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



Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

32257 Bünde, Hederkottenweg 44,46

Eigentümer:	
Auftraggeber:	Amtsgericht Bünde
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	6.237/100.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hederkottenweg 44, 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplanes im Haus Hederkottenweg 46 im 1. Obergeschoß rechts nebst Keller Nr. 12 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 26
Auftragsdatum:	29. Juni 2026 Aktenzeichen: 10 K 3/26
Ortsbesichtigung:	02. September 2026
Wertermittlungsstichtag:	02. September 2026 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	02. September 2026 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	08. September 2026
Anzahl der Ausfertigungen:	3
Gesamtseitenzahl:	38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Hederkottenweg 46 in Bünde nebst Kellerraum Nr. 12 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 26 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 56.000,-

(in Worten: Euro sechsundfünfzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
I.	**VORBEMERKUNGEN**	**5**
1.	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	5
2.	RECHTSNORMEN	5
3.	AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	5
II.	**GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**	**6**
1.	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	6
2.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
III.	**BAUBESCHREIBUNG**	**11**
1.	VORBEMERKUNG	11
2.	BAUJAHR	11
3.	GEBÄUDE	11
4.	BAUKONSTRUKTION	11
5.	AUßENANLAGEN	12
6.	BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	13
IV.	**WERTERMITTLUNG**	**13**
1.	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	13
2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	15
V.	**FESTSETZUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES**	**23**
1.	BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	23
2.	VERGLEICHS- UND MARKTWERTE	23
3.	FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	24
VI.	**ZUSAMMENFASSUNG**	**24**
VII.	**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**	**26**
VIII.	**LITERATURVERZEICHNIS**	**27**
IX.	**ANLAGEN**	**28**

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 der Wohnung in 32257 Bünde, Hederkottenweg 46 wurde mit Beschluß vom 29.06.2026 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde, Hangbaumstr. 19, 32257 Bünde.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung wurde an zwei Ortsterminen nicht ermöglicht. Die baulichen Anlagen von außen wurden von der Sachverständigen am 22.07.2026 und 02.09.2026 in Augenschein genommen. Am 02.09.2026 waren zudem das Treppenhaus, das nicht ausgebaute Dachgeschoß und gemeinschaftliche Räume im Keller zugängig.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

a. Bauakte der Stadt Bünde
b. Grundbuchauszug
c. Auszug aus der Flurkarte
d. Auskunft des Verwalters
e. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bünde verfügt z. Zt. über ca. 46.000 Einwohner und ist als Zigarrenstadt in Deutschland bekannt. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird Bünde als Mittelzentrum eingestuft und erfüllt die Versorgungsfunktion für einen überörtlichen Raum mit etwa 75.000 Einwohnern.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Bünder Stadtteil Südllengernheide und ist das Eckgrundstück Mindener Straße / Hederkottenweg. Die Mindener Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die von Bünde in Richtung Kirchlengern führt, so daß Immissionen aufgrund des Verkehrs gegeben sind.

Die umliegende Bebauung ist durch ein baugleiches Mehrfamilienhaus und weiteren Geschoßwohnungsbau in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der südlich vorbeiführenden Mindener Straße liegt eine Bäckerei.

Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Bünder Innenstadt, zur A30 und nach Herford ist gut. Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe und sind z.T. fußläufig zu erreichen.

Im Hinblick auf das Wohnumfeld ist die Wohnlage zusammenfassend als einfach zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Das Grundstück ist 2.379 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

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 zu bewertende Grundstück ist mit einem 4-geschossigen, unterkellerten Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoß bebaut. Das Wohnhaus ist in 16 Wohnungen aufgeteilt, die über 2 separate Hauseingänge zu begehen sind. Zudem ist auf dem Grundstück eine Doppelgarage errichtet.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist der Miteigentumsanteil von 6.237/100.000 an dem Grundstück Hederkottenweg 44, 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplanes im Haus Hederkottenweg 46 im 1. Obergeschoß rechts nebst Keller Nr. 12. Zudem besteht das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 26.

Zum Sondereigentum der Wohnung gehören eine Diele mit Abstellraum, Küche, Flur, Bad, separates WC, Kinder-, Elternschlaf- und Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Gem. Berechnung der Anlage beträgt die zur Verfügung stehende Wohnfläche ca. 73,61 m².

Im Keller stehen gemeinschaftliche Räume wie z.B. ein Wasch- bzw. Trocken- und Fahrradkeller zur Verfügung.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind im gegenständlichen Fall nicht erfasst.

1.5. Nutzung

Die Wohnung und der Stellplatz sollen eigen genutzt sein.

1.6. Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Mindener Straße und den Hederkottenweg ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde vom 20.11.2025 sind die Mindener Straße und der Hederkottenweg endgültig ausgebaut, so daß keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen gem. § 8 KAG NRW werden nicht mehr erhoben. Auch ist mit einem Ausbau in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

Anschlußbeiträge für die städtische Abwasseranlage sind bereits erhoben worden, nach der derzeitigen Rechtslage ist mit dem Entstehen einer erneuten Beitragspflicht nicht zu rechnen.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag 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 Baumschutzsatzungen
- 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 Wohnungsgrundbuch von Bünde Blatt 3277 des Amtsgerichts Bünde Gemarkung Südlengern (Heide), Flur 12, Flurstück 649 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 10.02.2026.

2.2. Rechte und Belastungen

Im Wohnungsgrundbuch sind Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen eingetragen, von denen keine Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt ausgeht. Weitere Eintragungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Bünde vom 27.11.2025 liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Verwalter des Objektes ist das Unternehmen Walke & Merkel Immobilienwelt UG, Feldstraße 12, 49214 Bad Rothenfelde.

Gem. schriftlicher Auskunft des Hausverwalters ist eine Gasbrennwertheizung im Jahr 2024 eingebaut worden. Die Kosten sind von der Rücklage beglichen worden.

Der Bestand der Rücklage beträgt zum 31.12.2025 ca. € 10.909,-, von denen € 306,48 auf das Bewertungsobjekt entfallen.

Gem. des Protokolls der Eigentümerversammlung soll die Nutzung der PKW-Stellplätze neu geregelt werden. Auch ist eine Erneuerung der Kellertüren angedacht.

Gegen Ende des Jahres 2026 ist eine Eigentümerversammlung vorgesehen, in der über die Sanierung der Fassade beraten und beschlossen werden soll. Entsprechende Angebote werden derzeit eingeholt.

Darüber hinaus ist zu unterstellen, daß wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht vorliegen.

Mögliche, rückständige Zahlungen der Eigentümer an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal des Kreises Herford liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr.1 Südlengern, der ein reines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen, offenen Bauweise vorgibt.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.5. Energieausweis

Für das Gebäude liegt gem. schriftlicher Auskunft der Verwaltung ein Energieausweis vor, der bis zum 18.01.2034 Gültigkeit hat. Es wird ein Energieverbrauch von 114,2 kWh/(m^2*a) ausgewiesen. Allerdings beruht dieser Ausweis noch auf der alten Ölheizung, die inzwischen durch eine Gasbrennwertheizung ersetzt wurde.

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 ist zu unterstellen, daß GEG-bedingte Maßnahmen wie z.B. die Dämmung der Fassade oder der obersten Geschoßdecke erforderlich sind und diese über die Ansätze im Verfahren selbst erfaßt sind. Diese Aussage gilt auch für GEG-bedingte Mehrkosten bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten.

2.6. Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen sind in der im Internet für Bünde veröffentlichten Denkmalliste nicht aufgeführt. Es wird daher unterstellt, daß kein Denkmalschutz vorliegt. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgte.

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 Objekt ist 1963 errichtet worden

3. Gebäude

4-geschossiges, unterkellertes, massiv errichtetes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoß

4. Baukonstruktion

Gründung:	Stampfbeton
Außenwände:	sog. „Hinse Bauweise“ (ausbetonierte Schalungssteine), verkleidet mit vorgefertigten Elementen, mehrschichtige Holzplatten, zwischen die tragenden Querwände eingesetzt, außen mit Kunststoff-Folie
Innenwände:	tragend: in allen Geschossen einschl. Keller aus 25 cm stk. Hinsesteinen. Treppenhauskopfwand in Stahlbeton

Trennwände:	Kellergeschoß: 115 cm Ziegelstein Geschoss: Gipsdielenwände 8 cm stark
Decken:	Kellergeschoß u. 1. OG: Filigran – SK – Decke, 18 cm Erdgeschoss, 2. und 3. OG: Schäferdecken, 12 cm
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion (Pfettendach), dunkle Eindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppen:	Kelleraußentreppe in Beton Geschoßtreppe in Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitt, Briefkasten- und Klingelanlage Wohnungseingangstür: Holz
Fußböden:	Estrich, keine weitere Aussage möglich
Beheizung:	Gasbrennwertheizung, Warmwasserbereitung über Strom
Bad:	gem. Zeichnung separates WC mit Waschbecken und separates Bad mit Waschbecken und Wanne
Besondere Bauteile:	- Balkon, Brüstung gemauert - Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 26

5. Außenanlagen

Die Zuwegung zum Haus erfolgt über einen gepflasterten Weg entlang der nördlichen Hausseite, an der auch PKW-Stellplätze angelegt sind. Im südlichen Bereich verbleibt bis zur Mindener Straße eine große, unbebaute Fläche, die eingezäunt ist und als Garten bzw. Parkplatz genutzt wird. Die Zufahrt ist asphaltiert und verläuft an der Südseite parallel zum Baukörper.

6. Baumängel, Bauschäden

Die Unterhaltung des Gebäudes ist z.T. stark vernachlässigt, notwendige Renovierungen und Modernisierungen sind nur eingeschränkt erfolgt. Aussagen bzgl. des Sondereigentums sind aufgrund der Außenbesichtigung nicht möglich.

Im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung waren Baumängel und –schäden z.B. wie folgt ersichtlich:

1. die energetische Ausstattung des Hauses entspricht nur bedingt den heutigen Anforderungen, z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschoßdecke
2. die Fassade ist insgesamt abgängig und sanierungsbedürftig
3. verbrauchte Wohnungseingangstür
4. Putz- und Mauerwerksschäden im Keller, verbrauchte Kellertüren
5. die Treppenhausfenster sind verbraucht, auch eine Einfachverglasung ist nicht mehr zeitgemäß, verbrauchtes Treppengeländer
6. abgängiges Vordach der Hauseingangstür
7. umfangreiche Schäden im Bereich der Kelleraußentreppen
8. verbrauchte Asphaltierung der Parkplatzzufahrt bzw. des Parkplatzes, verbrauchte Außenanlagen

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

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 Spezialsachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

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

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.

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und Schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert 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 ist[1].

Von den Gutachterausschüssen werden für Wohnungseigentum keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung[2].

Grundsätzlich ist daher der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

[1] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910
[2] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, a.a.O., S. 46

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet[3].

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2. Ertragswertverfahren

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.

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.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen[4].

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

[3] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124
[4] vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Bodenrichtwert € 120,-/m² erschließungsbeitragsfrei bei Wohnnutzung und einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung beträgt.

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich der Größe erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt[5].

Für die folgende Wertermittlung wird zunächst die für den Baukörper notwendige Grundstücksfläche wie folgt ermittelt:

1) bebaute Fläche: 11 m * 35 m = 385 m²
2) notwendige Grundstücksfläche bei einer unterstellten, üblichen Grundflächenzahl von 0,3: 385/0,3 = 1.283 m². Das eigentliche Bauland wird mit 1.283 m² angesetzt.

Für die verbleibende Grundstücksfläche ist die Nutzung im Wesentlichen auf die als Garten bzw. Spielplatz beschränkt, so dass in Anlehnung an die Literatur 10 % des Bodenwertes von baureifem Land, d.h. € 12,- als angemessener Wertansatz erachtet werden.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich in der Summe wie folgt:

Bauland	1283 m²	*	120,00 €	=	153.960,00 €
Gartenland	1096 m²	*	12,00 €	=	13.152,00 €
Bodenwert	2379 m²				167.112,00 €
Miteigentumsanteil	6237	/	100000	=	10.422,78 €
Miteigentumsanteil	**(gerundet)**				**10.423,00 €**

2.2. Restnutzungsdauer

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 können[6].

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird[7].

[5] vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79
[6] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236
[7] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

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

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des unterstellten Bauzustands sowie des bereits erreichten Gebäudealters in Anlehnung an die Literatur[8] mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Gem. der Bauakte ist das Objekt 1963 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet worden.

Im Jahr 2024 wurde gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung die Heizungsanlage erneuert bzw. von Öl auf Gasbrennwert umgestellt. Weitere Aussagen zu Renovierungen und Modernisierungen sind aufgrund der Außenbesichtigung nicht möglich.

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 Modells[9] abgeschätzt wird.

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

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

[8] vgl. NHK 2000
[9] vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

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

In Anlehnung an das Modell und den Umfang der ausgeführten Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 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 Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 63 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren angemessen.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnung und der Stellplatz sind eigen genutzt.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietertrags ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt können die Mietspiegel bieten:

Durchschnittsmiete in Euro/m²/mtl.

(Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

Baujahr	Größe	Unterer Wert	Mittlere Miete	oberer Wert
1961 bis 1980	bis 60 m²	5,50	6,55	7,10
	über 60 bis 80 m²	5,50	6,19	7,10
	über 80 bis 100 m²	4,80	6,00	7,10
	über 100 m²	4,70	5,81	7,50

Quelle: Mietspiegel 2025 der Stadt Bünde

Für Wohnungen der Baujahresklasse von 1961 bis 1980 weist der Mietspiegel der Stadt Bünde bei einer Wohnfläche zwischen 61 m² und 80 m² eine Mietpreisspanne von € 5,50 – € 7,10/m² Wohnfläche als Miete aus, wobei insbesondere der Austausch der Heizung durch einen Zuschlag zu erfassen wäre.

Bekannt ist, daß eine identische Wohnung im Haus für eine monatliche Miete von € 5,30/m² vermietet war.

Der genaue Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nicht bekannt. Das Wohnumfeld ist eher einfach, so daß ein mittlerer Mietwert von € 6,-/m² angesetzt wird.

Der Stellplatz wird mit einem üblichen Mietertrag von € 25,- berücksichtigt.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung 12	6,00 €	*	73,61 m²	=	441,66 €
Parkplatz Nr. 26	25,00 €	*	1	=	25,00 €
monatliche Miete					466,66 €

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.
Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die Sätze der II. BV:

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die Sätze der II. BV:

1. **Instandhaltungskosten**
   Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen[10].

   Bei einer dem Baujahr entsprechenden baulichen Beschaffenheit und Ausstattung sind Instandhaltungskosten von € 14,40/m² Wohnfläche und € 80,- p.a. für den Stellplatz angemessen.

2. **Verwaltungskosten**
   Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

   Die Verwaltungskosten betragen € 439,- jährlich für das Wohnungseigentum und € 40,- p.a. für den Stellplatz.

3. **Mietausfallwagnis**
   Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

4.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar[11].

[10] vgl. § 28 II BV
[11] vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford, S. 67

Im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford wird für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) ein Liegenschaftszinssatz von 2,3 % mit einer Standardabweichung von 0,8 % veröffentlicht.

Der Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist nicht genau bekannt. Am Gemeinschaftseigentum wurde mit Renovierungen begonnen, dennoch stehen umfangreiche weitere Arbeiten an, für die keine Rücklage verblieben ist.

Es besteht somit das Risiko von Sonderumlagen bei notwendigen Renovierungen und Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum, unabhängig von ggf. notwendigen Arbeiten am Sondereigentum.

Zur Erfassung dieser spezifischen Eigenschaften wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5% als angemessen geschätzt.

2.7. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

2.8. 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:

Eine Besichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Der Zustand und die Ausstattung der baulichen Anlagen sind daher nicht bekannt.

Aufgrund dieser Besonderheiten und im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. - schäden wird ein Risikoabschlag von 10 % des ermittelten Ertragswertes vorgenommen.

2.9. Ertragswert

marktübliche Nettokaltmiete monatlich		466,66 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück		5.599,92 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 73,61 m² Wohnfläche		
Instandhaltungskosten:	€ 14,40 je m² Wohnfläche	1.059,98 €
	€ 80,- p.a. für den Stellplatz	80,00 €
Verwaltungskosten:	€ 439,- je Wohnung	439,00 €
	€ 40,- p.a. für den Stellplatz	40,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	112,00 €
= Reinertrag = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt		3.868,94 €
Bodenwert		10.423,00 €
x Liegenschaftszins		3,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag		364,81 €
Reinertrag		3.868,94 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		364,81 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		3.504,13 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		14,70
Gebäudeertragswert = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger		51.510,75 €
+ Bodenwert		10.423,00 €
= vorläufiger Ertragswert		**61.933,75 €**
- besondere objektspezifische Merkmale		
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	-10% -	6.193,37 €
= Ertragswert		55.740,37 €
= Ertragswert (gerundet)		**56.000,00 €**

V. Festsetzung des unbelasteten Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 06.02.2026 im Westfalen-Blatt hat sich der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Jahresende 2025 verlangsamt. Für das 4. Quartal sanken die Preise für Eigentumswohnungen leicht, sind gegenüber dem Vorjahresquartal jedoch etwas gestiegen.

2. Vergleichs- und Marktwerte

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreises Herford (vgl. S. 56 des Berichts) wurden in Bünde für Wohnungs- und Teileigentum im Teilmarkt Weiterverkäufe folgende Kaufpreise erzielt:

Bünde

Erstverkauf	Neubau	10	84	3.690
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2023	1	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	2	k.A.	k.A.
	1975 - 1994	24	79	1.760
	1950 - 1974	23	73	1.310

Der mit € 56.000,- bzw. € 761,-/m² ermittelte Ertragswert liegt grundsätzlich unter dem vom Gutachterausschuß ermittelten Vergleichswert von € 1.310,-.

Mit Hilfe der vorm Gutachterausschuß veröffentlichten Werte kann zudem ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1690 €/m²		
Gemeinde	Bünde		
Immobilienrichtwertnummer	1582654		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach	-18.0 %
Baujahr	1960	1963	0.0 %
Wohnfläche	61-80 m²	73 m²	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6-15	16	-1.7 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.360 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**99.000 €**	

Ausgabe gefertigt am 07.09.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Vergleichs- und der Immobilienrichtwert weichen vom ermittelten Ertragswert ab. Allerdings sind beide Werte nicht auf der Grundlage der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes abgeleitet, so daß die Aussagekraft sehr eingeschränkt ist.

Beide Werte werden daher für das Bewertungsobjekt nicht als zutreffend erachtet.

3. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet[12].

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind. Zusätzlich in Ansatz gebracht wurden Risikoabschläge.

Die Verkehrswerte der Wohnungen werden unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente ermittelt mit **€ 56.000,-.**

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die ca. 73,61 m² große Eigentumswohnung Nr. 12 mit Kellerraum Nr. 12 und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz Nr. 26 in Bünde, Hederkottenweg 46.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines 1963 errichteten Gebäudes, in dem sich 16 Wohnungen befinden.

Der Unterhaltungszustand ist insgesamt einfach. Zum Zustand des Sondereigentums sind keine Aussagen möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels des Ertragswertverfahrens durchgeführt. Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko bestehender Baumängel und -schäden wurde durch einen Risikoabschlag erfasst.

[12] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoß des Hauses Hederkottenweg 46 in Bünde nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz begutachtet mit

€ 56.000,-

(in Worten: Euro sechsundfünfzigtausend)

Herford, 08.09.2026



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	Immobilienwertermittlungs-verordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m²	Quadratmeter
m³	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 2026 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford
Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis 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, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

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

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

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

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

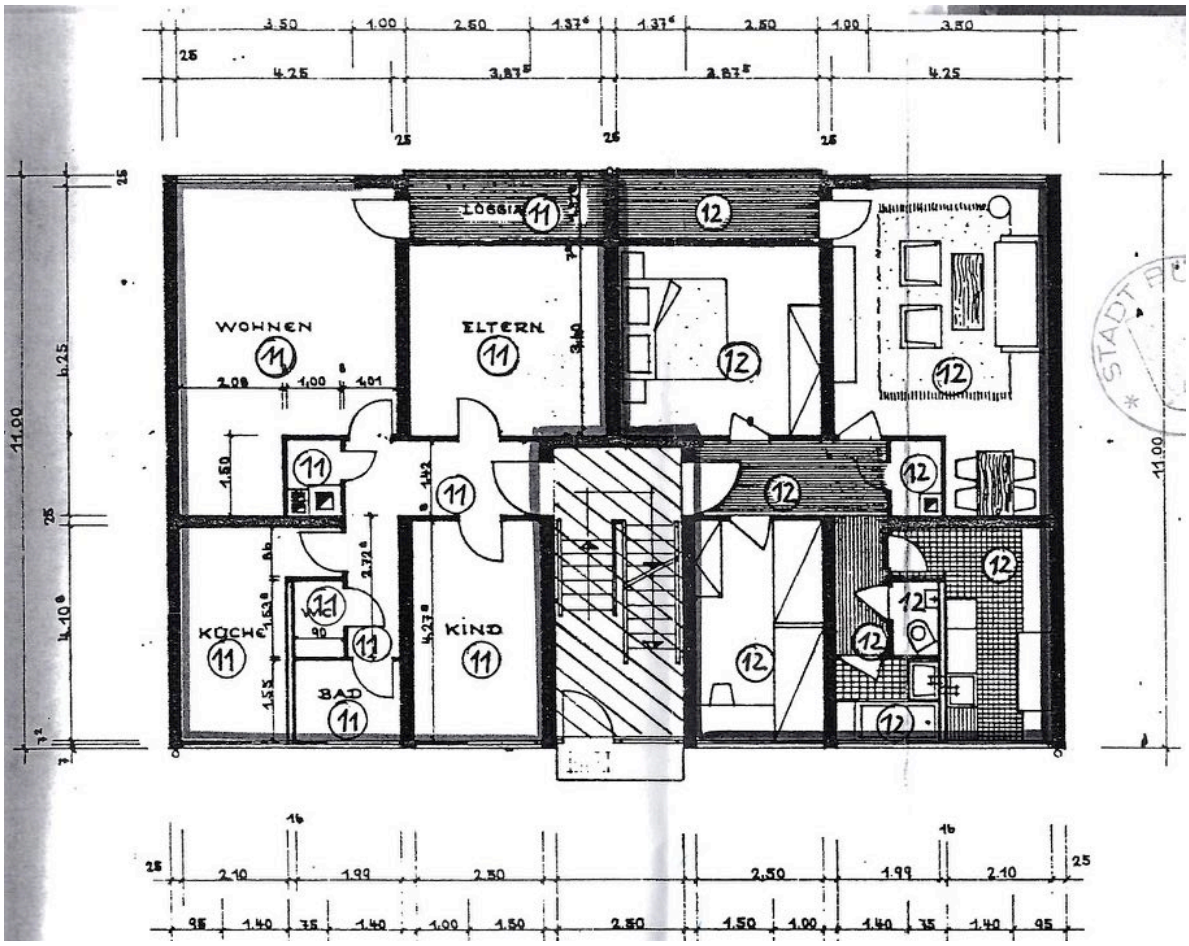
Storz, Karl-Alfred
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

IX. Anlagen

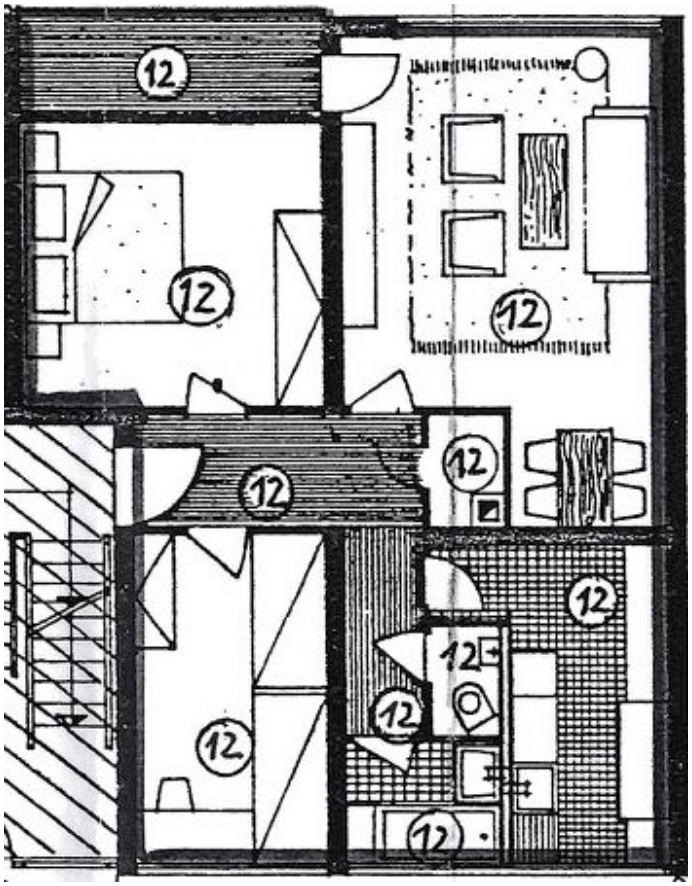
Anlage 1: Lageplan

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

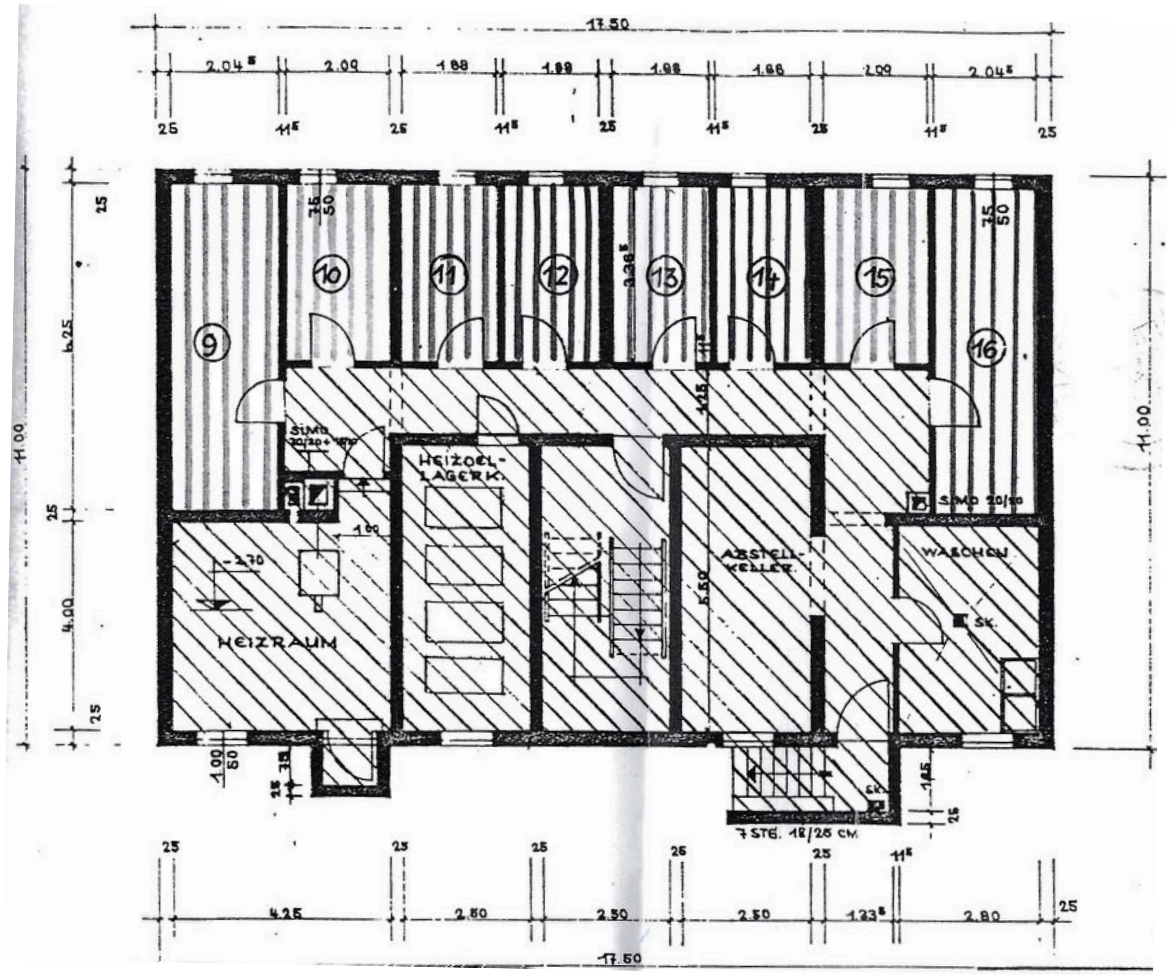
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



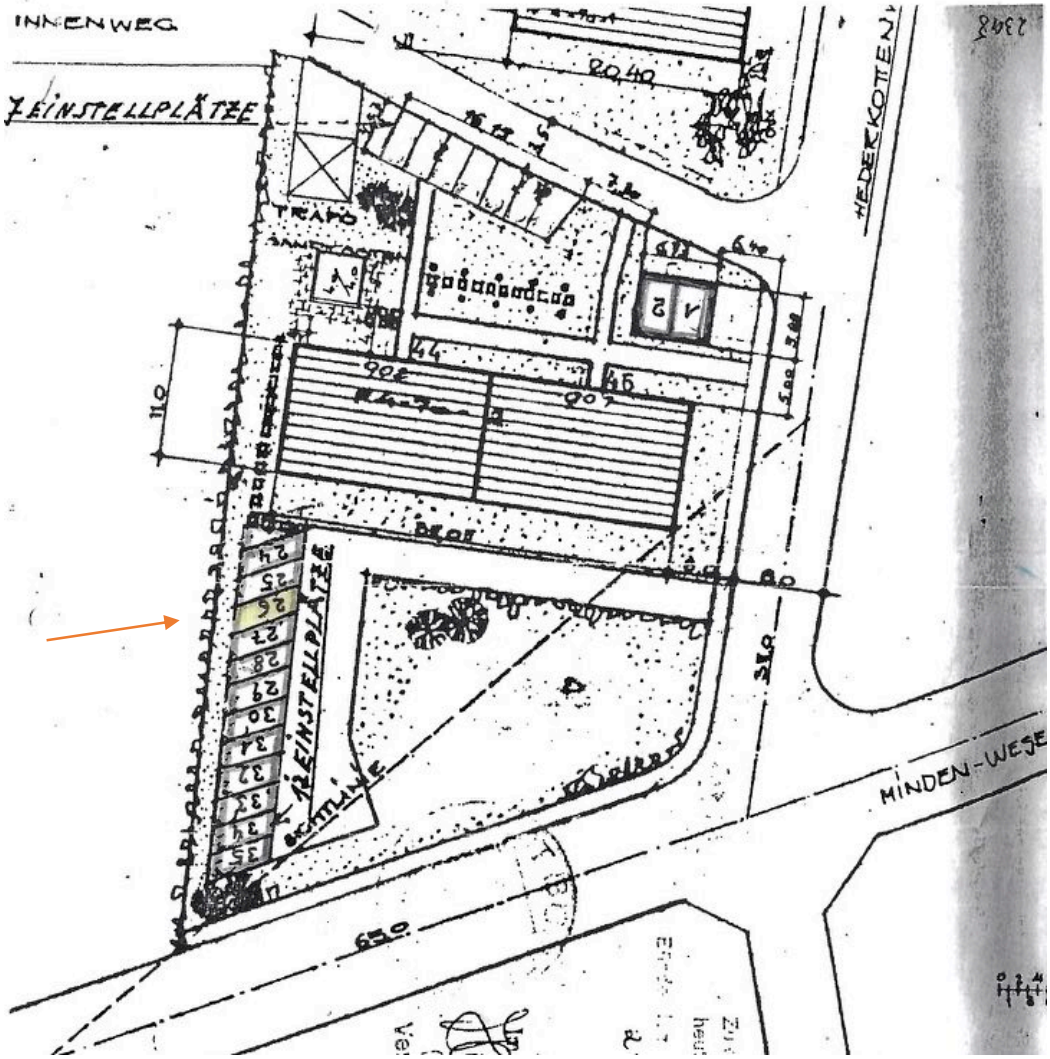
Grundriß 1. Obergeschoß, die zu bewertende Wohnung ist mit der Nr. 12 gekennzeichnet



Grundriß der Wohnung im Detail



Grundriß des Kellers, der im Sondereigentum stehende Kellerraum ist mit der Nr. 12 gekennzeichnet



Lageplan der PKW-Stellplätze, das Sondernutzungsrecht besteht an Nr. 26

Anlage 3: Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt, ein Aufmaß wurde nicht genommen.

Wohnung rechts :

Wohnraum	:	$(4{,}75 - 0{,}01^{5}) \times (4{,}25 - 0{,}03)$		
		$+ (2{,}17 - 0{,}01^{5}) \times 1{,}52^{5}$	= 23,27	qm
Eltern	:	$(3{,}60 - 0{,}01^{5}) \times (3{,}87^{5} - 0{,}03)$	= 13,78	qm
Kinder	:	$4{,}27^{8} \times (2{,}50 - 0{,}03)$	= 10,57	qm
Küche	:	$4{,}25^{3} \times (2{,}10 - 0{,}01^{5})$		
		$+ 1{,}06 \times 1{,}00$	= 9,93	qm
Bad	:	$(1{,}99 - 0{,}01^{5}) \times 1{,}55$	= 3,06	qm
WC.	:	$1{,}54^{3} \times 0{,}90$	= 1,39	qm
Diele	:	$(3{,}76 - 0{,}01^{5}) \times 1{,}42$		
		$+ (1{,}01 - 0{,}01^{5}) \times 2{,}72^{8}$	= 8,03	qm
Abstellr.	:	$1{,}44^{5} \times 0{,}87 - 0{,}60 \times 0{,}40$	= 1,02	qm
Loggia	:	$(3{,}87^{5} - 0{,}03) \times 1{,}32^{8} \times 0{,}5$	= 2,56	qm
		Wohnfläche je WE, rechts	73,61	qm

Die Wohnfläche wird entsprechend angesetzt.

Anlage 4: Fotos des Objektes



Nordansicht, Hauseingangsseite



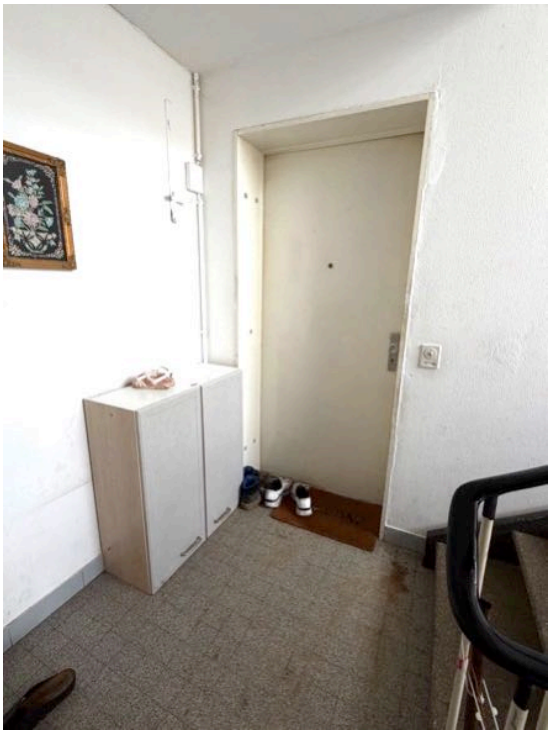
Südansicht



Hauseingang



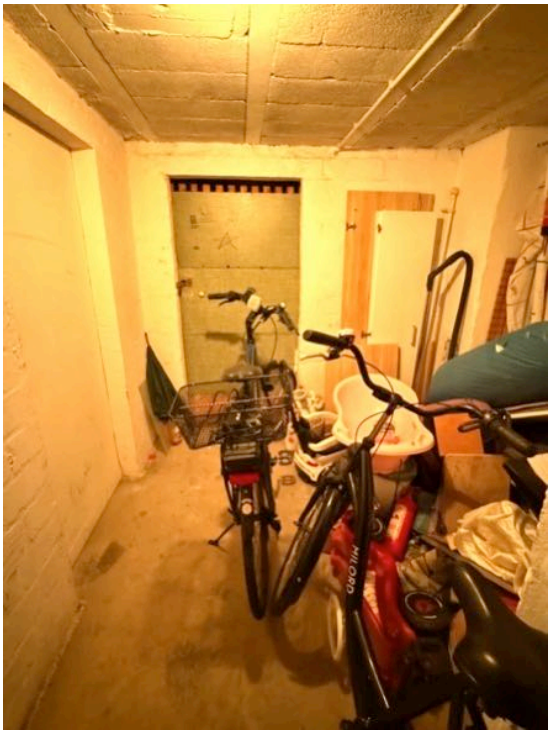
Treppenhaus



Wohnungseingang



Dachboden



Kellerflur



Kelleraußentreppe



PKW-Stellplätze

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 08.09.2026 09:22