

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



1-Familienhaus mit Garage
Haßkampstr. 10, 32257 Bünde

Eigentümer:

Auftraggeber:

Amtsgericht Bünde

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung:

Wohnhaus mit Garage

Auftragsdatum:

09. Dezember 2024
Geschäfts-Nr. 10 K 11/24

Ortsbesichtigung:

15. Januar 2025, 05. Februar 2025

Wertermittlungsstichtag:

05. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag:

05. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum:

04. März 2025

Anzahl der Ausfertigungen:

7

Gesamtseitenzahl:

35

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des Wohnhauses mit einer Garage in Bünde, Haßkampstr. 10 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 71.000,-

(in Worten: Euro einundsiebzigttausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	Definition des Verkehrswertes	4
2.	Rechtsnormen	4
3.	Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.	Rechtliche Gegebenheiten	7
III.	Baubeschreibung	8
1.	Vorbemerkung	8
2.	Gebäude	9
3.	Baujahr	9
4.	Baukonstruktion	9
5.	Außenanlagen	10
6.	Baumängel, Bauschäden	10
5.	Beurteilung	11
IV.	Wertermittlung	11
1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
2.	Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)	12 12
V.	Festsetzung des Verkehrswertes	15
1.	Beurteilung des Marktgeschehens	15
2.	Ermittlung des Verkehrswertes	16
VI.	Zusammenfassung	16
VII.	Abkürzungsverzeichnis	17
VIII.	Literaturverzeichnis	18
IX.	Anlagen	19

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 Wertermittlungstichtages 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 wurde am 09.12.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in Bünde, Haßkampstr. 10 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht mit erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Auch war aufgrund der Einfriedigung mit einer Mauer und der Nachbarbebauung die Außenbesichtigung nur sehr eingeschränkt von der Nordseite, d.h. der Haßkampstraße aus möglich.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan 1:1000
- b. Bauakte der Stadt Bünde
- c. Grundbuchauszug

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)

Die Haßkampstraße verläuft im Innenstadtbereich von Bünde zwischen der Klinkstraße und der Herforder Straße, wobei das Bewertungsobjekt das Eckgrundstück zum Lönsweg ist. Der Lönsweg verläuft ausgehend von der Wittekindstraße in südlicher Richtung, bis er im Bereich der A30 als Sackgasse endet.

Die umliegende Bebauung ist an der Haßkampstraße durch überwiegend freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser und kleineren Geschößwohnungsbau in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Auf der gegenüberliegenden Seite des Lönswegs schließt sich ein Mischgebiet mit einer Holzhandlung an.

Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Bünde 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.

Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine mittlere Wohnlage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist Grundstück Gemarkung Bünde, Flur 8, Flurstück 403 mit einer Größe von 694 m² und einem nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem teil-unterkellerten, 1-geschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach und einer baulich verbundenen, nicht unterkellerten, 1-geschossigen Garage mit nicht ausgebautem Pultdach bebaut. Die baulichen Anlagen sind massiv errichtet.

1.5. Nutzung

Im Wohnhaus sind im Erdgeschoß Eingangsbereich, Gäste-WC und Küche mit angrenzender Speisekammer gelegen. Vom Flur besteht Zugang zum Esszimmer, das durch einen Kamin und 2 Stufen vom Wohnzimmer abgegrenzt ist.

Vom Eingang führt der Flur parallel zur Haßkampstraße in den Schlaftrakt mit 3 Zimmern und Bad.

Die Wohnfläche kann aufgrund der Außenbesichtigung nur überschlägig mit ca. 102 m² geschätzt werden.

Das Objekt scheint seit längerer Zeit leer zu stehen und ungenutzt zu sein.

1.6. Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist durch die Haßkampstraße und den Lönsweg, die über eine Schwarzdecke und zwei- bzw. einseitige Bürgersteige verfügen, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde sind die Haßkampstraße und der Lönsweg endgültig ausgebaut, so daß keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen gem. § 8 KAG NRW werden nicht mehr erhoben.

Für das o.g. Grundstück wurden bereits Anschlußbeiträge für die städt. Abwasseranlage erhoben. Nach der derzeitigen Rechtslage ist mit dem Entstehen einer erneuten Beitragspflicht nicht zu rechnen.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts keine Beiträge und Abgaben am Stichtag 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

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 16.12.2024 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 Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bünde von Bünde Blatt 465 Gemarkung Bünde, Flur 8, Flurstück 403 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 10.12.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

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

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde vom 06.01.2025 liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht überprüft werden.

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal des Kreises Herford existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

Im Flächennutzungsplan ist für das Bewertungsobjekt Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend an den Lönsweg ist ein Mischgebiet ausgewiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

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

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß das Objekt nicht von innen besichtigt wurde und auch die Außenbesichtigung nur sehr eingeschränkt möglich war.

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. Gebäude

massiv errichtetes, teil-unterkellertes, 1-geschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach und einer baulich verbundenen, massiv 1-geschossigen, nicht unterkellerten Garage mit nicht ausgebautem Pultdach

3. Baujahr

Die baulichen Anlagen wurden 1960 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet

4. Baukonstruktion

Fundamente: Stampfbeton

Kellerdecke: Stahlbeton

Decke Erdgeschoß: Holzbalkendecke

Mauerwerk: Außenmauerwerk im Keller aus Kalksandstein, im Erdgeschoß als Gitterziegelmauerwerk, außen mit Putz versehen und weiß gestrichen Innenmauerwerk aus Kalksandstein

Dach: Holzkonstruktion, dunkles Eternit

Treppe:	Stahlbeton mit PVC
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Holz
Fußböden:	schwimmender Estrich, Oberbelag nicht bekannt, Steinzeugfliesen in den Feuchträumen
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> lt. Zeichnung Bad mit Waschbecken, WC, Wanne, zusätzlich separates WC
Beheizung:	Gaszentralheizung
besondere Bauteile:	massive Garage mit Stahlschwinger

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus bzw. die Zufahrt zur Garage an der Grundstücksecke zum Lönsweg erfolgen ausgehend von der Haßkampstraße und sind befestigt. Zu dieser Seite verbleibende Freiflächen waren gärtnerisch angelegt. Zum Lönsweg ist das Grundstück insgesamt mit einer Betonmauer abgegrenzt.

6. Baumängel, Bauschäden

Die Substanz der ersichtlichen baulichen Anlagen scheint in einem sehr einfachen Unterhaltungszustand mit umfangreichen Baumängeln bzw. -schäden zu sein.

Aufgrund der Außenbesichtigung waren bzgl. Baumängeln und -schäden zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- fraglich ist, inwiefern die energetische Ausstattung den heutigen Anforderungen gem. der EnEV 2014, z.B. bzgl. der Dämmung des Daches oder der Heizung entspricht
- die Dacheindeckung scheint aus dem Baujahr zu stammen, ein Schadstoffbefall mit Asbest ist anzunehmen
- die Holzfenster weisen umfangreiche Witterungseinflüsse auf, eine Einfachverglasung ist nicht mehr zeitgemäß
- Witterungseinflüsse am Holz, z.B. der Dachüberstände
- Schäden im Außenputz
- verbrauchte Umfassungsmauer
- 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.

5. Beurteilung

Das Objekt liegt in einer stadtnahen Wohnlage von Bünde. Aufgrund der Grundstücksgröße bietet sich eine höhere baurechtliche Ausnutzung entsprechend der Umgebungsbebauung an.

Trotz der Außenbesichtigung ist bezogen auf das gesamte Objekt scheinbar umfangreicher Reparatur- und Modernisierungsstau gegeben.

Die Kosten zur Behebung sind aufgrund des Bauvolumens und der Anforderungen insbesondere der Energieeinsparverordnung nicht mehr wirtschaftlich zu rechtfertigen.

IV. Wertermittlung

1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute 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 (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

Für das zu bewertende Objekt ist, wie nachfolgend aufgezeigt wird, von einem Sonderfall der Wertermittlung, dem früheren „Liquidationswertverfahren“ auszugehen: Die Bodenwertermittlung von Grundstücken, bei denen ein alsbaldiger Abriss der baulichen Anlage zu unterstellen ist, erfolgt nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV bzw. der grundsätzlichen Bestimmung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV:

2. Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)

In § 16 Abs. 3 ImmoWertV ist die Wertermittlung im Falle eines Missverhältnisses zwischen den baulichen Anlagen und dem Wert des unbebaut gedachten Grundstücks geregelt.

Die Freilegung eines Grundstücks kann, wie im vorliegenden Fall, indiziert sein, wenn die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsstaus nicht möglich ist. In diesem Fall ergibt sich weder ein entsprechender Gebäudeertrags- oder Gebäudesachwert.

Aufgrund des Gebäudealters, des Unterhaltungszustands und der beschriebenen Baumängel und –schäden ist eine sinnvolle Weiternutzung der baulichen Anlagen nicht gegeben und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sehr kurz.

Eine Sanierung erscheint zudem im Hinblick auf die Anforderungen der EnEV 2014 nicht wirtschaftlich, so daß von einer alsbaldigen Freilegung auszugehen ist.

Im Hinblick auf die geschilderte Gebäudesubstanz ist zu unterstellen, dass die vorhandene Bausubstanz im Rahmen einer Neubebauung nicht mehr revitalisiert werden kann. Ein Restwert ist somit nicht zu berücksichtigen.

Das Objekt scheint seit längerem ungenutzt zu sein, so daß vorausgesetzt wird, daß weder rechtliche, noch sonstige Gründe einer alsbaldigen Freilegung entgegenstehen.

Der Bodenwert bestimmt sich in diesem Fall nach dem Wert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, zu vermindern.

2.1. Bodenwert

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 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.

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Herford ein Bodenrichtwert von € 145,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 700 m² ausgewiesen wird.

Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite am Lönsweg beginnt eine Richtwertzone, für die der Bodenwert bei ansonsten unveränderter Definition € 120,-/m² beträgt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück, das zudem durch die gegenüberliegende Holzhandlung grundsätzlich mit Immissionen belastet sein kann.

Allerdings liegt es auch im Innenbereich, umgeben von bebauten Grundstücken.

Im Vergleich zu weiträumig unbebauten, baureifen Flächen z.B. in Neubaugebieten weisen Baulücken i.d.R. eine höhere Wertigkeit auf, „wenn durch die Nachbarschaftsbebauung eine geordnete städtebauliche Einbindung mit allen ihren Lagevorteilen einhergegangen ist“¹.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Herford liegen keine Angaben zur Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft vor.

Um diese angemessen zu berücksichtigen, wird auf einen Abschlag wg. der angrenzenden Mischnutzung, aber auch auf einen Zuschlag für die Eigenschaft als Baulücke verzichtet.

Vielmehr wird der ausgewiesene Bodenrichtwert als angemessen zugrundegelegt, so daß sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Gebäude- u. Freifläche	694 m ²	*	145,00 €	=	100.630,00 €
Bodenwert					100.630,00 €

2.2. Freilegungskosten

Für die weitere Wertermittlung wird die Annahme getroffen, daß die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Freilegung vollkommen leer geräumt sind und alle Abbruchmaterialien frei von umweltbelastenden Stoffen sind.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß keine Recherche bzgl. der verwendeten Bau- und möglicher Schadstoffe durchgeführt wurde und kein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorliegt.

Zur Schätzung der Kosten ist zu unterstellen, daß der Abriss aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks mit überwiegendem Maschineneinsatz erfolgen und Nachbargebäude nicht zusätzlich zu schützen sind.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden in Anlehnung an die Literatur und in Kenntnis von Angeboten eines Fachunternehmens für vergleichbare Maßnahmen mit einem gemittelten Schätzpreis von € 40,-/m³ angegeben und um einen Risikozuschlag für Sondermüll wie z.B. Asbest sowie mit der Schätzung verbundene Unsicherheiten erhöht.

¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 639

Der Brutto-Rauminhalt ist anhand der Zeichnungen überschlägig mit 670 m³ ermittelt, so daß sich folgende Berechnung ergibt:

Gebäude	670 m ³ * € 40,00/m ³	=	26.800,00 €
Unsicherheiten	10%	=	2.680,00 €
Abrisskosten		=	29.480,00 €
Abrisskosten (gerundet)			29.500,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei diesem Wert um eine Schätzung handelt, die zur Erfassung der Freilegungskosten im Rahmen der Wertermittlung dient, aber keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet ist.

2.3. Kosten der Altlastensanierung

Der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt worden, so dass keine etwaigen Sanierungskosten berücksichtigt werden.

2.4. Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erlöse aus dem Verkauf noch zu verwertender Baumaterialien nicht erzielt werden können.

2.5. Liquidationswert

Der Liquidationswert wird anhand der vorstehend geschilderten Systematik des § 16 Abs. 3 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Bodenwert	694 m ² * 145,00 €	=	100.630,00 €
- Freilegungskosten		= -	29.500,00 €
= Liquidationswert			71.130,00 €
Liquidationswert (gerundet)			71.000,00 €

V. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müßten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

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

Für diese Besonderheit sieht die ImmoWertV die Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Bodenwertes vermindert um die üblichen Freilegungskosten vor.

Der so ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 71.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück in Bünde, Haßkampstr. 10. Das Grundstück ist 694 m² groß.

Im Einfamilienhaus stehen ca. 102 m² Wohnfläche zur Verfügung. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, auch konnte die Inaugenscheinnahme von außen nur sehr eingeschränkt erfolgen. Der Unterhaltungszustand scheint mit einer weitgehend abgängigen Bausubstanz sehr einfach zu sein.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag wurde gem. § 16 Abs. 3 WertV auf der Grundlage des Bodenwertes des unbebaut gedachten Grundstücks vermindert um die üblichen Freilegungskosten durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Objektes in Bünde, Haßkampstr. 10 begutachtet mit

€ 71.000,-

(in Worten: Euro einundsiebzigttausend)

Herford, 04.03.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2004

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kleiber, Wolfgang

Skript zum Seminar Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV, Hamburg, Juni 2010

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

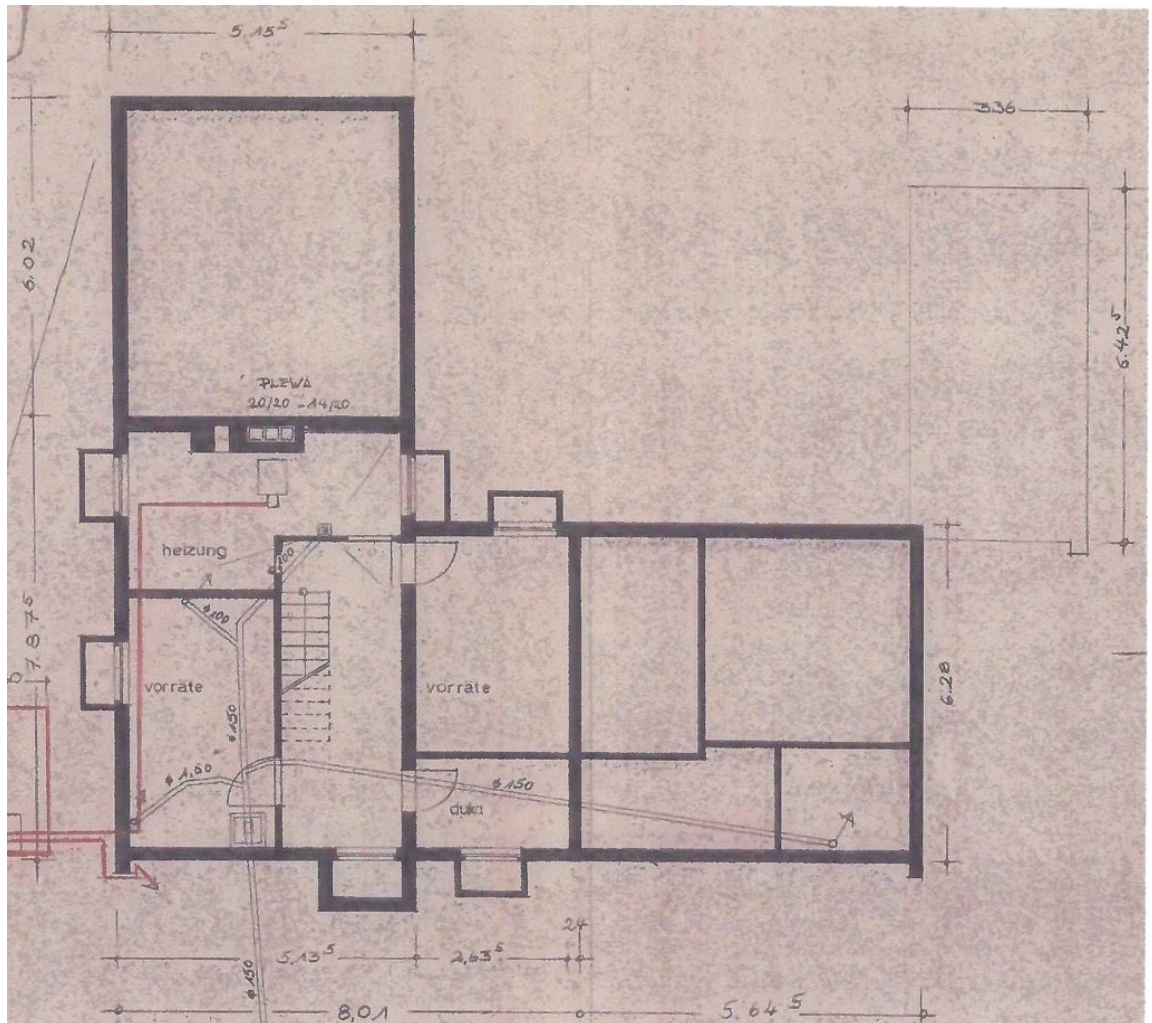
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

Anlage 2: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)



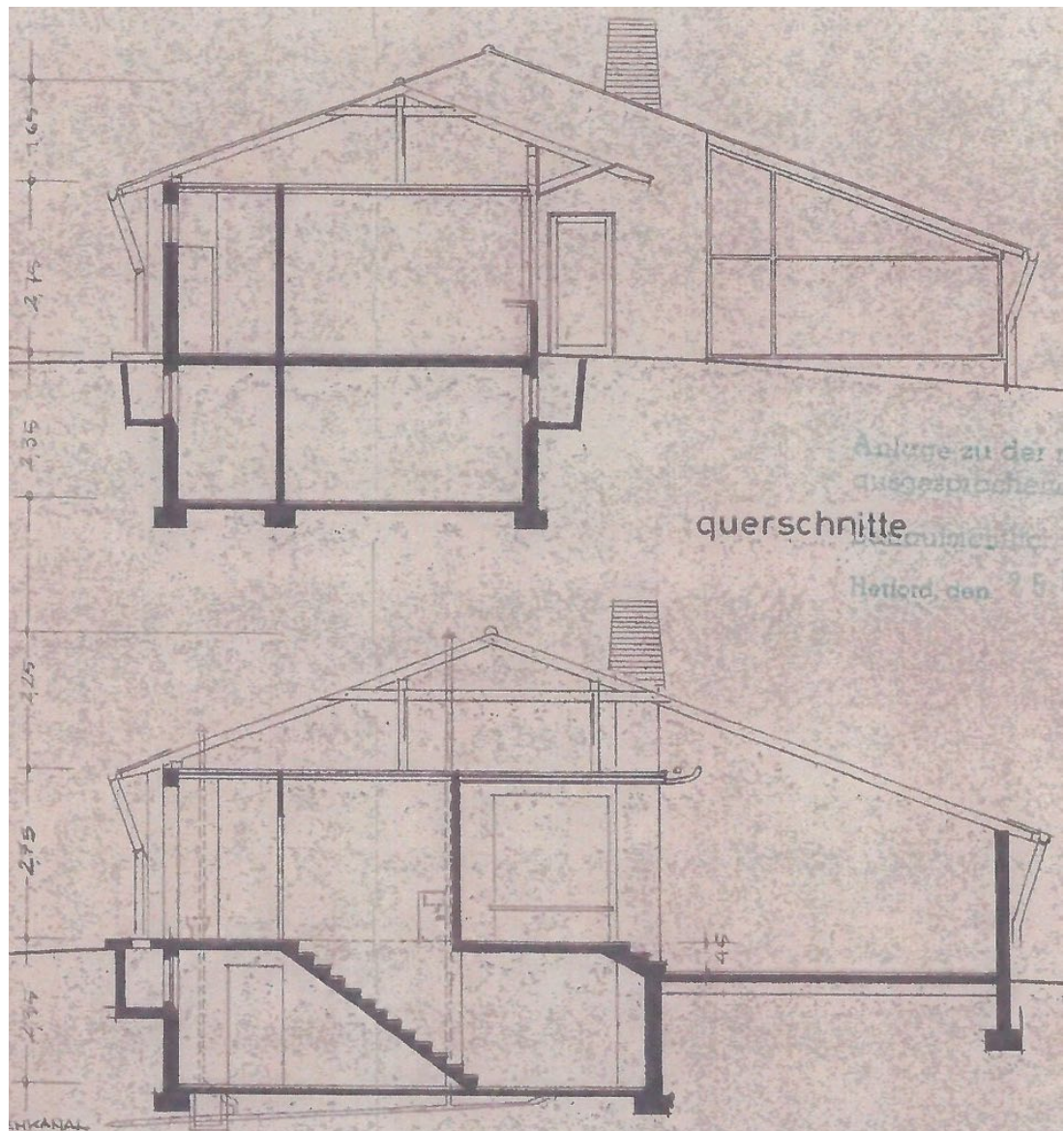
Keller

Hand-drawn architectural floor plan of a house. The plan includes the following rooms and features:

- wohnräum** (Living Room): Located at the top left, containing a sofa and armchairs.
- essplatz** (Dining Area): Located below the living room, containing a table and chairs.
- küche** (Kitchen): Located at the bottom left, containing a sink (sp.k.) and a stove.
- garage**: Located at the bottom right, adjacent to the dining area.
- geräte** (Equipment/Storage): Located at the top right, containing various items.
- gedeckter stützplatz** (Covered Support Area): Located in the center, containing a table and chairs.
- arbeitszimmer** (Study): Located in the middle left, containing a desk and chair.
- gast** (Guest Room): Located in the middle right, containing a bed.
- schlafzimmer** (Bedroom): Located at the bottom right, containing a bed.

The plan

21



Schnitte

Anlage 3: Fotos des Objektes



Nordansicht von der Haßkampstraße



Nordansicht von der Haßkampstraße



Detailansicht Fenster



Detailansicht Fenster, Dachüberstand



Westansicht



Westansicht



Abgrenzung des Grundstücks zum Lönsweg



Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite