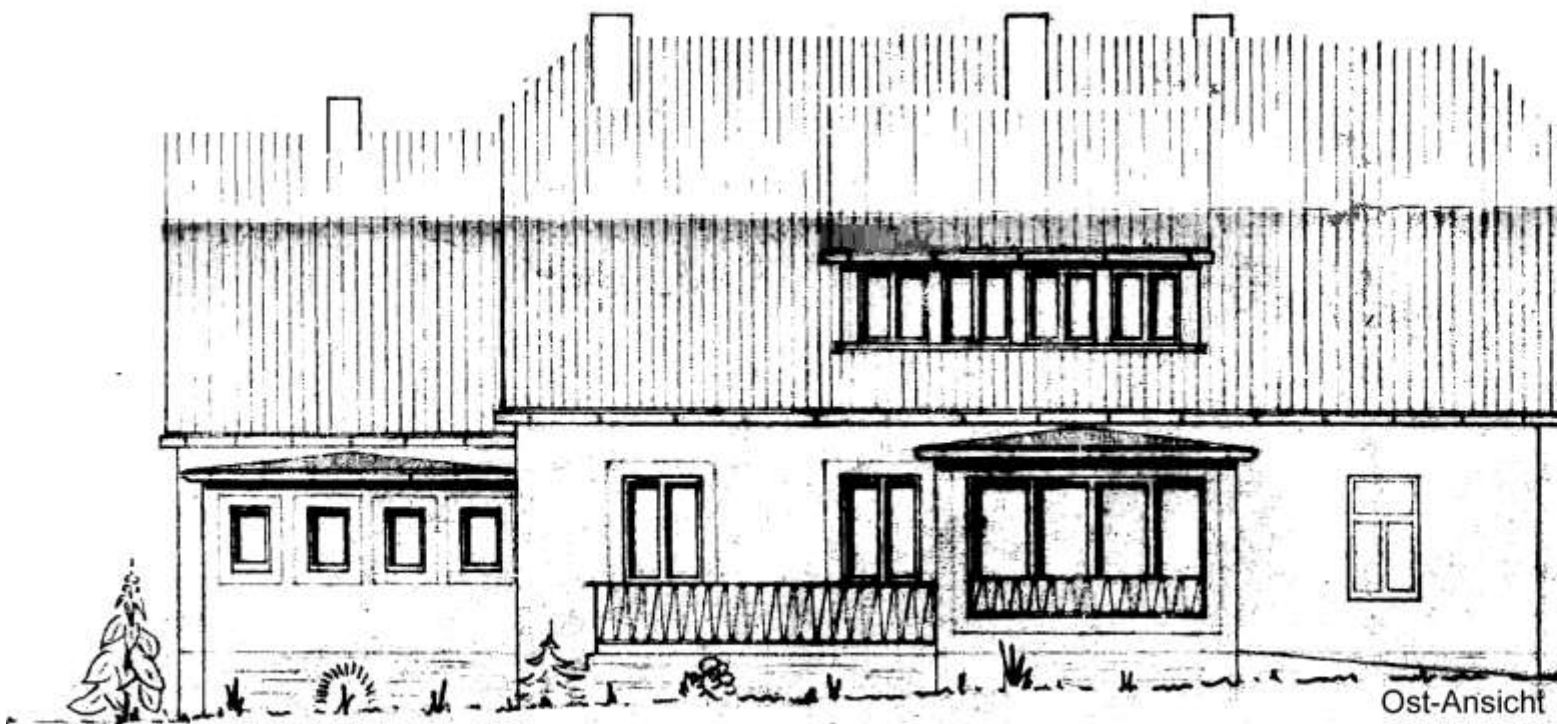
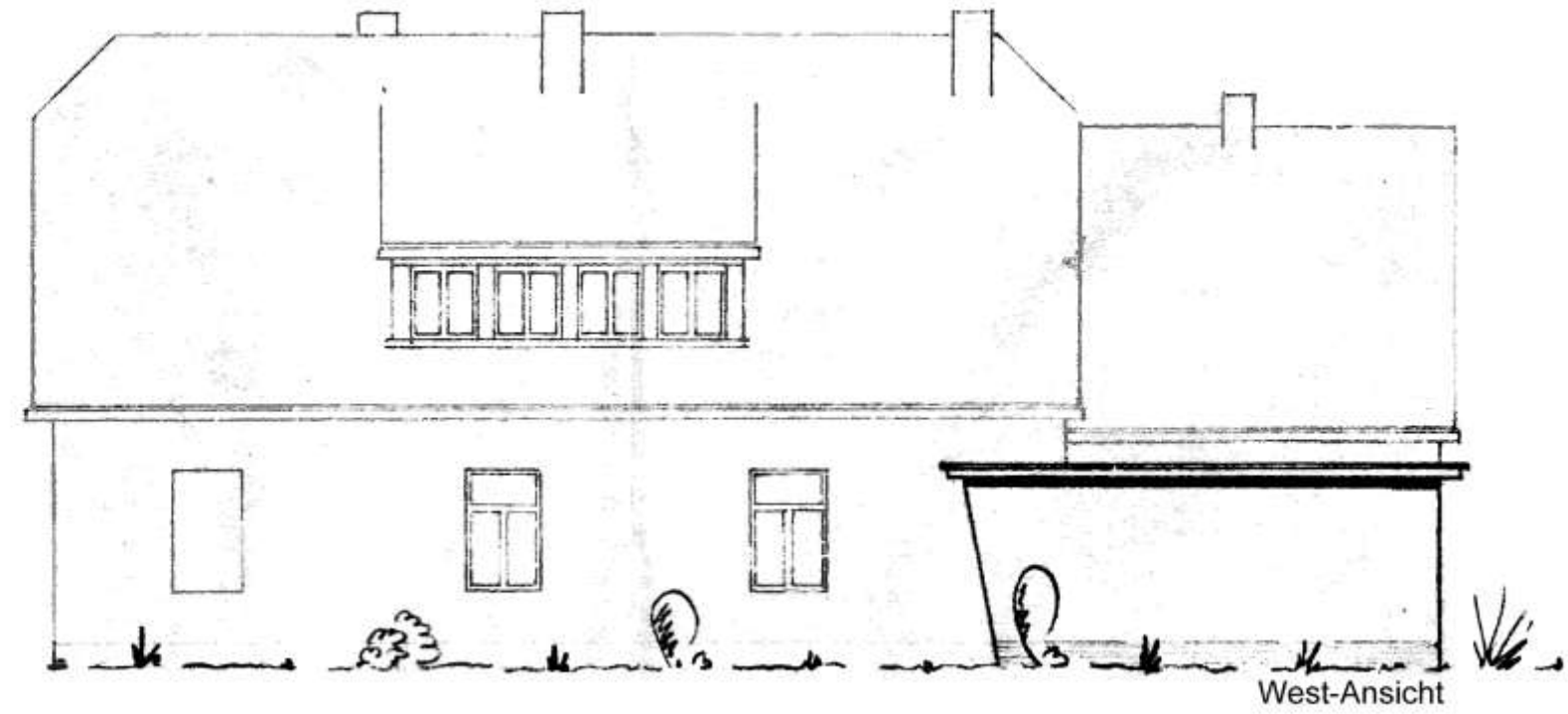
Bäckerstraße 1
Vlotho
24.03.2026

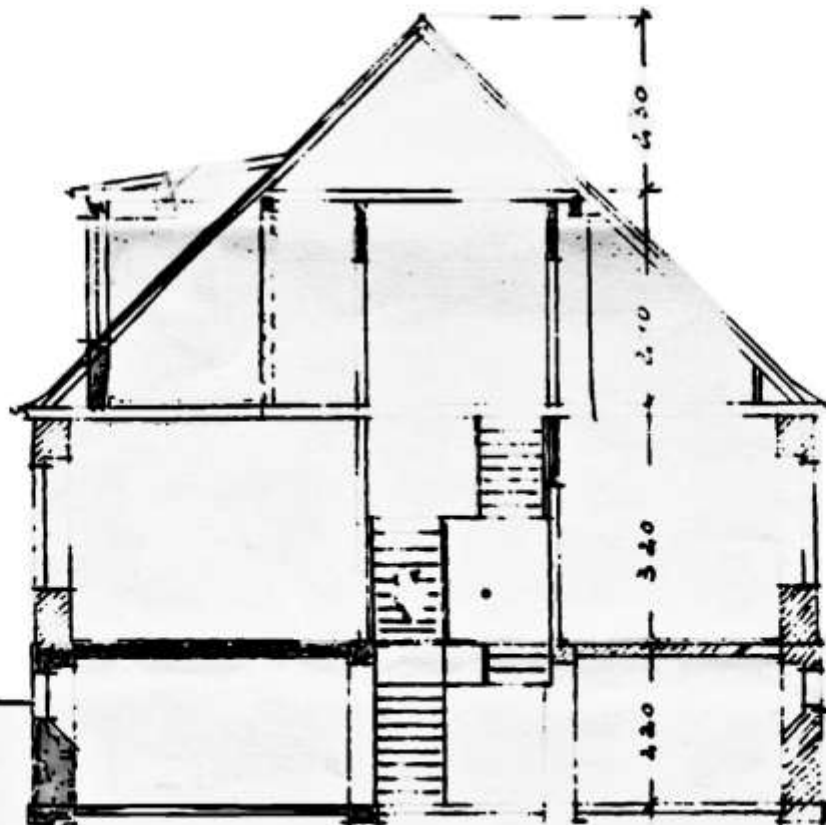












Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS						
Wohnzimmer	2,38	4,01		0,97	9,26	
+	3,01	3,64		0,97	10,63	19,89
Schlafzimmer	3,76	3,64		0,97		13,28
Kind	3,76	4,01		0,97		14,63
Esszimmer	2,88	3,64		0,97		10,17
Küche	2,88	3,51		0,97		9,81
Bad	3,14	4,14		0,97		12,61
WC	2,88	1,01		0,97		2,82
HWR	3,76	2,26		0,97		8,24
Diele	6,38	1,88		0,97		11,63
Flur	2,38	2,88		0,97		6,65
Abstellraum	3,26	4,01		0,97		12,68
						122,40
DACHGESCHOSS						
Wohnzimmer	3,38	4,38		0,97		14,36
Schlafzimmer	3,51	4,14		0,97	14,10	
-	0,60	4,14	½	0,97	-1,20	12,89
Ankleide	3,38	3,76		0,97	12,33	
-	3,60	3,76	½	0,97	-6,56	
-	0,76	0,76		0,97	-0,56	5,20
Büro	3,51	4,14		0,97	14,10	
-	0,60	4,14	½	0,97	-1,20	12,89
Bad	2,64	3,76		0,97	9,63	
-	0,60	3,76	½	0,97	-1,09	
-	0,88	0,64		0,97	-0,55	7,99
Küche	2,51	4,38		0,97		10,66
Flur	2,26	1,88		0,97		4,12
						68,12



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Putzschäden Kellerdecken





Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung Kellergeschoss





schadhafte Bodenbeläge





Sanitäre Anlagen tlw. veraltet (OG)



Schäden am Fenster (WC im DG)



Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung



Fehlende Türzarge



Ungedämmte Dacheindeckung





Putzschäden Sockel



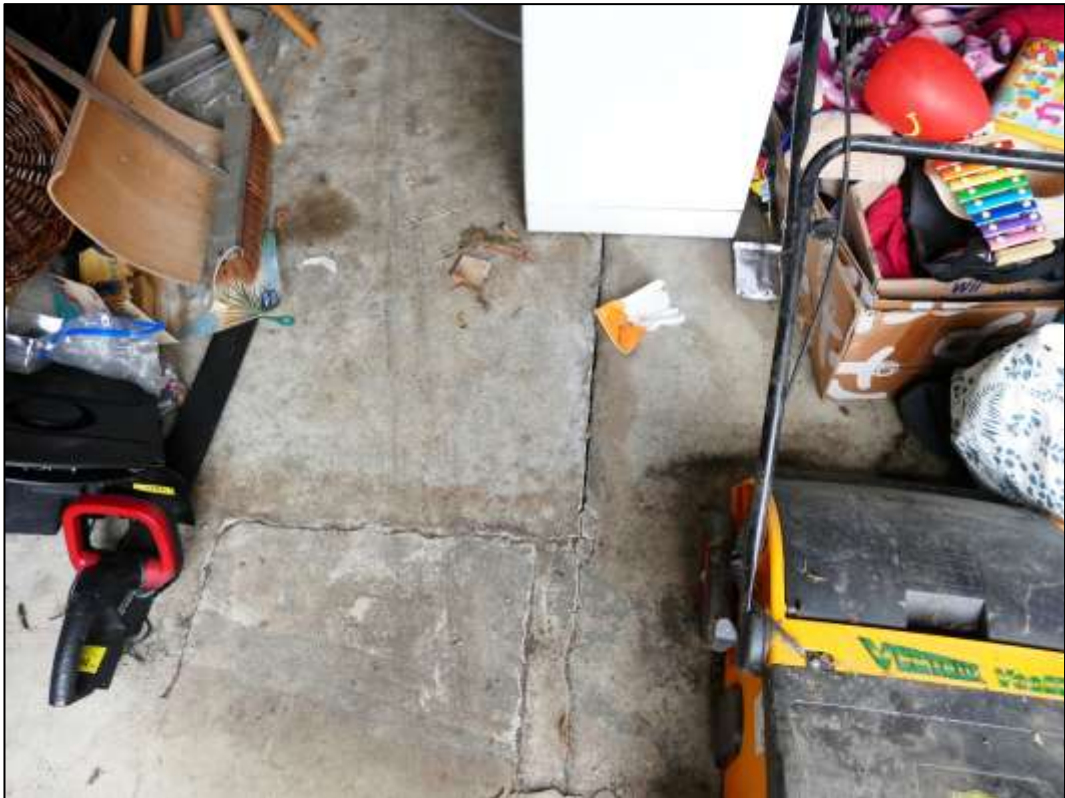
Fassadenriss Dachgiebel



Riss und Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Gaube



Putzschäden am Dach



Rissschäden am Garagenboden



siverse Schäden mit tlw. Schimmelbildung



Terrasse



Schadhafter Betonsockel Eingang