

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



**Wohnhaus mit Nebengebäuden
Weststr. 74, 32278 Kirchlengern**

Eigentümerin:

Auftraggeber:	Amtsgericht Bünde
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Auftragsdatum:	25. Februar 2025 Geschäfts-Nr. 10 K 13/24
Ortsbesichtigung:	18. März 2025, 04. Mai 2025
Wertermittlungsstichtag:	04. Mai 2025 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	04. Mai 2025 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	19. Mai 2025
Anzahl der Ausfertigungen:	5
Gesamtseitenzahl:	31

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des Wohnhauses mit Nebengebäuden in Kirchlengern, Weststr. 74 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 30.000,-
(in Worten: Euro dreißigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	Definition des Verkehrswertes	4
2.	Rechtsnormen	4
3.	Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.	Rechtliche Gegebenheiten	8
III.	Baubeschreibung	9
1.	Vorbemerkung	9
2.	Gebäude	10
3.	Baujahr	10
4.	Baukonstruktion	10
5.	Außenanlagen	11
6.	Baumängel, Bauschäden	11
7.	Beurteilung	12
IV.	Wertermittlung	12
1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
2.	Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)	13
V.	Festsetzung des Verkehrswertes	17
1.	Beurteilung des Marktgeschehens	17
2.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
VI.	Zusammenfassung	17
VII.	Abkürzungsverzeichnis	19
VIII.	Literaturverzeichnis	20
IX.	Anlagen	21

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschuß vom 25.02.2025 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Kirchlengern, Weststr. 74 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 18.03.2025 erfolgte eine Außenbesichtigung. Am 04.05.2025 wurde mit einem Mitarbeiter der Sachverständigen eine Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Einzelne Bauteile wie die Kellergarage, der Balkon und der Spitzboden waren nicht und das Objekt insgesamt nur sehr eingeschränkt zugängig. Auch die Außenbesichtigung war aufgrund des Bewuchses nur bedingt möglich.

3.4. Unterlagen

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

- a. Lageplan 1:1000
- b. Bauakte der Gemeinde Kirchlengern
- c. Grundbuchauszug

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Gemeinde Kirchlengern verfügt über knapp 17.000 Einwohner und liegt 10 km nördlich der Kreisstadt Herford, 5 km westwärts der Stadt Löhne und 4 km östlich der Stadt Bünde.

Gem. der Homepage der Gemeinde Kirchlengern (www.kirchlengern.de) ist eine Vielzahl von Gewerbezweigen, wie Metall-, Holz-, Glasverarbeitung, Fördertechnik, Möbel- und grafische Industrie vertreten.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in Kirchlengern unmittelbar an der Grenze zum Bündner Ortsteil Spradow. Die Weststraße ist eine Außenbereichsstraße, die zwischen dem Spradower Weg und dem Quernheimer Weg, parallel zur Lübbecker Straße verläuft.

Die Lübbecker Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die ausgehend von der Wasserbreite in der Bündner Innenstadt durch den Ortsteil Spradow in Richtung Kirchlengern führt und auf der B 239 mündet.

Die Verkehrsanbindung nach Bünde und Kirchlengern ist aufgrund der Nähe zur Landes- bzw. Bundesstraße trotz der Lage im Außenbereich als mittel zu bezeichnen. Die Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich in den genannten Städten und sind vorwiegend mit dem PKW zu erreichen.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Wohnhäuser gekennzeichnet. Aufgrund großer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert. Südlich ist das Gelände eines Baustoffhändlers an der Weststraße gelegen. Ein Großteil der Flächen in der näheren Umgebung wird landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine ländlich geprägte Lage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist Grundstück Gemarkung Kirchlengern, Flur 22, Flurstück 2 mit einer Größe von 801 m² und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 1-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und einem unterkellerten, 2-geschossigen Anbau mit nicht ausgebautem Satteldach bebaut. Zudem sind eine massive Garage, eine Kellergarage und eine allseitig geschlossene Holzkonsstruktion, die als Überdachung des Hauseingangs und einer Terrasse gedacht war, vorhanden.

1.5. Nutzung

Im Wohnhaus sind im Erdgeschoß Windfang, Flur, Bad, Küche und 4 Zimmer gelegen, die z.T. gewerblich als Verkaufs- oder Büroraum genutzt wurden. Zudem ist eine Terrasse vorhanden. Die Wohnfläche¹ kann überschlägig mit 125 m² angegeben werden.

Im Dachgeschoß sind Diele, Bad, Küche mit Abstellraum, 3 Zimmer und Balkon ausgebaut. In Anlehnung an die Bauakte wird die Wohnfläche mit ca. 110 m² angesetzt.

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

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine Berechnung der Wohnfläche bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt.

1.6. Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist durch die Weststraße, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kirchlengern vom 11.04.2025 fallen für die Weststraße keine Erschließungsbeiträge mehr an.

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

Für das o.g. Grundstück wurden die Kanalanschlußbeiträge gezahlt.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts keine Beiträge und Abgaben am Stichtag zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 14.04.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bünde von Kirchlengern Blatt 1085 Gemarkung Kirchlengern, Flur 22, Flurstück 2 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 27.02.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

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

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 11.04.2025 liegt keine Eintragung im Baulistenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte aufgrund des baulichen Zustands nur sehr eingeschränkt überprüft werden.

Der Balkon scheint größer als gem. der Baugenehmigung gebaut worden zu sein.

Für die Errichtung des Holzschuppens über die gesamte Nordseite des Hauses und die Breite der Garage sowie in deren Verlängerung an der Ostseite liegt keine Baugenehmigung vor, sondern lediglich für die Errichtung einer Überdachung in Größe von 21 m² an der Nordseite.

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 30.04.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich innerhalb einer Splittersiedlung von einem Gewicht. Ein möglicher Neubau richtet sich nach § 35(2) BauGB.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Außenbereichs baureifes Land vorliegt.

Auch bei einer Freilegung des Grundstücks ist gem. der Stellungnahme des Kreises Herford vom 30.04.2025 davon auszugehen, daß eine Neubebauung im Rahmen einer Baulücke planungsrechtlich genehmigungsfähig und ein sich der bestehenden Bebauung unterordnendes Wohngebäude (Einfamilienhaus) als Neubau möglich wäre.

Einzelheiten sind jedoch im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht zu klären, sondern bedürfen der Rücksprache mit dem Kreis Herford bzw. einer Bauvoranfrage.

2.4. Energieausweis

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

2.5. Denkmalschutz

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

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß das Objekt nur sehr eingeschränkt zu besichtigen war.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Gebäude

massiv errichtetes, unterkellertes, 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und unterkellerter, 2-geschossiger Anbau mit nicht ausgebautes Satteldach

3. Baujahr

Das Wohnhaus wurde 1939 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet. Der Anbau als Aufstockung einer Terrasse ist 1964 erfolgt. Das Baujahr der freistehenden Garage ist 1963

4. Baukonstruktion

Fundamente: Beton, bzw. massives Podest beim Anbau

Außenwände: Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen, Sockel als Sichtmauerwerk

Decken Wohnhaus: Eisen- bzw. Stahlbeton im Keller, sonst Hohlsteindecken

Decken Anbau: Stahlbeton in allen Geschossen

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindeckung

Treppe: Betontreppen zum Keller, Holztreppe ins Dachgeschoß bzw. den Spitzboden

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. mit Jalousien

Türen: Holz

Fußböden: Fliesen, Holzdielen, Teppich

sanitäre Anlagen: Erd- und Dachgeschoß: Waschbecken, WC, Wanne, Objekte in weiß, Wände in Teilbereichen gefliest
Kellergeschoß: zusätzliches WC

Beheizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Kunststofftank

- besondere Bauteile:**
- massive Garage mit manuellem Stahlschwingtor
 - Kellergarage mit manuellem Stahlschwingtor
 - Terrasse im Erd- und Balkon im Dachgeschoß
 - Kamin im Dachgeschoß
 - überdachte, allseitig geschlossene Holzkonstruktion an der Nord- und Ostseite, Boden mit Waschbetonplatten

5. Außenanlagen

Der Hauszugang erfolgt von der Weststraße über einen Plattenweg durch den Holzschuppen. An der Südseite ist die Terrasse gelegen. Weitere Außenanlagen sind aufgrund des Bewuchses nicht mehr ersichtlich.

6. Baumängel, Bauschäden

Die Substanz der ersichtlichen baulichen Anlagen ist in einem sehr einfachen, vernachlässigten Unterhaltungszustand mit umfangreichen Baumängeln bzw. -schäden.

Diese waren im Rahmen der eingeschränkten Besichtigung zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- die energetische Ausstattung entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Vorschriften gem. der EnEV 2014 werden augenscheinlich nicht eingehalten
- die Heizungsanlage datiert aus dem Jahr 1994 und ist somit auszutauschen
- die gesamte Innenausstattung des Hauses wie z.B. Fußbodenbeläge, sanitäre Anlagen, Heizkörper, Türen und Fenster bzw. Jalousien ist abgängig
- tlw. liegen umfangreiche Feuchtigkeitsschäden verbunden mit Schimmelbildung in den Räumen vor
- veralterte Elektrik
- nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung mit z.B. gefangenem Räumen
- abgängiger Balkon (Konstruktion, Belag und Geländer)
- das Dach ist u.a. durch den Efeubewuchs undicht und scheint insgesamt abgängig zu sein. Umfangreicher Feuchtigkeitseintritt liegt vor. Ggf. besteht auch die Gefahr des Schädlingsbefalls der Dachbalken
- Schäden an der Fassade
- Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Keller und der Garage
- Schäden an der Holzkonstruktion des Schuppens
- insgesamt abgängige 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.

7. Beurteilung

Das Objekt liegt in einer einfachen Außenbereichslage von Kirchlengern an der Grenze zu Bünde.

Bezogen auf alle Gewerke ist umfangreicher Reparatur- und Modernisierungsstau gegeben.

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

Zudem besteht das Risiko weiterer umfangreicher Baumängel und -schäden wie z.B. eines Schädlingsbefalls der Deckenkonstruktionen oder des Daches, so daß für einen potentiellen Erwerber die vorhandene Bausubstanz eine Belastung des Grundstücks darstellt.

Eine Entkernung des Gebäudes ist zwingend geboten, zumal auch die Grundrißaufteilung nicht heutigen Wohnansprüchen genügt.

IV. Wertermittlung

1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Bodenwert

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke².

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrsvertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrsvertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ($\text{€}/\text{m}^2$) 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 berücksichtigen³.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Herford ein Bodenrichtwert von $\text{€} 90,-$ je m^2 incl. Erschließungskosten für bebaute Flächen im Außenbereich, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 700 m^2 ausgewiesen wird.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie des Zuschnitts, der Lage und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung.

Hinsichtlich der Größe weicht das zu bewertende Grundstück mit einer Größe von 801 m^2 vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m^2 Grundstücksfläche führt⁴.

Die Bodenwertermittlung erfolgt anhand des vom Gutachterausschuss des Kreises Herford veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m^2 1,0 und für das zu bewertende Flurstück 0,938 beträgt.

Der auf das Bewertungsobjekt bezogene Bodenwert je m^2 ergibt sich wie folgt:

$$\text{Bodenwert je } \text{m}^2 \quad 0,938 / \quad 1 * \quad 90,00 \text{ €} = \quad 84,42 \text{ €}$$

Zur Erfassung der Übergröße des Grundstücks wird der Bodenwert entsprechend angesetzt, so daß sich der Bodenwert wie folgt darstellt:

$$\begin{array}{lcl} \text{Gebäude- und Freifläche} & 801 \text{ m}^2 * & 84,42 \text{ €} = 67.620,42 \text{ €} \\ \textbf{Bodenwert (gerundet)} & & \textbf{67.620,00 €} \end{array}$$

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁴ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

2.2. Freilegungskosten

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

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

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

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden in Anlehnung an die Literatur und in Kenntnis von Angeboten eines Fachunternehmens für vergleichbare Maßnahmen mit einem gemittelten Schätzpreis von € 70,-/m² angegeben und um einen Risikozuschlag für Sondermüll wie z.B. Asbest, die Holzkonstruktion sowie mit der Schätzung verbundene Unsicherheiten erhöht.

Die Brutto-Grundfläche ist anhand der Zeichnungen überschlägig mit gerundet 448 m² ermittelt, so daß sich folgende Berechnung ergibt:

Gebäude	448 m ² * € 70,00/m ²	=	31.360,00 €
Unsicherheiten		=	6.272,00 €
Abrisskosten		=	37.632,00 €

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

2.3. Kosten der Altlastensanierung

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

2.4. Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien

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

2.5. Liquidationswert

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

Bodenwert	=	67.620,00 €
- Freilegungskosten	= -	37.632,00 €
	=	29.988,00 €
Liquidationswert (gerundet)		30.000,00 €

V. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

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

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

2. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Der so ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 30.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Kirchlengern, Weststr. 74. Das Grundstück ist 801 m² groß.

Im Objekt stehen 2 Wohnungen mit ca. 125 m² und ca. 110 m² Wohnfläche zur Verfügung. Es sind eine freistehende und eine Kellergarage vorhanden, zudem ein Holzschatzschuppen.

Die Außen- und Innenbesichtigung konnte nur sehr eingeschränkt erfolgen. Der Unterhaltungszustand ist mit einer insgesamt abgängigen Bausubstanz sehr einfach.

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

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Objektes in Kirchlengern, Weststr. 74 begutachtet mit

€ 30.000,-
(in Worten: Euro dreißigtausend)

Herford, 19.05.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-ausschüsse Grundstückswerte in NRW
Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung
Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Herford
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

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

Hildebrandt, Hubertus
Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

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

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

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

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

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

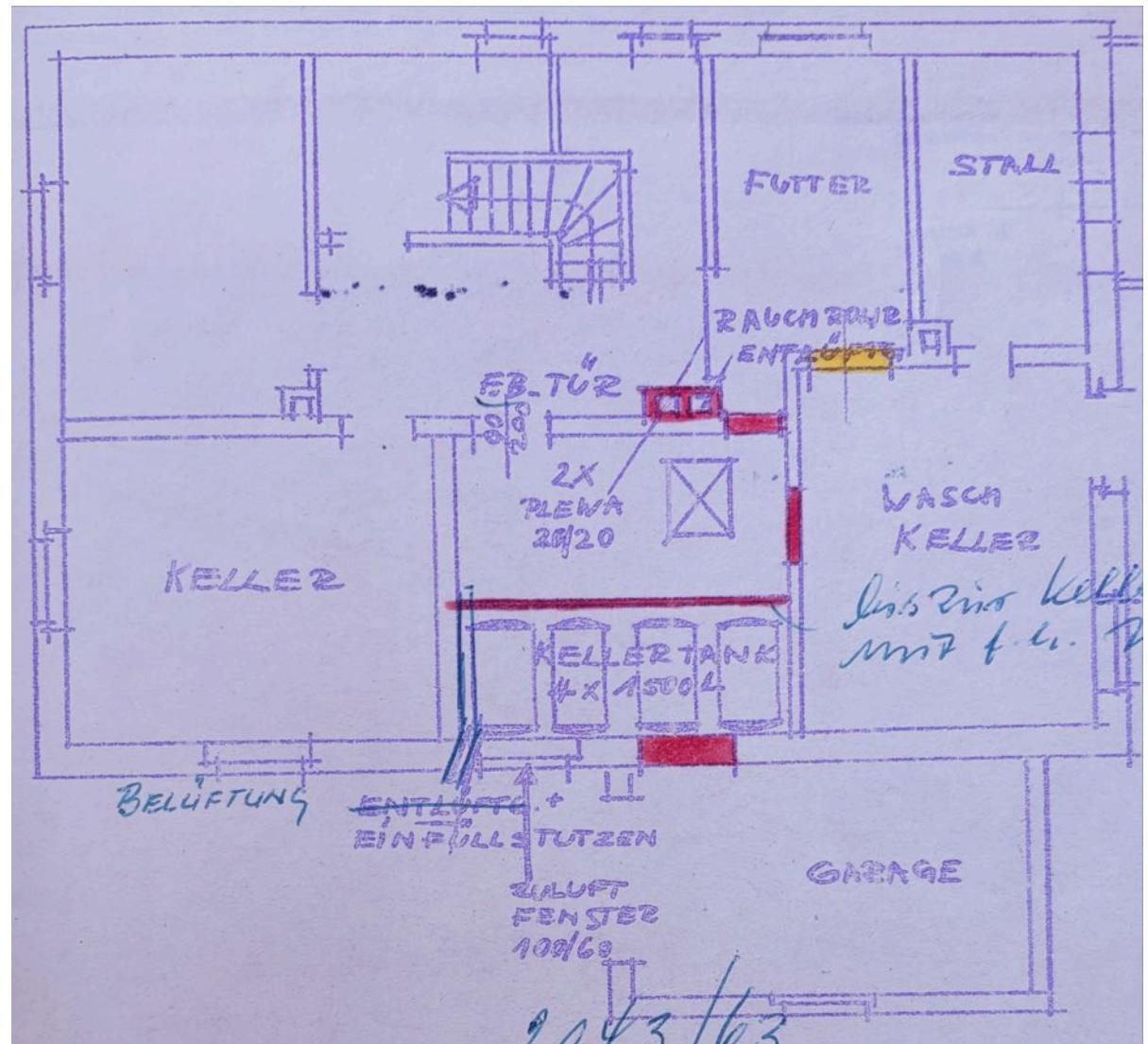
Simon - Reinhold
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

IX. Anlagen

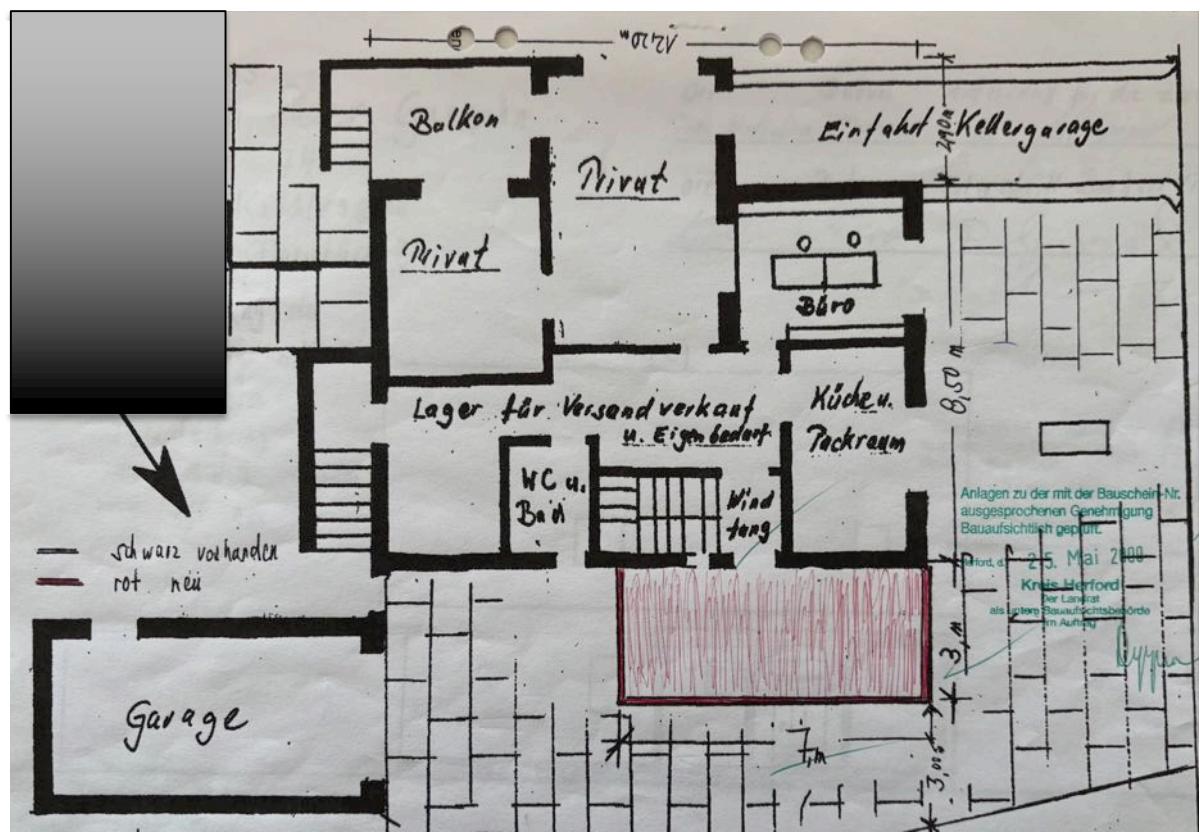
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

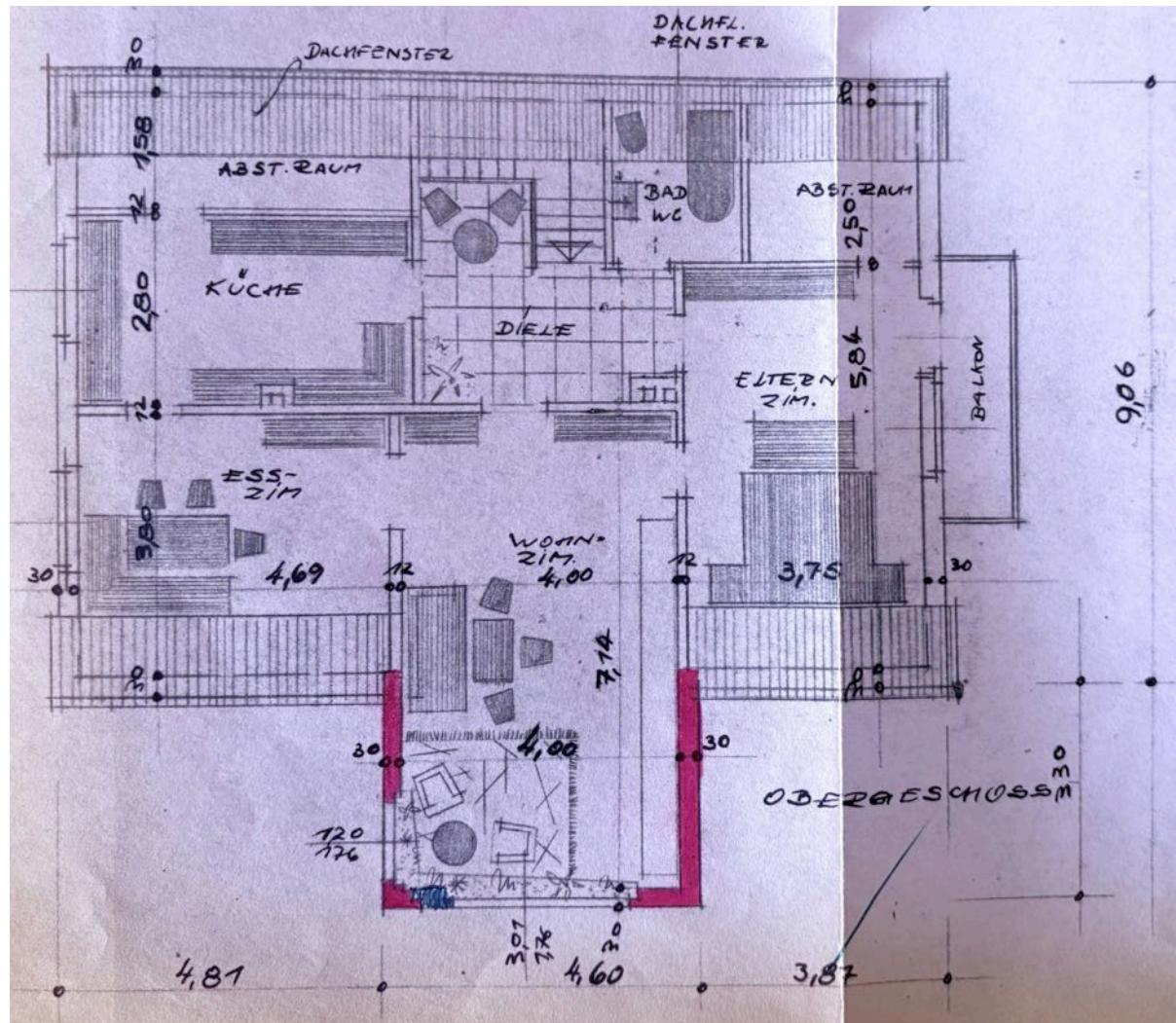
Anlage 2: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)



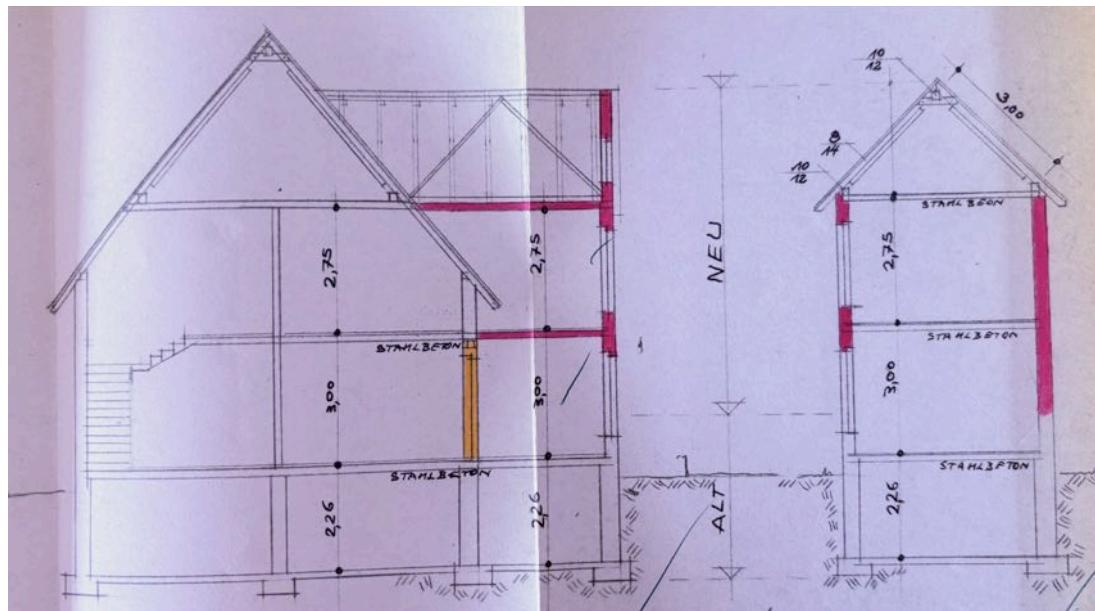
Keller



Erdgeschoß, Zeichnung für die Errichtung der Überdachung an der Nordseite, die abweichend von der Zeichnung über die gesamte Hauslänge und in Breite der Garage sowie zusätzlich an der Ostseite als Überdachung der Kelleraußentreppe errichtet ist



Obergeschoß, eine Abweichung liegt insbesondere bzgl. des Bads vor, das sich auch auf den Abstellraum erstreckt



Schnitt

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist überschlägig auf der Grundlage der Bauzeichnungen und anhand des Lageplans wie folgt geschätzt:

Gebäudefeil

Wohnhaus	9,06	*	13,28	*	3,00	=	360,95 m ²
Anbau	4,60	*	3,30	*	4,00	=	60,72 m ²
Freisitz	3,3	*	2,00	*	1,00	=	6,60 m ²
Garage	5,49	*	3,49	*	1	=	428,27 m ²
						=	19,16 m ²

Anlage 4: Fotos des Objektes



Straßenansicht



Gartenansicht



Anbau



Kellergarage



Innenansicht „Holzschuppen“, in den die Garage und der Hauseingang integriert sind



Zimmer im Erdgeschoß



Zimmer/Fenster im Erdgeschoß



Bad des Erdgeschosses



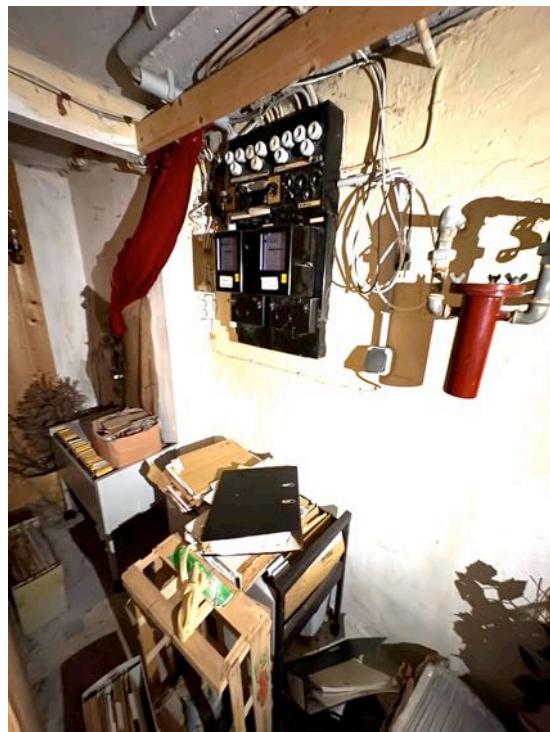
Zimmer im Dachgeschoß



Küche im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß



Elektrik