

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](http://www.seeger-gutachten.de)  
[kontakt@seeger-gutachten.de](mailto:kontakt@seeger-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



**2-Familienhaus mit Doppelgarage**  
Heidestr. 56, 32289 Rödinghausen

**Eigentümer:**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bünde

**Zweck der Gutachtenerstellung:**

Verkehrswertermittlung im Rahmen der  
Zwangsversteigerung

**Gegenstand der Bewertung:**

2-Familienhaus mit Doppelgarage und  
Nebengebäuden, Heidestraße 56, Rö-  
dinghausen

**Auftragsdatum:**

04. März 2024  
Aktenzeichen: 009 K 012/23

**Ortsbesichtigung:**

11. April 2024

**Wertermittlungsstichtag:**

11. April 2024  
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermitt-  
lung bezieht

**Qualitätsstichtag:**

11. April 2024  
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-  
ermittlung maßgebliche Grundstückszu-  
stand bezieht

**Ausfertigungsdatum:**

06. Mai 2024

**Anzahl der Ausfertigungen:**

6

**Gesamtseitenzahl:**

49

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit  
Nebengebäuden und Doppelgarage in Rödinghausen, Heidestr. 56 wird unter  
Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und recht-  
licher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem  
Grundstücksmarkt ermittelt mit

**€ 220.000,-**

(in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
<b>II.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
<b>III.</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>9</b>
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	10
3.	<i>Außenanlagen</i>	12
4.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	12
<b>IV.</b>	<b>Wertermittlung des Grundstücks</b>	<b>13</b>
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	13
2.	<i>Bodenwert</i>	14
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	15
<b>V.</b>	<b>Wertfestsetzung</b>	<b>24</b>
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	24
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	24
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
<b>VII.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>VIII.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>27</b>

## **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 – ImmoWertV2021)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

### **3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung**

#### **3.1. Auftrag**

Die Verkehrswertermittlung des Anwesens in Rödinghausen, Heidestr. 56 wurde am 04.03.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die mit einem 2-Familienhaus, Nebengebäuden und einer Doppelgarage bebauten Grundstücke mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

### **3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber ist das Amtsgericht Bünde.

### **3.3. Ortsbesichtigung**

Gemeinsam mit der Miteigentümerin fand am 11.04.2024 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt.

### **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
- b. Bauakte des Kreises Herford, die Bauakte wurde nicht persönlich eingesehen, sondern von der zuständigen Sachbearbeiterin per email übermittelt
- c. Grundbuchauszug

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **1. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **1.1. Makrolage**

Die Gemeinde Rödinghausen ist am Südhang des Wiehengebirges im Kreis Herford gelegen und besteht aus 5 Ortschaften, in denen zusammen ca. 10.000 Menschen leben<sup>1</sup>.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in Ostkilver, einem Ortsteil mit rund 1.900 Einwohnern im Südwesten Rödinghausens und ist das Eckgrundstück der Heidestraße und des Dürerwegs.

Die Heidestraße ist eine Außenbereichsstraße, die die Bruchstraße und den Schäferweg miteinander verbindet. Der Dürerweg zweigt von der Heidestraße ab und verläuft in westlicher Richtung, bis er nach ca. 200 m in einem Fußweg auf Höhe der Hausnummer 21 mündet.

An der Heidestraße ist die umliegende Bebauung durch freistehende 1- bis 2-Familienhäuser gekennzeichnet.

Insbesondere westlich und östlich überwiegen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

---

<sup>1</sup> vgl. homepage der Gemeinde Rödinghausen

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden im Ortszentrum von Bruchmühlen, einem ca. 1,5 km weiteren Ortsteil von Rödinghausen, in Bünde, Herford oder Osnabrück und sind vorwiegend mit dem PKW zu erreichen.

Über eine eigene Auffahrt auf die A 30, die allerdings als Ausfahrt Bruchmühlen ausgeschildert ist, ist Ostkilver an das Fernstraßennetz angebunden.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend handelt es sich um eine ländlich geprägte Lage.

### **1.3. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten sind die Flurstücke 103/2 und 373 der Flur 6 Gemarkung Ostkilver mit einer Größe von 694 m<sup>2</sup> bzw. 201 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 103/2 hat einen rechteckigen und das Flurstück 373 einen unregelmäßigen Zuschnitt, das Gelände fällt leicht nach Süden hin ab.

Beide Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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 Flurstück 103/2 ist mit einem unterkellerten, 2-geschossig massiv errichteten Wohnhaus mit zum Ausbau vorbereiteten Dachgeschoß bebaut. Ein nachträglicher Anbau an der Westseite ist nicht unterkellert, 2-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

Das Wohngebäude ist baulich mit einer nicht unterkellerten, massiv 1-geschossig mit Flachdach errichteten Doppelgarage verbunden.

Zudem sind zur Südseite 3 Wintergärten als Holzkonstruktionen angebaut.

Der westliche Teil eines Wintergartens und der Garage sind als Eigenüberbau auf dem Flurstück 373 errichtet.

### **1.5. Nutzung**

Das Objekt verfügt über ca. 197,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 2 Wohnungen verteilen, wobei im Obergeschoß 1 Zimmer vor der eigentlichen Wohnung gelegen und vom Treppenhaus zugänglich ist.

Zur Verfügung stehen im Erdgeschoß Flur, Bad, Küche, 2 Schlafzimmer und Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu den Wintergärten.

Im Obergeschoß sind Flur, Küche, Bad, 2 Schlafzimmer und Wohn-/Essbereich mit Zugang zu 2 Balkonen gelegen. Ein Balkon ist auf dem Flachdach der Garage errichtet und in Teilbereichen überdacht und allseitig geschlossen.

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses des Haupthauses ist begonnen worden, es könnten zusätzlich ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden.

#### **1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation**

Das Bewertungsobjekt ist durch die Heidestraße und den Dürerweg, die über Schwarzdecken verfügen, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Rödinghausen vom 13.04.2024 sind für die zu bewertenden Grundstücke der Anschlußbeitrag für die öffentliche Wasserversorgung und für die Entwässerungsanlage gezahlt, ebenso ein Straßenbaubeitrag für die Teileinrichtung Beleuchtungsanlage der Heidestraße.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen an der Heidestraße wurde bisher noch nicht erhoben, da keine beitragspflichtigen Anlagen bzw. Teileinrichtungen hergestellt wurden. Derzeit sind entsprechende Maßnahmen nicht geplant.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag 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 30.04.2024 sind die Flurstücke nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1. Grundbuch**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bünde von Ostkilver, Blatt 196, Gemarkung Ostkilver, Flur 6, Flurstücke 103/2 und 373 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 04.03.2024.

### **2.2. Rechte und Belastungen**

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

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 29.04.2024 ist auf den Grundstücken eine Vereinigungsbaulast eingetragen, so daß die Verpflichtung besteht, das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen so einzuhalten, als ob die Grundstücke Gemarkung Ostkilver, Flur 6, Flurstücke 103/2 und 373 ein einziges Grundstück bilden.

### **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.

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 im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Heidestraße/Teichweg/Alte Siedlung“.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den genauen Wortlaut der Satzung bzw. an den Kreis Herford als Genehmigungsbehörde verwiesen.



### **2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität**

Das Bewertungsobjekt ist auf zwei Flurstücken errichtet. Für die weitere Wertermittlung wird die Vereinigung zu einem Grundstück unterstellt. Das neu entstehende Grundstück ist bebaut und somit als baureifes Land zu werten.

### **2.4. Energieausweis**

Am Wertermittlungstichtag lag ein Energieausweis für das Objekt nicht vor.

### **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 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 Baustoffe
5. Brandschutz

## **2. Baujahr**

Das Wohnhaus mit einer Garage wurde ursprünglich 1962 (Rohbauabnahme) erbaut, der Verbindungsbau zur Garage mit einem Zimmer im Obergeschoß und dem Balkon nebst Überdachung ist 1972 erfolgt. Die Erweiterung der Garage wurde 1970 genehmigt, der Ausbau des Dachgeschosses bzw. die Errichtung der Dachgauben 2014. Im Jahr 2001 wurden die Wintergärten im Erdgeschoß angebaut.

### **2.2. Wohnhaus**

Haupthaus: unterkellert, 2-geschossig massiv mit zum Ausbau vorbereitetem Satteldach

Anbau: nicht unterkellert, 2-geschossig mit nicht ausgebautem Satteldach

### **2.3. Baukonstruktion des Wohnhauses**

<b>Fundamente:</b>	Stampfbeton
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk, außen geputzt und gelb gestrichen
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk, tlw. Leichtwände
<b>Decke:</b>	Stahlbeton, tlw. in den Räumen verkleidet
<b>Dach:</b>	Satteldach als Holzkonstruktion, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
<b>Treppe:</b>	Betontreppe vom Keller bis ins Dachgeschoß
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Isoverglasung, im Wintergarten und Dachgeschoß vereinzelt Einfachverglasung, sonst im Dachgeschoß Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, tlw. Kunststoff-Jalousien
<b>Türen:</b>	<u>Außentüren</u> : Holz mit Lichtausschnitt und Einfachverglasung <u>Innentüren</u> : Holz, tlw. Rundbögen- bzw. Schiebetüren
<b>sanitäre Anlagen:</b>	<u>Erdgeschoß</u> : Bad mit Waschbecken, WC, Wanne, weiße Objekte, Wände in schwarz teilgefließt 2. im Wintergarten WC mit Waschbecken, weiße Objekte, Wände in weiß teilgefließt <u>Obergeschoß</u> : das ursprüngliche Bad ist entkernt und im Rohbauzustand

<b>Fußböden:</b>	<u>Erdgeschoß:</u> Eingangsbereich, Wohnungsflur, Wohn- und Schlafzimmer, Küche und WC im Wintergarten in weiß/beige, Bad mit grauem Mosaik gefliest, Wintergärten mit Laminat, Holzdielen bzw. Plattenbelag <u>Obergeschoß:</u> Flur mit Solnhofener Fliesen, Bad/WC mit Estrich ohne Oberbelag, Küche in weiß gefliest, Zimmer mit Laminat bzw. Teppich <u>Dachgeschoß:</u> tlw. Fliesen, Teppich bzw. ohne Oberbelag <u>Keller:</u> Estrich gestrichen
<b>Beheizung:</b>	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fabrikat Buderus, Baujahr vermutl. 2000
<b>besondere Bauteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kelleraußentreppe</li><li>- Balkon mit Fliesenbelag bzw. ohne Oberbelag, Holzgeländer</li><li>- Balkon auf dem Flachdach der Garage mit Waschbetonplatten und einer Stahlrohrsteckkonstruktion auf Holzunterkonstruktion überdacht, allseitig geschlossen, Holzfenster mit Einfachverglasung, Eindeckung mit Welllichtplatten</li><li>- Haustürüberdachung</li><li>- zusätzliche Hauswasserversorgung</li><li>- Holzgartenhaus</li></ul>

#### 2.4. Baukonstruktion der Garagen

<b>Fundamente:</b>	Beton
<b>Fußboden:</b>	Estrich
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk, außen geputzt und gelb gestrichen
<b>Dach:</b>	Flachdach, Hebel Dachplatten bzw. Stahlbeton
<b>Tore:</b>	manuelle Stahlschwingtore

#### 2.5. Baukonstruktion der Wintergärten

<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente
<b>Konstruktion:</b>	Holzständerwerk

<b>Dächer:</b>	Satteldach bzw. Flachdächer als Holzkonstruktionen, Eindeckung mit Teerpappe
<b>Fenster:</b>	Holz mit Einfach- bzw. vereinzelt Isoverglasung, Welllichtplatten
<b>Tür:</b>	Holz mit Lichtausschnitt und Einfachverglasung
<b>Fußböden:</b>	Laminat, Holzdielen, Plattenbelag, Fliesen

**3. Außenanlagen**

Der Hauszugang erfolgt ausgehend von der Heidestraße über einen gepflasterten Weg. Die Zufahrt zu den Garagen ist gepflastert und an der Nordseite zum Dürerweg gelegen. Die Wintergärten sind zur Südseite errichtet. Nicht überbaute Grundstücksflächen waren gärtnerisch angelegt, das Grundstück ist weitgehend eingezäunt.

**4. Baumängel bzw. -schäden**

Die baulichen Anlagen sind in einem sehr einfachen Unterhaltungszustand. Renovierungen und Modernisierungen sind in den letzten Jahren augenscheinlich nicht durchgeführt worden. Baumängel und -schäden waren z.B. wie folgt ersichtlich, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist:

- schadhafter Naturstein des Hauseingangspodests
- verbrauchte, z.T. abgängige Innenausstattung der Wohnungen
- im Erdgeschoß verbrauchte und im Dachgeschoß entkernte sanitäre Anlagen
- schadhafte Rolladenkästen
- die Wintergärten sind weitgehend abgängig, z.B. hinsichtlich der Fenster und der Bodenbeläge, umfangreiche Witterungseinflüsse am Holz der Konstruktion, z.T. scheint Feuchtigkeitseintritt vorzuliegen
- fehlender Heizkörper in der Küche im Obergeschoß, Putz- und Mauerwerksschäden
- im Wohnzimmer des Obergeschosses scheint ein Feuchtigkeitsschaden vorzuliegen
- die Balkone sind bzgl. der Geländer, der Beläge bzw. der Überdachung insgesamt abgängig, Schäden liegen an der Untersicht bereits vor
- der Ausbau des Dachgeschosses wurde begonnen, aber nicht fertiggestellt
- veraltete Elektrik

- die Heizungsanlage scheint aus dem Baujahr 2000 zu stammen, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist
- umfangreiche Putz- und Mauerwerksschäden an der Kelleraußentreppe
- umfangreiche Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden in der Garage, die Flachdächer scheinen abgängig zu sein
- vernachlässigte 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.

#### **IV. Wertermittlung des Grundstücks**

##### **1. Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

In der Literatur<sup>2</sup> wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für gewerblich genutzte Grundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Häusern nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung<sup>3</sup>, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird:

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.

## **2. Bodenwert**

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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<sup>4</sup>.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford für Wohnbauflächen € 95,- incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 700 m<sup>2</sup> am Stichtag 01.01.2024 beträgt.

---

<sup>2</sup> vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

<sup>3</sup> vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

<sup>4</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Größe, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Flurstück 103/2	694 m <sup>2</sup>	*	95,00 €	=	65.930,00 €
Flurstück 373	201 m <sup>2</sup>	*	95,00 €	=	19.095,00 €
<b>Bodenwert</b>					<b>85.025,00 €</b>

### 3. Sachwertverfahren

#### 3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

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

Die BGF ist anhand der Bauzeichnungen mit 372,83 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus, 56,29 m<sup>2</sup> für den Anbau und 58,12 m<sup>2</sup> für die Garagen ermittelt worden.

#### 3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus<sup>5</sup>.

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

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

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

---

<sup>5</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

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

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

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

Für das Wohnhaus incl. Anbau wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (teilunterkellert, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes bzw. zum Ausbau vorbereitetes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 675,- je m<sup>2</sup> BGF als angemessen ermittelt.

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

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis indiziert} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 675,00 * (181,3 / 100) \quad 1,813 \quad \mathbf{1.223,78 \text{ €}}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.224,-/m<sup>2</sup> BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis der Garagen wird analog mit € 879,-/m<sup>2</sup> BGF ermittelt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Dachgauben, des Balkons und der Kelleraußentreppe gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit Herstellungskosten von € 58.000,- geschätzt.



Besondere Bauteile sind in Form der Wintergärten gegeben. Aufgrund ihres baulichen Zustands mit umfangreichen Baumängeln und -schäden ist die Restnutzungsdauer sehr kurz, so daß ihnen kein Wert beigemessen wird.

### **3.3. Alterswertminderung**

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

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

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<sup>6</sup>.

In der Wertermittlungstheorie handelt es sich um eine modell-theoretische Rechengröße. In der Praxis ist 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 für das Objekt unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohnhaus mit einer Garage wurde ursprünglich 1962 (Rohbauabnahme) erbaut, der Verbindungsbau zur Garage mit einem Zimmer im Obergeschoß und dem Balkon nebst Überdachung ist 1972 erfolgt.

Da das Bewertungsobjekt zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Bildung eines fiktiven Baujahres. Dazu wird der jeweilige Anteil des Gebäudeteils am Gesamtvolumen mittels der Brutto-Grundfläche (BGF) ermittelt:

---

<sup>6</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

Bauteil	Baujahr	BGF in m <sup>2</sup>	Anteil in % am Gesamtvolumen
Altbau	1962	372,83	86,88%
Anbau	1972	56,29	13,12%
Summe BGF		429,12	100,00%

**fiktives Baujahr 1963**

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile der Baujahre ergibt sich ein fiktives Baujahr des Gesamtobjektes von 1963.

Wie im Rahmen des Ortstermins ersichtlich war scheinen insbesondere bzgl. des Daches im Rahmen der Errichtung der Dachgauben weitere Modernisierungen erfolgt zu sein.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells<sup>7</sup> 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	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	2

<sup>7</sup> 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, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 2 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem fiktiven Gebäudealter von 61 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 22 Jahren als angemessen erachtet. Das fiktive Gebäudealter beträgt 58 Jahre.

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

Für die Garagen ist in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie aufgrund des bereits erreichten Gebäudealters eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Bei einem gemeinsamen Gebäudealter von 58 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung 83 %.

### **3.4. Außenanlagen**

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

### **3.5. Marktanpassung**

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

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford werden für freistehende 1- bis 2-Familienhäuser (Keller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) in Abhängigkeit vom Baujahr und dem vorläufigen Sachwert folgende Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht:

---

<sup>8</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>			
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>200.000 € bis 250.000 €</b>	<b>über 250.000 €</b>
BRW über 120 €/m²	1,12 <b>19</b>	1,03 <b>39</b>	1,06 <b>91</b>
BRW von 100 bis 115 €/m²	1,14 <b>13</b>	1,07 <b>25</b>	1,06 <b>34</b>
BRW unter 95 €/m²	1,05 <b>20</b>	1,09 <b>26</b>	1,05 <b>16</b>

Das Objekt ist sehr speziell z.B. im Hinblick auf die Nebengebäude, aber auch die ländliche Lage.

Zudem besteht Reparaturstau, dessen Kosten zur Behebung für einen potenziellen Erwerber mit einem Risiko verbunden sind, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse nach der Energieeinsparverordnung

Gem. einer Veröffentlichung im Westfalen-Blatt am 03.08.2023 wird die Energiebilanz immer wichtiger. Eigentümern von Häusern mit schlechter Energiebilanz drohen demnach Preisabschläge von fast 30 % in der Spitze.

Trotz des zurückliegenden Untersuchungszeitraums wird aufgrund der Anforderungen u.a. die Energiebilanz für preisbestimmend gehalten.

Das sehr große Bauvolumen führt dazu, daß die Herstellungskosten in keinem angemessenen Verhältnis mehr zum Sachwert stehen. Zwar besteht bei der gegebenen Haus- und Grundstücksgröße ein Markt für vergleichbare Objekte, gleichzeitig sinkt jedoch die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Häusern aufgrund der Inflation und stetig steigender Renovierungskosten.

Die ausgewiesene Marktanpassung in Höhe eines Zuschlags von 5% spiegelt die aktuelle Marktentwicklung nicht wider und ist nicht ohne Korrektur anwendbar bzw. wird sie auch als nicht sachgerecht erachtet.

Im Hinblick auf die Sachwertfaktoren anderer Gutachterausschüsse für vergleichbare Objekte und ländliche Lagen, z.B. des Kreises Minden-Lübbecke wird die notwendige Marktanpassung mit einem Abschlag von 10 % geschätzt.

### **3.6. besondere objektspezifische Merkmale**

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

Das Bad im Obergeschoß ist entkernt und muß nur nachhaltigen Nutzung der Wohnung wiederhergestellt werden.

Die Kosten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von € 10.000,- in Abzug gebracht.

Es wird unterstellt, daß die Badsanierung im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und eine wertmäßig zu berücksichtigende Wertsteigerung mit der Erneuerung nicht verbunden ist.

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

Mit der Vereinigungsbaulast sind keine Beeinträchtigungen verbunden, zumal die Vereinigung beider Grundstücke unterstellt wurde und ein sog. Eigenüberbau in sehr geringem Umfang vorliegt. Eine Beeinflussung des Verkehrswertes liegt daher nicht vor.

### 3.7. Ermittlung des Sachwertes

<b>1. Herstellungskosten des Wohngebäudes</b>		
Baukosten je m² BGF des Wohngebäudes		1.224,00 €
x BGF in m²		429,12
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		525.242,88 €
<b>bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile</b>		<b>58.000,00 €</b>
<b>= Summe der Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>		<b>583.242,88 €</b>
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	58	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	73%	425.767,30 €
<b>= Gebäudesachwert des Wohngebäudes</b>		<b>157.475,58 €</b>
<b>2. Herstellungskosten der Garage</b>		
Baukosten je m² BGF der Garage		879,00 €
x BGF in m²		58,12
= Herstellungskosten der Garage		51.087,48 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	58	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	70	
Wertminderungssatz (in %)	83%	42.402,61 €
<b>= Gebäudesachwert der Garage</b>		<b>8.684,87 €</b>
<b>3. Summe der Gebäudesachwerte</b>		<b>166.160,45 €</b>
+ Zeitwert besondere Bauteile		- €
+ Außenanlagen	3%	4.984,81 €
+ Bodenwert		85.025,00 €
<b>= vorläufiger Sachwert</b>		<b>256.170,26 €</b>
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	10%	25.617,03 €
<b>= marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>230.553,24 €</b>
- besondere objektspezifische Merkmale	-	10.000,00 €
Instandsetzung Bad		
<b>= Sachwert</b>		<b>220.553,24 €</b>
<b>= <u>Sachwert gerundet</u></b>		<b>220.000,00 €</b>

## **V. Wertfestsetzung**

### **1. Beurteilung des Marktgeschehens**

Durch die Inflation und steigende Bauzinsen wird die Nachfrage nach Immobilien zwar weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein. Insgesamt wird daher mit sinkenden Immobilienpreisen gerechnet.

Auch die Diskussion um notwendige Sanierungen, wie z.B. dem Heizungsaustausch verunsichert die Käufer zunehmend.

### **2. Festsetzung des Verkehrswertes**

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

Die mit einem 1- bis 2-Familienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Wertabschlag für noch durchzuführende Arbeiten erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 220.000,-**.

## **VI. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das ursprünglich 1962 erbaute Wohnhaus mit Garage, das 1972 um einen Anbau nebst Balkon erweitert wurde. Eine zweite Garage wurde ca. 1970 angebaut. Im Jahr 2001 wurde das Haus im Erdgeschoß um Wintergärten erweitert. Der Ausbau des Dachgeschosses bzw. die Errichtung der Dachgauben wurde im Jahr 2014 genehmigt.

Zur Verfügung stehen ca. 197,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2 Wohnungen, die z.Zt. ungenutzt sind. Ca. 54 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche könnte im Dachgeschoss geschaffen werden. Die Grundstücke sind in der Summe 895 m<sup>2</sup> groß und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Am Haus wurden bereits Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, dennoch besteht umfangreicher Reparaturstau. Der Unterhaltungszustand ist mit umfangreichen Baumängeln und -schäden sehr einfach.

Insbesondere den Wintergärten wurde aufgrund ihres weitgehend abgängigen baulichen Zustands kein Wert mehr beigemessen.



Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Rödinghausen, Heidestr. 56 begutachtet mit

**€ 220.000,-**

(in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend)

Der ermittelte Verkehrswert wird wie folgt auf die beiden Grundstücke aufgeteilt:

Das **Flurstück 373** ist im westlichen Bereich mit einem Teil der Garage in Größe von ca. 10 m<sup>2</sup> bzw. süd-/westlich mit einem Teil des Wintergartens überbaut.

Dem Wintergarten ist aufgrund des baulichen Zustands kein Wert beigegeben worden, so daß keine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt.

Der auf S. 23 des Gutachtens ermittelte Sachwert der Garagen beträgt gerundet € 8.685,- bei einer bebauten Fläche von 58,12 m<sup>2</sup>, so daß € 1.495,- gerundet auf den Gebäudeteil von ca. 10 m<sup>2</sup> des Flurstücks 373 entfallen.

Hinzu kommt der Bodenwert des Flurstücks 393 von € 19.095,-, so daß sich in der Summe € 20.590,- bzw. unter Berücksichtigung der Marktanpassung von 10% **€ 18.530,- (gerundet) als Verkehrswert** ergeben.

Die verbleibende Summe von **€ 201.470,- entfallen als Verkehrswert auf das Flurstück 103/2.**

Herford, 06.05.2024