



Verkehrswertgutachten

659 - 2025

für das bebaute Grundstück
 Rüscher Straße 16
 32289 Rödinghausen

Gemarkung: Bieren
 Flur: 8
 Flurstück: 116

Grundbuch von Bieren, Blatt 76
 zum Wertermittlungstichtag 16.01.2026

Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Auftraggeber:
 Amtsgericht Bünde
 AZ: 10 K 11 / 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	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.2.3	Berücksichtigung Erschließung	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Nebengebäude	Seite	20
4.3.3	Außenanlagen	Seite	20
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	21
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	22
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	23
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	24
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	24
4.5	Verkehrswert	Seite	25
5	Literaturverzeichnis	Seite	26
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
	Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010	Anlage	9
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bünde Hangbaumstr. 19 32257 Bünde
Aktenzeichen:	10 K 11/25
Auftrag vom:	14.11.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch:
	[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2026 von 13:00 Uhr bis 14:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- der Eigentümer - 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:	14.11.2025
Auftrag vom:	14.11.2025
Auftragseingang:	14.11.2025
Ortstermin:	16.01.2026
Wertermittlungstichtag:	16.01.2026
Qualitätsstichtag:	16.01.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	06.02.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 14.11.2025
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 659-2025 enthält 27 Seiten und 9 Anlagen sowie 9 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
- Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

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.

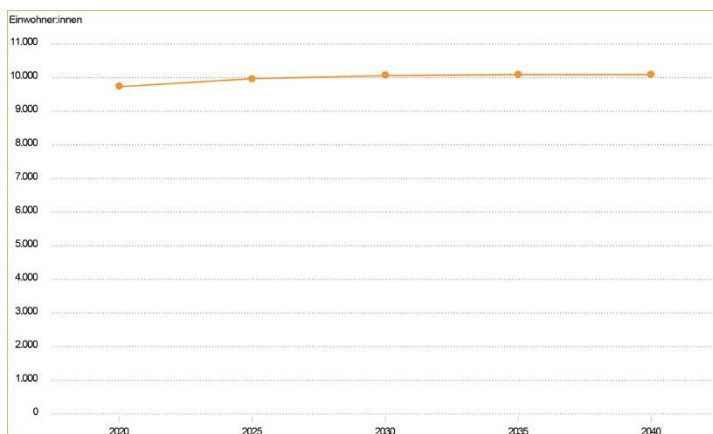
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Rödinghausen
Ortsteil:	Bieren
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bünde
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Rödinghausen
Einwohnerzahl:	10 000
Fläche:	36,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	277 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	97,7

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Rödinghausen (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bieren
Blatt:	76
Gemarkung:	Bieren
Flur:	8
Flurstück:	116
Größe:	1 133 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	einfache bis mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	4,0 km
	zur Bushaltestelle:	50 m
	zum Bahnhof:	750 m
	zur Autobahn A30:	7,0 km
	zu Geschäften:	2,0 km

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die
Rüschener Straße erschlossen.
Erschließungszustand: teilweise ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert
Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart: Anliegerstraße
Verkehr: mit geringem Verkehr

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

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 28,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 42,00 m
Grundstücksgröße: 1 133,00 m²

Grundstücksform: unregelmäßig (vergl. Anlage 1)

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

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

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

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

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und
kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grund-
wassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungs-
objekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Fluss-
hochwasser 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 keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

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

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Gemeindeverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes noch nicht endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es können somit noch Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB anfallen (s. hierzu Abs. 4.2.3).
- 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 wird am Wertermittlungstichtag durch den Eigentümer bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Rödinghausen ist eine Gemeinde im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Mit knapp 10.000 Einwohnern ist Rödinghausen die kleinste Gemeinde im ostwestfälischen Kreis Herford (Regierungsbezirk Detmold). Die Gemeinde liegt am Südrand des Wiehengebirges im Ravensberger Hügelland, der Kamm des Wiehengebirges bildet überwiegend die Nordgrenze. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Westen Osnabrück (40 km), im Süden Bielefeld (30 km) und im Osten Hannover (110 km). Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesautobahn A30 gegeben, welche das Ortsgebiet an dessen südlicher Spitze durchläuft.
Lage innerhalb des Ortes:	Der Ortsteil Bieren befindet sich im Nord-Osten von Rödinghausen am Rande des Wiehengebirges. Die Landschaft rund um Bieren ist Teil der sogenannten westfälischen Landschaft und wird durch die Nähe zum Teutoburger Wald geprägt. Wälder und Ackerlandschaften wechseln sich mit sanften Hügeln ab. Die Infrastruktur ist gut, mit einem Bahnhof an der Bahnstrecke Bünde-Bassum, der von der Eurobahn bedient wird. Es gibt auch Busverbindungen in die umliegenden Orte. Die L557 führt durch Bieren und verbindet den Ort mit der A30. In Bieren ansässige Unternehmen sind vor allem in der Möbelbranche tätig. Es gibt eine Grundschule sowie einen Sportplatz; sehenswert sind die über 350 Jahre alte Bierener Kirchlinde und das Gut Waghorst.
Straßenlage:	Die unmittelbare Nachbarschaft ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und weist eine ansprechende Durchgrünung aus; im weiteren Verlauf befinden sich ausgedehnte Flächen für die Landwirtschaft. rd. 500m westlich des Bewertungsobjekts liegt das Betriebsgelände einer großen Küchenmöbelfabrik (größter Arbeitgeber in Rödinghausen)

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus - ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - freistehend
Grundrissebenen:	- tlw. unterkellert - Erdgeschoss mit ca. 84 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse sowie diversen nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Nebenräumen - überwiegend ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 69 m² Wohnfläche - der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	Nach Aktenlage wurde das Ursprungsgebäude im Jahr 1927 errichtet. Angabegemäß wurde es nach einem Bombeneinschlag im Jahr 1944 wiederhergestellt. Gem. städtischer Hausakte wurden im Zeitraum 1960-1980 weitere bauliche Maßnahmen durchgeführt.
Modernisierung:	Das Dach wurde angabegemäß im Jahr 2006 neu eingedeckt, ferner wurde das Gebäude dreiseitig verkleinert. Im Inneren wurde das Objekt lediglich im Rahmen des Notwendigsten instandgehalten.
fiktives Baujahr*:	1961

**) rechnerische / modellkonforme Größe 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.*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Fundamente: Bruchstein
Wände:	Kellerwände: Bruch- bzw. Ziegelstein Umfassungswände: Ziegelstein Innenwände: Ziegelstein, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Kappen- bzw. Trägerdecke Erdgeschoss: Holzbalken Dachgeschoss: Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Krüppelwalmdach (nach Westen: Schleppdach) Dacheindeckung: Tonpfannen Dachrinnen und Fallrohre: Kupfer Wärmedämmung: zwischen den Sparren

Außenverkleidung:		dreiseitig verklintert; Nord-Seite: glatt verputzt und gestrichen verklintert
	Sockel:	
Treppen:	Kelleraußentreppe: Kellertreppe: Geschosstreppen: Treppe zum Dachraum:	Stahlbeton mit Anstrich Stahlbeton ohne Belag Massivholz ./.
Fußböden:	allgemein: Bad & WC: Kellerfußboden:	Teppichböden, Fliesen, PVC Fliesen Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein: Bad & WC:	Tapeten Fliesen
Deckenflächen:		mit Holz bzw. Hartschaumplatten
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Holz mit wärmedämmender Verglasung aus Marmor aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Nebeneingang: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Holz mit Lichtausschnitt Alu mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Holz m. Lichtausschnitt Holzbretter- bzw. Metalltüren Kunststoff
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Bad / Erdgeschoss: WC / Erdgeschoss: WC / Dachgeschoss:	Wanne, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken WC, Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	einfache Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Öltanks: Warmwasserversorgung:	Öl-Zentralheizung BRÖTJE 1995 Stahlradiatoren Stahltank (4x 1000 Liter) zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- schadhafte Bodenbeläge im Bereich der Terrasse
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage (G1):

- Einzelgarage mit weiterer Abstellfläche in Massivbauweise mit Flachdach und Betonboden; Stahlschwingtor.

Garage (G2):

- Einzelgarage als Fertiggarage, Flachdach, Boden: Betonpflaster; Stahlschwingtor

Stall (St.):

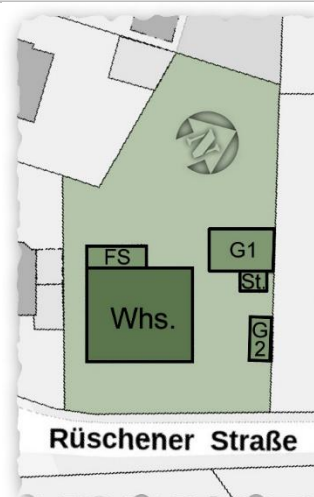
- ehem. Stall zur Kleintierhaltung; nicht werthaltig

Freisitz (FS)

- Westlich wurde an das Wohnhaus ein überdachter Freisitz angebaut. (Schleppdach mit Tonpfannen; Boden: Fliesen.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Hecke)



3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr.
- Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt, entsprechen jedoch nur noch sehr bedingt dem heutigen Geschmack.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als suboptimal zu bezeichnen. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss befinden sich diverse Räumlichkeiten, die am Wertermittlungstichtag nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind; generell erscheint es sinnvoll zu prüfen, ob ein Aus- und Umbau zum Zweifamilienhaus erfolgen kann bzw. soll.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Das Dach wurde angabegemäß im Jahr 2006 neu eingedeckt, ferner wurde das Gebäude dreiseitig verkleinert; im Inneren wurde das Objekt lediglich im Rahmen des Notwendigsten instandgehalten. Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt, es besteht jedoch ein nicht unerheblicher Renovierungsbedarf.
- Das Objekt verfügt über einen überdachten Freisitz im Erdgeschoss; ferner ist ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigem Zustand, es ist von einer leicht 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 Rüscherer Straße 16 in 32289 Rödinghausen

Amtsgericht		Bünde	Grundbuch von		Bieren	Blatt	76	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	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
1-15		- gelöscht -								
15	14	Bieren	8	116	Gebäude- und Freifläche, Rüscherer Straße 16			11	33	

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 16.01.2026

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 Ihnen 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 Rüscher Straße 16

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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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.

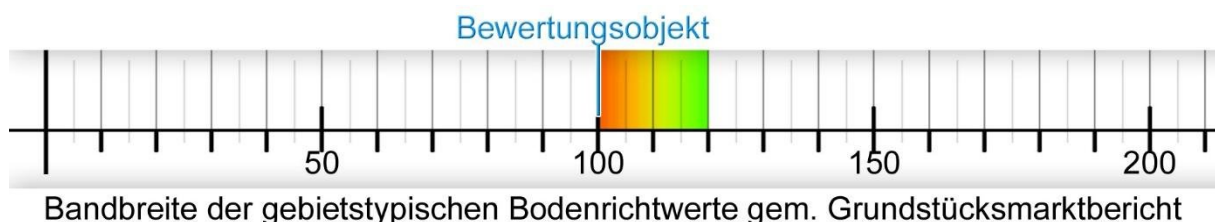
4.2.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2025 = 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 Gemeindegebiet von Rödinghausen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 100,00 €/m² und 120,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 60% größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Abschlag in einer Größenordnung von 26%.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 wie folgt geschätzt:

$$1\,133,00\text{ m}^2 \text{ Bauland} * 100,00\text{ €/m}^2 * 0,74 = 83\,842,00\text{ €}$$

Bodenwert: rd. 84 000,00 €

4.2.3 Berücksichtigung Erschließung

Die Bodenwertermittlung orientiert sich im Wesentlichen an Bodenrichtwerten, der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalananschlussbeitragsfreien Zustand. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der Gemeinde Rödinghausen mit:

Hiermit wird bescheinigt, dass das Grundstück Gemarkung Bieren, Flur 8, Flurstück 116 (hervorgegangen aus dem Flurstück 5), Rüscherer Straße 16, 32289 Rödinghausen, in Größe 1.133 m² bereits zu folgenden Beiträgen veranlagt worden ist:

- a) Anschlussbeitrag für die öffentliche Wasserversorgung.*
- b) Anschlussbeitrag für die Entwässerungsanlage (Schmutz- und Niederschlagswasser).*
- c) Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Teileinrichtung Straßenbeleuchtung.*

Die Straße ist jedoch noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet. Ob bzw. wann dies geschieht und ob bzw. welche Kosten dann auf den jeweiligen Eigentümer zukommen, ist gegenwärtig unklar. Ich halte es jedoch für sehr wahrscheinlich, dass ein potentieller Erwerber hier einen gewissen Betrag einkalkulieren wird.

Auf Grundlage von Erfahrungssätzen sowie der unverbindlichen Einschätzung der o.g. Mitarbeiterin der Gemeinde Rödinghausen halte ich einen Ansatz i.H.v. rd. 40,00 €/m² Grundstücksfläche für angemessen, als Zeitrahmen wird eine Dauer von 25 Jahren angenommen.

Der Abzinsungsfaktor beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,7% und einem Zeitraum von 25 Jahren 0,6561.

Die Wertminderung für die noch nicht vollständig erfolgte Erschließung wird somit wie folgt geschätzt:

$$1\,133,00\text{ m}^2 * 40,00\text{ €/m}^2 * 0,6561 = 29\,735,00\text{ €} \approx 30\,000,00\text{ €}$$

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 Gesamterstellungswert 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
	Bauteil "Süd"	2.01	9,80	12,00	3	352,80	75 %
	Bauteil "Nord"	2.22	4,90	12,00	2	117,60	25 %
	BGF:					470,40	

▷	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus		
	Typ 2.01: Doppel- u. Reihenendhäuser; Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss und		
	Typ 2.22: Doppel- u. Reihenendhäuser; nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
▷	Standardstufe:	2,67	
▷	Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		710,00 €/m² BGF
▷	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	135,0	* 1,350
▷	Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷	Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $710,00 \text{ €/m}^2 * 1,350 / 0,709 =$		= 1 352,00 €/m² BGF
▷	Bruttogrundfläche (BGF)	470,00 m²	
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $470,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 352,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		635 440,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷	tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1927	
▷	fiktives Baujahr des Gebäudes	1961	
▷	fiktives Gebäudealter	65 Jahre	
▷	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
▷	Alterswertminderungsfaktor	81,25 %	- 516 295,00 €
▷	vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		119 145,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		119 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage „G1“	- pauschal -	6 000,00 €
▷ Garage „G2“	- pauschal -	3 000,00 €
▷ Freisitz	- pauschal -	3 000,00 €
▷ Stall	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		12 000,00 €

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	119 145,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	4 766,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		5 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	84 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	119 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	12 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	5 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	220 000,00 €

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 Tabelle:

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m²							RND	Zu-/Abschlag	BGF	Zu-/Abschlag
	75	100	125	150	175	200	225				
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	10	-0,05	150	0,03
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09	15	-0,04	200	0,02
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	20	-0,03	250	0,02
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07	25	-0,01	300	0,01
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	30	0,00	350	0,00
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	35	0,01	400	-0,01
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	40	0,03	450	-0,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	45	0,04	500	-0,02
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	50	0,05	550	-0,03
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	55	0,06	600	-0,04
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	60	0,08		
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	65	0,09		
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	70	0,10		
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93				
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92				
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90				
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89				
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88				
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86				
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85				
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84				

Quelle:

Grundstücksmarktbericht 2025
für den Kreis Herford

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	220 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	./ 15,0 %)	* 0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		187 000,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	187 000,00 €
▷ Abschlag zur Risikoadjustierung aufgrund der noch nicht erfolgten Erschließung	→ 2.4.3	<u>- 30 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	157 000,00 €
		rd. 157 000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

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).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit		Mietfläche	Nettokaltmiete		
		m² ⁽¹⁾	€/m² ⁽²⁾	monatlich	jährlich
▷	Einfamilienhaus	158,00	5,00	790,00 €	9 480,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage „G1“	50,00 €/St.		50,00 €	600,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Carport	40,00 €/St.		40,00 €	480,00 €
Wohnhaus insgesamt:				880,00 €	10 560,00 €
▷ Jahresrohertrag					10 560,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾			(rd. 27,0 %)		- <u>2 879,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag					= 7 681,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :			1,7 %		
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 1,7 % * 84 000,00 €					- <u>1 428,00 €</u>
▷ Reinertrag der baulichen Anlagen					= 6 253,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes			15 Jahre		
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und 1,7 % Liegenschaftszinssatz					<u>* 13,14</u>
▷ Gebäudeertragswert					= 82 164,00 €
▷ Bodenwert					+ <u>84 000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks					= 166 164,00 €
▷ Abschlag zur Risikoadjustierung aufgrund der noch nicht erfolgten Erschließung ⁽⁷⁾					- <u>30 000,00 €</u>
▷ Ertragswert					= 136 164,00 €
					rd. 136 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 8

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Gemeinde Rödinghausen entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) s. Abs. 4.2.3

4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

I.	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit à	344,00 € =	344,00 €
		2 Garagen à	45,00 € =	90,00 €
		insgesamt:		434,00 €
II.	Instandhaltungskosten	158 m² Wohnfläche à	13,00 € =	2 054,00 €
		2 Garagen à	90,00 € =	180,00 €
		insgesamt:		2 234,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	10 560,00 € =	211,00 €
		insgesamt:		211,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten		insgesamt:	2 879,00 €
			das entspricht:	27,26 %

- I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)
- II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)
- III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

4.4.3 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

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. 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 „individuell“ zu bezeichnen.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 157 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 136 000,00 € rd. 13% unter diesem Ansatz. Diese Differenz ist insbesondere angesichts der vorhandenen Ausbaureserven plausibel.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 187 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 185,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. 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.

4.5 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. € 157 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

**das bebaute Grundstück
Rüschener Straße 16
32289 Rödinghausen**

**Gemarkung: Büren
Flur: 8
Flurstück: 116**

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 16.01.2026 auf

€ 157 000,00

in Worten: *EINHUNDERTSIEBENUNDFÜNFZIGTAUSEND* 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, 06.02.2026

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 OPPERMANN 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

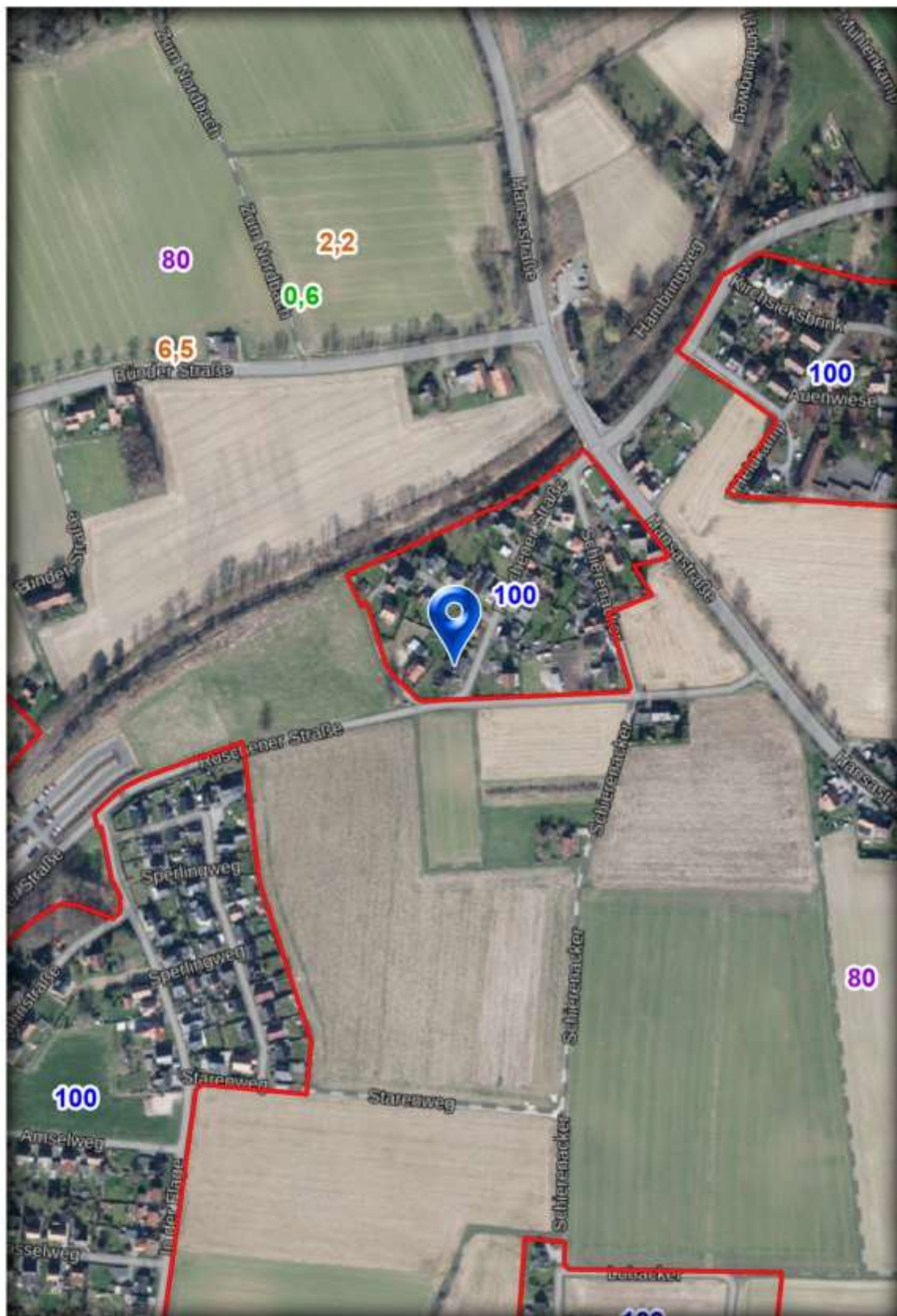
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

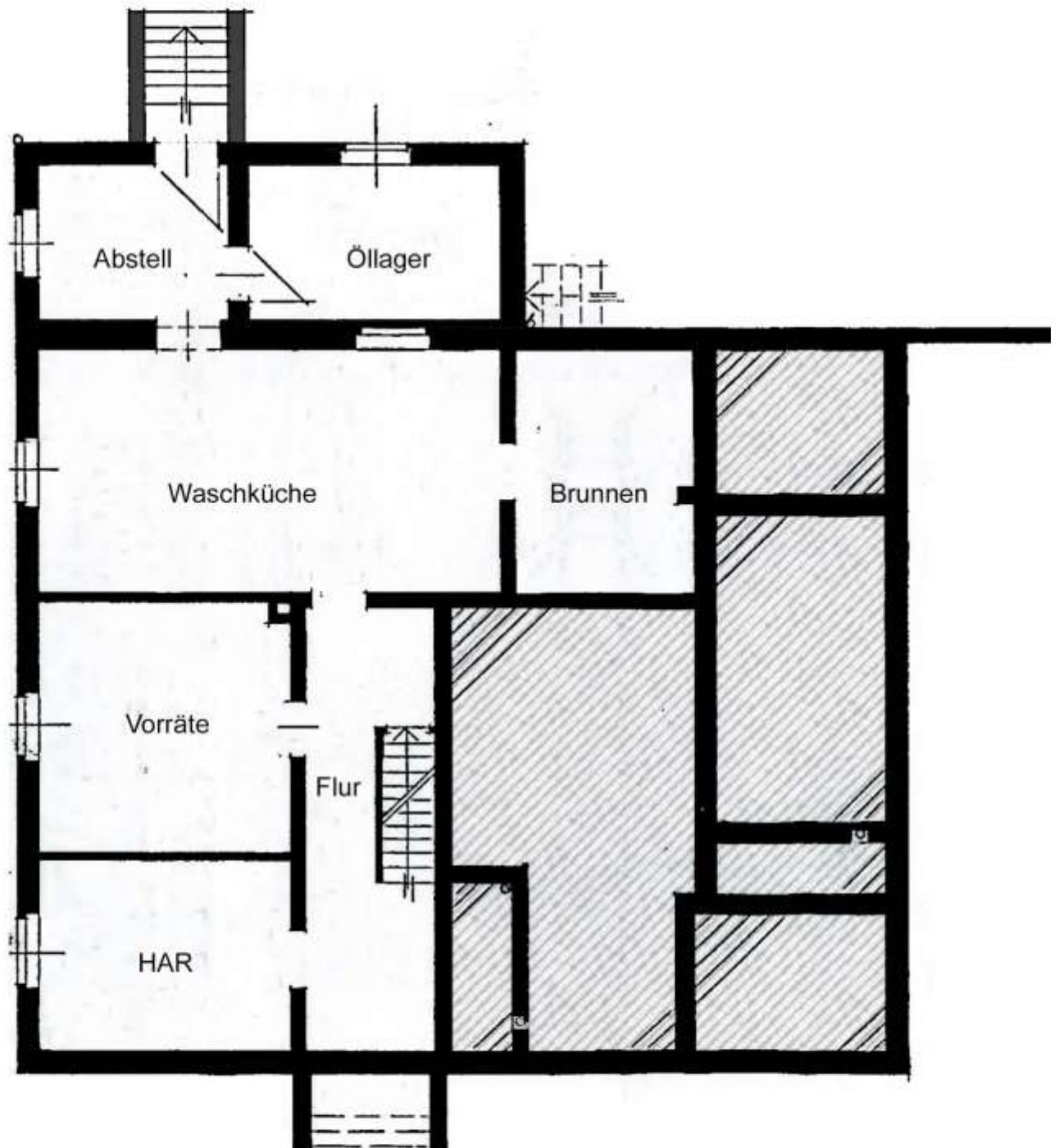


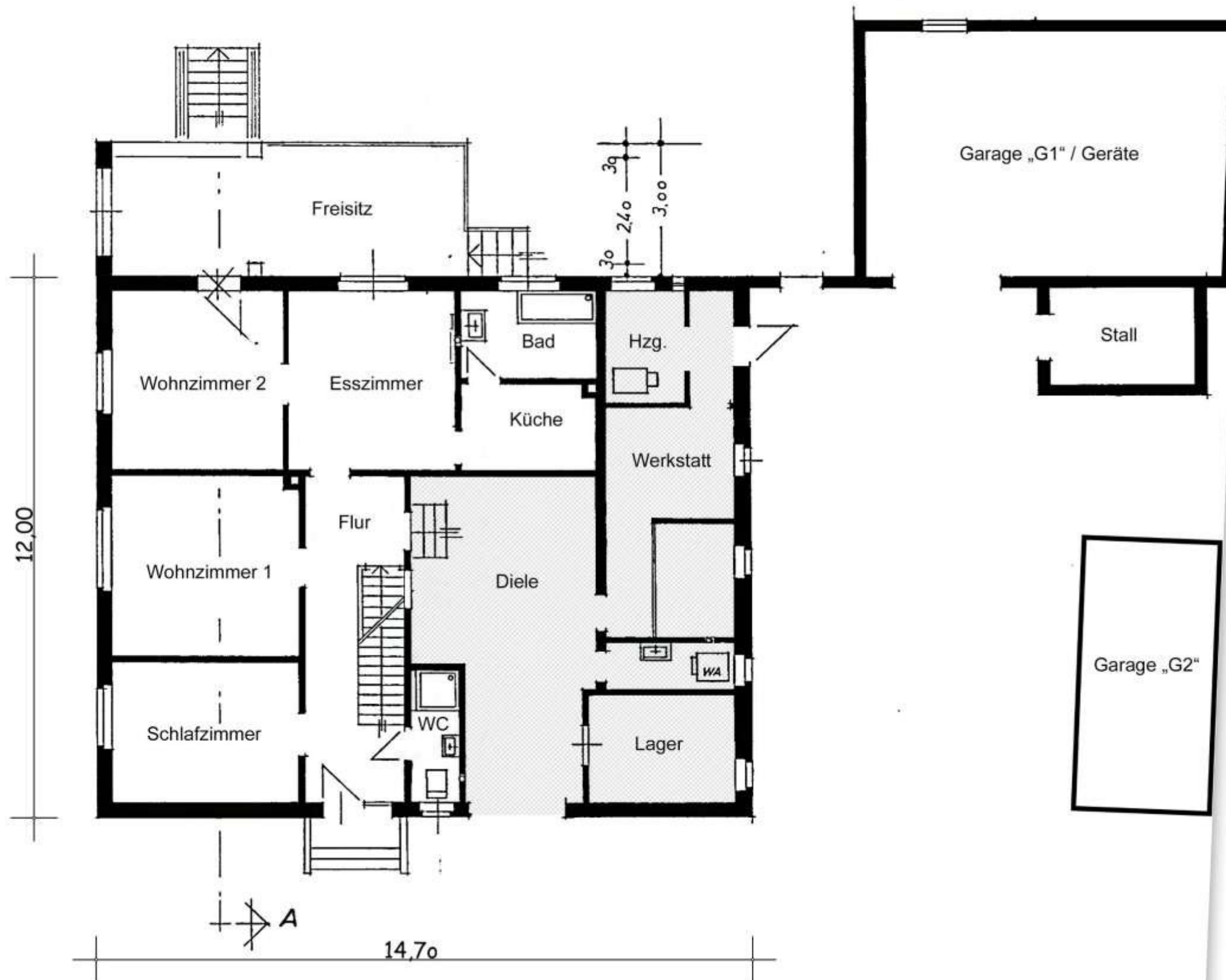
Gemarkung: Bieren
Flur: 8
Flurstück: 116

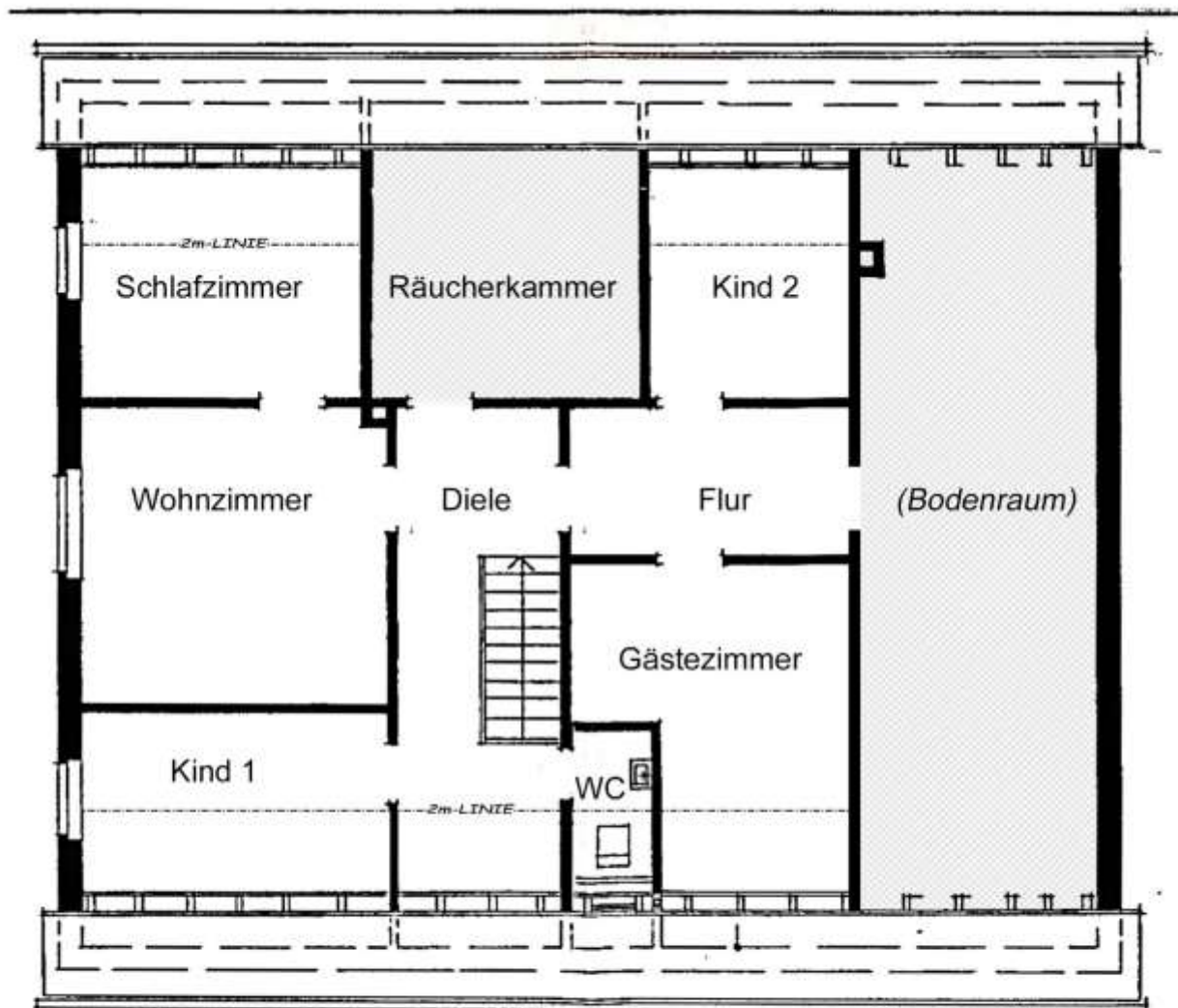
50 Meter
Maßstab 1:1.000

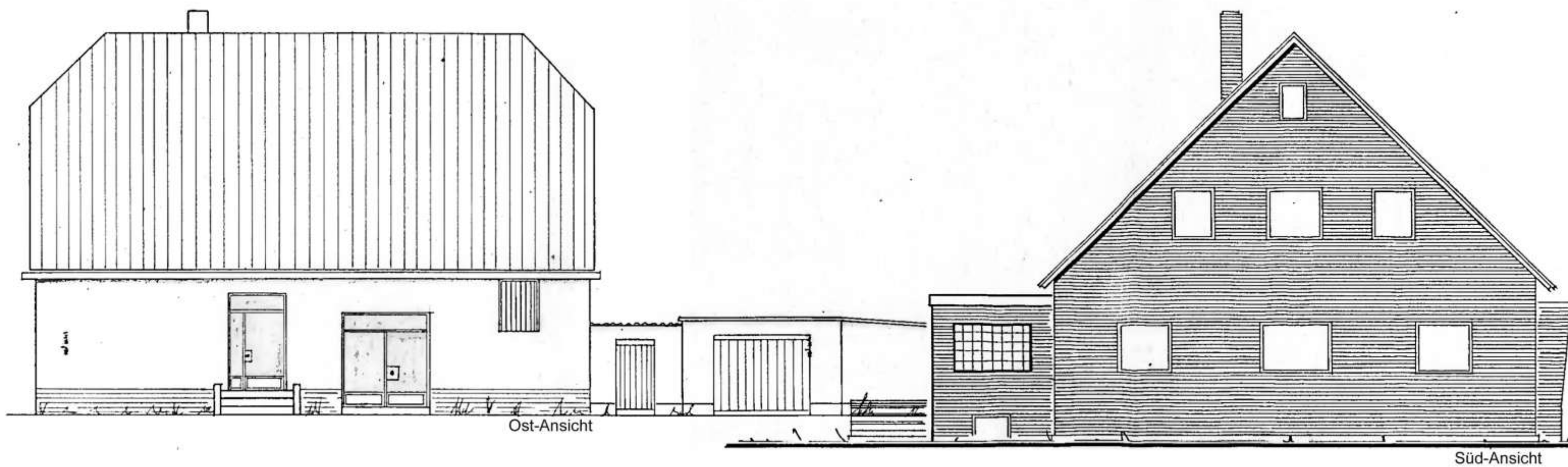
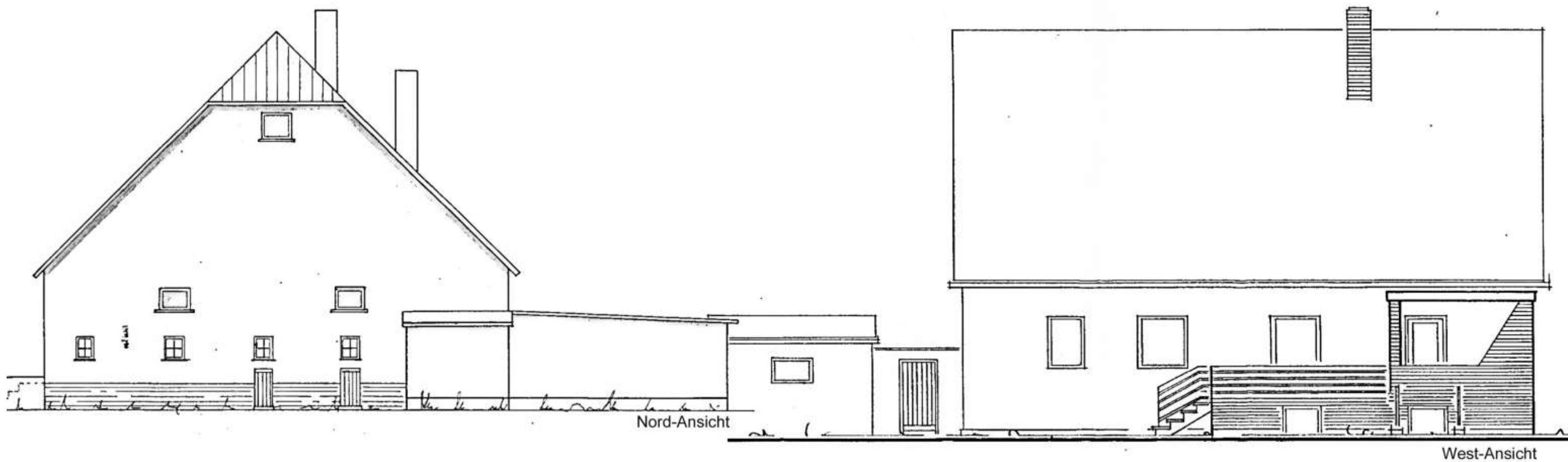
Rüschener Straße 16
Rödinghausen
16.01.2026

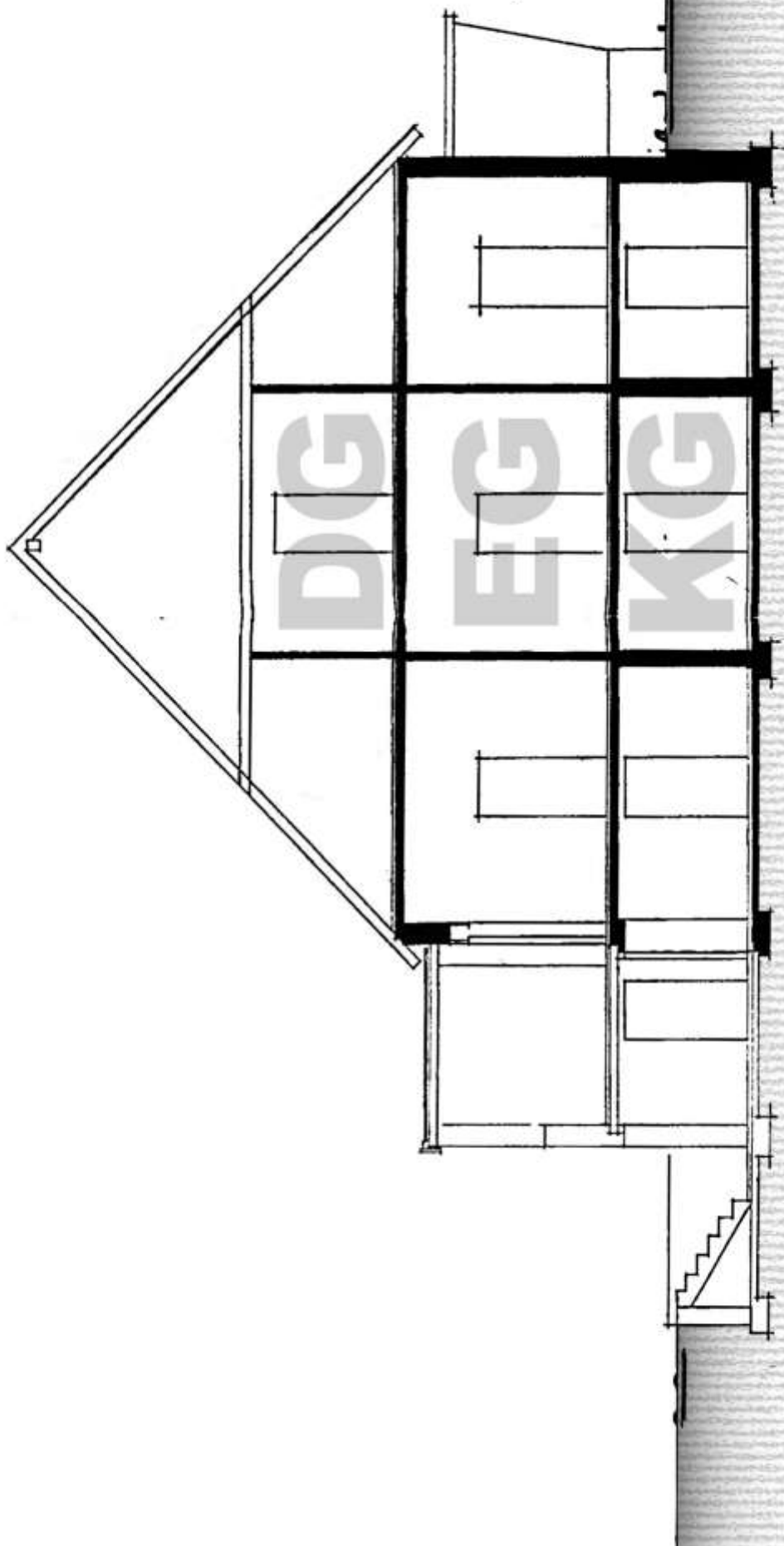












Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer 1	4,14	4,01		0,97			16,10
Wohnzimmer 2	3,88	4,01		0,97			15,09
Schlafzimmer	4,14	3,14		0,97			12,61
Esszimmer	3,64	4,01		0,97			14,16
Küche	3,01	1,88		0,97			5,49
Bad	3,01	1,88		0,97			5,49
WC	1,14	2,88		0,97			3,18
Flur	2,14	7,26		0,97		15,07	
-	1,00	3,50		0,97		-3,40	11,68
Freisitz	7,80	2,60			¼		5,07
							88,87

DACHGESCHOSS							
Wohnzimmer	4,14	4,01		0,97			16,10
Schlafzimmer	3,76	3,14		0,97		11,45	
-	3,76	1,00	½	0,97		-1,82	9,63
Kind I	4,14	2,38		0,97		9,56	
-	4,14	1,00	½	0,97		-2,01	7,55
Kind II	2,76	3,14		0,97		8,41	
-	2,76	3,14	½	0,97		-4,20	4,20
Gästezimmer	3,76	2,14		0,97		7,81	
+	2,51	2,26		0,97		5,50	
-	2,51	1,00	½	0,97		-1,22	12,09
WC	1,14	2,26		0,97		2,50	
-	1,14	1,00	½	0,97		-0,55	1,95
Diele	2,14	6,51		0,97		13,51	
-	2,14	1,00	½	0,97		-1,04	
-	1,00	2,50		0,97		-2,43	10,05
Flur	3,76	2,01		0,97			7,33
							68,90

 **Rödinghausen**
auf der Sonnenseite



Mietspiegel

für die
Gemeinde Rödinghausen

Gültig ab 01. Oktober 2023

Baujahr	Größe in m²	unterer Wert	Mittel- wert	oberer Wert
bis 1960	bis 60	4,50	6,09	7,50
	über 60 - 80	4,50	5,65	7,00
	über 80 - 100	4,00	4,66	5,50
	über 100	4,00	4,83	5,50
1961 bis 1980	bis 60	5,00	6,20	7,00
	über 60 - 80	4,50	5,07	7,00
	über 80 - 100	4,50	5,54	7,00
	über 100	4,50	5,34	7,00
1981 bis 2000	bis 60	5,50	6,43	7,00
	über 60 - 80	4,50	5,65	7,00
	über 80 - 100	4,50	5,60	6,50
	über 100	4,00	5,14	6,50
2001 bis 2010	bis 60	5,50	6,21	7,50
	über 60 - 80	5,00	5,54	6,00
	über 80	5,00	5,33	6,00
2011 bis 2022	bis 60	6,00	8,97	11,50
	über 60 - 80	6,00	7,69	10,00
	über 80 - 100	6,50	8,10	10,00
	über 100	5,50	7,07	10,00

Aktenzeichen: 10 K 11/25

Objekt : Rüscher Straße 16

Baujahr: 1927

Modernisierungsgrad: 2 Punkte

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 15 Jahre

lineare Alterswertminderung: 81,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,2	0,8			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.01 / 2.22	599	666	764	920	1149	
Gebäudestandardkennzahl						2,67

Außenwände	$0,2 \times 23\% \times 666 + 0,8 \times 23\% \times 764$	171 €/m² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 764$	115 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 764$	84 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 666 + 0,5 \times 11\% \times 764$	79 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 666$	73 €/m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 666$	33 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,4 \times 9\% \times 666 + 0,6 \times 9\% \times 764$	65 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 764$	69 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 666 + 0,5 \times 6\% \times 764$	43 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		732 €/m² BGF

**Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart
- Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -**

		732 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	3 % von 732 €/m²	-22 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		710 €/m² BGF



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



West-Ansichten





Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht Massivgarage



Nord-Ost-Ansicht Fertiggarage



Feuchtigkeitsschäden Keller





allgemeiner Zustand der Gebäudesubstanz





Zustand der Sanitärinstallation





schadhafte Bodenbeläge





Räucherzimmer im Dachgeschoss



Zustand Dachstuhl