

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



Mehrfamilienhaus
Hochstr. 5, 32257 Bünde

Eigentümer:

Auftraggeber:

Amtsgericht Bünde

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung:

Mehrfamilienwohnhaus in Bünde, Hoch-
straße 5

Auftragsdatum:

10. Januar 2025
Aktenzeichen: 10 K 17/24

Ortsbesichtigung:

26. Februar 2025

Wertermittlungsstichtag:

26. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermitt-
lung bezieht

Qualitätsstichtag:

26. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-
ermittlung maßgebliche Grundstückszu-
stand bezieht

Ausfertigungsdatum:

11. April 2025

Anzahl der Ausfertigungen:

5

Gesamtseitenzahl:

45

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Mehrfamilienwohn-
hauses in 32257 Bünde, Hochstr. 5 wird unter Berücksichtigung der wertbeein-
flussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der
allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 569.000,-

(in Worten: Euro fünfhundertneunundsechzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Gebäude</i>	10
3.	<i>Baujahr</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion des Wohngebäudes</i>	10
5.	<i>Baukonstruktion des Fabrikgebäudes mit Anbau</i>	12
6.	<i>Außenanlagen</i>	12
7.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	13
IV.	Wertermittlung	14
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	14
2.	<i>Bodenwert</i>	15
3.	<i>Ertragswertverfahren</i>	16
V.	Festsetzung des Verkehrswertes	26
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	26
2.	<i>Ermittlung des Verkehrswertes</i>	26
VI.	Zusammenfassung	27
VII.	Abkürzungsverzeichnis	28
VIII.	Literaturverzeichnis	29
IX.	Anlagen	30

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Mit Beschluß vom 10.01.2025 wurde die Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung in Auftrag gegeben.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in Bünde, Hochstr. 5 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit dem Zwangsverwalter und zwei Mitarbeiterinnen der Stadt Bünde sowie den Mietern -soweit anwesend- fand am 26.02.2025 eine Besichtigung der baulichen Anlagen in Teilbereichen und des Grundstücks statt. Die Wohnung 4 im Wohnhaus sowie die Einheiten F1, F4 und F8 im ehemaligen Fabrikgebäude waren nicht zugänglich. Auch waren im Wohnhaus der Keller nur zum Teil und der nicht ausgebaute Spitzboden nicht zu besichtigen.

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 der Stadt Bünde
- c. Grundbuchauszug
- d. Angaben des Zwangsverwalters über die vereinnahmten Mieten

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Bünde ist eine kreisangehörige Mittelstadt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen und liegt rund 20 km nördlich von Bielefeld. Bünde ist mit rund 45.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im ostwestfälischen Kreis Herford (Regierungsbezirk Detmold). Der heutige territoriale Zuschnitt der Stadt Bünde ist Ergebnis der Kommunalreform von 1969. Als ehemaliges Zentrum der europäischen Zigarrenindustrie ist die Stadt auch als Zigarrenstadt Bünde bekannt.

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

Ennigloh ist ein Stadtteil Bündes, der nordwestlich an den Innenstadtbereich angrenzt. Am südlichen Rand von Ennigloh befinden sich nördlich der Autobahn A30 zwei Gewerbegebiete, während im Norden an eine Wohnbebauung landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Mit ca. 8.600 Einwohnern ist Ennigloh der zweitgrößte Stadtteil Bündes.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Hochstraße, wenige Meter nach deren Abzweigung von der Hauptstraße, die kurz zuvor im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Holser Straße – Holzhauser Straße – Borriesstraße – Levisonstraße von letzterer abgeht. Die Hauptstraße verläuft bis zur Bahnhofstraße, während die Hochstraße unter der Levisonstraße hindurch stadtauswärts führt.

Verbunden mit der zentralen Lage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung, auch an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Nachbarbebauung ist durch eine Mischnutzung und südlich angrenzend Geschoßwohnungsbau gekennzeichnet.

Immissionen können insbesondere durch die in der Nähe verlaufende Levisonstraße gegeben sein.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß es sich um eine zentrale Wohnlage im Innenstadtbereich handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 993 der Flur 5 Gemarkung Ennigloh mit einer Größe von 811 m² und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

Ein Baugrundgutachten liegt der Wertermittlung nicht zugrunde, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Gebäudekomplex bestehend aus einem Wohnhaus sowie einem früheren Fabrikgebäude mit einem Anbau bebaut.

Das Wohnhaus ist unterkellert, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Das Wohnhaus verfügt über einen Eingang von der Hofseite.

Das ehemalige Fabrikgebäude mit Anbau zur Südseite ist nicht unterkellert, massiv 2-geschossig mit nicht ausgebautem Satteldach erbaut.

Beide Gebäudeteile sind durch einen massiven, nicht unterkellerten 1-geschossigen Zwischentrakt mit Flachdach, der als Zugang für die Wohnungen 1 bis 4 im ehemaligen Fabrikgebäude dient, baulich miteinander verbunden. Die Einheiten 5 und 6 im Fabrikgebäude haben jeweils separate Eingänge von der Hof- bzw. der Südseite des Anbaus.

Auch befindet sich an der Südseite ein alter Schornstein, der noch aus der früheren gewerblichen Nutzung stammen soll.

1.5. Nutzung

Im Objekt befinden sich in der Summe 12 abgeschlossene Wohnungen:

Im Wohnhaus sind im Erd- und Dachgeschoß jeweils 2 Wohnungen ausgebaut.

Im ehemaligen Fabrikgebäude sind im Erd- und Obergeschoß jeweils 3 Wohnungen gelegen und 2 weitere Wohnungen wurden im Anbau zu Südseite errichtet.

Im Wohnhaus stehen ca. 164 m² Wohnfläche und im ehemaligen Fabrikgebäude bzw. dem Anbau ca. 400 m² Wohnfläche zur Verfügung, d.h. in der Summe sind 564 m² Wohnfläche vorhanden.

Im Hofbereich befinden sich 4 PKW-Stellplätze, 3 weitere sind vor dem Gebäudekomplex zur Hochstraße hin gelegen.

Am Wertermittlungstichtag sind gem. Auskunft des Zwangsverwalters alle Einheiten vermietet und bewohnt.

1.6. Abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist über die Hochstraße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde vom 05.02.2025 ist die Hochstraße eine städtische Erschließungsanlage, die endgültig ausgebaut worden ist und für die kein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mehr erhoben wird.

Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 vom zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im Haushalt 2024 entstehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung. Straßenbaubeiträge fallen daher nicht an.

Kanalanschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, 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 03.04.2025 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 Ennigloh Blatt 4208 Gemarkung Ennigloh, Flur 5, Flurstück 993 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 27.01.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches sind keine wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde vom 21.02.2025 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nur stichprobenhaft überprüft.

Abweichend von den genehmigten Bauzeichnungen ist ein im Dachgeschoß ausgebauter Raum der Einheit F6 zugeschlagen. Der Raum ist über eine Systemtreppe zugänglich. Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV keine wertmäßige Berücksichtigung.

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bünde im Geoportal des Kreises Herford gibt es für den Bereich des Bewertungsobjektes keinen Bebauungsplan.

Die Nutzbarkeit der bebauten Fläche ist gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demgemäß muß sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2025 vor, der einen Endenergiebedarfswert von 162,1 kWh/(m²*a) ausweist.

2.5. Denkmalschutz

Gem. Darstellung der Stadt Bünde im Internet ist das Bewertungsobjekt kein Baudenkmal. Eine weitere Überprüfung ist diesbzgl. nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß die baulichen Anlagen nur in Teilbereichen zu besichtigen waren.

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. Gebäude

Wohnhaus: unterkellert, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach

ehemaliges Fabrikgebäude mit Anbau: nicht unterkellert, massiv 2-geschossig mit nicht ausgebautem Satteldach

Verbindungstrakt: massiv, nicht unterkellert, 1-geschossig mit Flachdach

3. Baujahr

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1898 errichtet. Das ehemalige Fabrikgebäude nebst Anbau wurde 1907 bzw. 1904 erbaut. Das genaue Baujahr des Verbindungstrakts, einem ehemaligen Schuppen ist nicht bekannt. Der Umbau zu Wohnungen wurde 1992 bzw. 1997 genehmigt.

4. Baukonstruktion des Wohngebäudes

Gründung:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtwände in Holzkonstruktion
Decken:	Gewölbedecke im Keller, sonst Holzbalkendecken, in den Räumen tlw. verkleidet
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, vorwiegend aus dem Jahr des Umbaus
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Wohnungstüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Treppe:	Betontreppe zum Keller, sonst Holztreppe
sanitäre Anlagen:	<u>Wohnung 1:</u> Waschbecken, WC, Wanne, Objekte in weiß, Wände in weiß/grau teil-gefliest, innenliegend <u>Wohnung 2:</u> Waschbecken, WC, Wanne, Objekte in weiß, Wände ca. türhoch in weiß gefliest und mit Granitbordüre abgesetzt, innenliegend, weißer Handtuchheizkörper <u>Wohnung 3:</u> Waschbecken, WC, Wanne, Objekte in weiß, Wände insgesamt mit Holz verkleidet <u>Wohnung 4:</u> keine Angabe möglich
Beheizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Wärmeservicevertrag mit der Energie- und Wasserversorgung Bünde als Eigentümer der Anlage. Für die Einheiten separate Wärme- und Wassermengenzähler, die Verbrauchsabrechnung erfolgt direkt über die EWB
Fußböden:	<u>Wohnung 1:</u> Küche und Bad in grünlich gefliest, sonst Laminat <u>Wohnung 2:</u> Bad mit grau/schwarzem Granit, sonst Laminat <u>Wohnung 3:</u> Flur, Küche und Bad mit PVC, Zimmer mit Holzdielen bzw. Teppich <u>Wohnung 4:</u> keine Angabe möglich <u>Keller:</u> Estrich gestrichen <u>Hauseingangsflur:</u> gefliest
besondere Bauteile:	Hauseingangspodest

5. Baukonstruktion des Fabrikgebäudes mit Anbau

Gründung:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk, in Teilbereichen zusätzliche Dämmung, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtwände
Decken:	Trägerdecke im Erd- und Holzbalkendecke im Obergeschoß, tlw. abgehängt und verkleidet
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, vorwiegend aus dem Jahr des Umbaus
Türen:	<u>Außentüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Wohnungstüren:</u> Holz
Treppe:	Systemtreppe mit Holzstufen
sanitäre Anlagen:	innenliegende Bäder mit Waschbecken, Dusche oder Wanne, WC, Objekte in weiß, Wände teil-gefließt, vereinzelt Handtuchheizkörper
Beheizung:	gemeinsame Anlage mit dem Wohnhaus
Fußböden:	im Erd- und Obergeschoß Estrich mit verschiedenen Oberbelägen (Fliesen, Laminat, Granit)

6. Außenanlagen

Das Grundstück ist überwiegend bebaut, die nicht überbauten Flächen sind befestigt und dienen als Hauszugang bzw. Parkplatz. Frei- bzw. Grünflächen verbleiben nicht.

7. Baumängel bzw. -schäden

Mit dem Umbau zu Wohnraum wurden am Objekt Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Nach Abschluß des Umbaus scheinen Arbeiten nur noch in geringem Umfang und im Rahmen der laufenden Unterhaltung durchgeführt worden zu sein, so daß z.T. umfangreicher Reparaturstau besteht.

Baumängel bzw. –schäden waren zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- die Dämmung der obersten Geschoßdecke scheint nicht den Vorschriften gem. der EnEV 2014 zu genügen
- die Raumaufteilung mit z.B. gefangenen Räumen entspricht nur bedingt heutigen Wohnvorstellungen
- tlw. sind noch die Folgen von Wasserschäden ersichtlich, deren Ursache aber behoben sein soll
- einfache Hauseingangstür mit Witterungseinflüssen beim Wohnhaus, einfache Wohnungseingangs- und Innentüren
- die Innenausstattung ist einfach und z.B. in Bezug auf die Fußbodenbeläge vielfach schadhaft bzw. verbraucht, verbrauchte Heizkörper, z.T. auf Putz liegende Rohrleitungen
- tlw. verbrauchte Dachflächenfenster
- verbrauchte sanitäre Anlagen
- z.T. Schimmelpilzbildung in den Wohnräumen und insbesondere in den Bädern bzw. an der Verfügung der Sanitärobjekte
- tlw. Höhenunterschiede im Boden
- Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Keller des Wohnhauses und im Treppenhaus des Fabrikgebäudes
- die Dachstühle scheinen aus dem Baujahr zu stammen und einen Schädlingsbefall aufzuweisen. Dieser ist jedoch nur durch einen Fachgutachter zu beurteilen
- Rissbildung in der Fassade und am Hauseingangspodest

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

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.

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

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

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist¹.

¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Vom Gutachterausschuß des Kreises Herford werden für Mehrfamilienhäuser keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

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 Literatur² wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für Mietwohngrundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Für die nachfolgende Wertermittlung kommt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2. Bodenwert

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

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

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³. Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

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

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

Für das Bewertungsobjekt wird vom Gutachterausschuss des Kreises Herford zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von € 125,-/m² bei Mischnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 700 m² ausgewiesen.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt besteht hinsichtlich der Lage, der Bebauung und des Zuschnitts eine hinreichende Übereinstimmung, allerdings liegt bei der gegebenen Grundstücksgröße eine zu berücksichtigende Abweichung vor.

Da aber die bauliche Ausnutzung des Grundstücks sehr hoch ist, wird trotz der Überschreitung der Grundstücksgröße gem. Definition des Richtwertes dieser für die gesamte Fläche als angemessen erachtet.

In der Summe ergibt sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Gebäude- und Freifläche	811 m ²	*	125,00 €	=	101.375,00 €
Bodenwert					101.375,00 €

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes 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.

3.1. Restnutzungsdauer

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁴.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁵.

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

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

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

Für Mehrfamilienhäuser wird in der Literatur⁶ und gem. dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises Herford bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben, die im Hinblick auf die massive Bauweise als angemessen erachtet wird.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1898 errichtet. Das ehemalige Fabrikgebäude nebst Anbau wurde 1907 bzw. 1904 erbaut. Das genaue Baujahr des Verbindungstrakts, einem ehemaligen Schuppen ist nicht bekannt.

Wie beim Ortstermin ersichtlich war bzw. gem. der Bauakte sind insbesondere mit dem Umbau zu Wohnraum im Jahr 1992 bzw. 1997 umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen erfolgt.

Dabei soll es sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten handeln:

- Erneuerung der Dacheindeckung, der Rinnen und Fallrohre, vermutlich beim gesamten Baukörper im Jahr 1992
- Erneuerung der gesamten sanitären und der Elektro-Installation, von Fußbodenbelägen und der Fenster
- Änderung der Raumaufteilung im Fabrikgebäude

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁷ abgeschätzt wird.

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

⁶ vgl. Anhang A zur ImmoWertV

⁷ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachver- ständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	1
	20	5

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

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

In Anlehnung an das Modell und den Umfang bzw. den zum Teil zurückliegenden Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 5 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 ist bei einem ursprünglichen Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 24 Jahren angemessen.

3.2. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Mietverträge lagen nicht vor. Es wird unterstellt, daß es sich um unbefristete Mietverhältnisse handelt. Die Schönheits- und Kleinreparaturen sind jeweils auf den Mieter übertragen. Gem. Angabe des Zwangsverwalters sollen Einbauküchen mit vermietet sein.

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

Einen Anhaltspunkt bietet der seit Januar 2024 gültige Mietspiegel der Stadt Bünde (Fortschreibung des Mietspiegels vom 01.10.2021), der unter Berücksichtigung des Baujahres und der Größe folgende Vergleichsmiete ausweist:

Ortsübliche Vergleichsmieten in EURO/qm

1981-2000	bis 60 m ²	5,45	9,02	7,21
	61-80 m ²	4,92	8,03	6,47
	81-100 m ²	4,84	6,99	5,95
	über 100 m ²	4,65	6,96	5,90

Da der Wohnraum im Jahr 1992 bzw. 1997 neu geschaffen wurde, ist die Baujahresklasse 1981 bis 2000 ausschlaggebend.

Die Wohnungen sollen wie folgt vermietet sein:

Einheit im Wohngebäude	Wohn- fläche in m ²	Kaltmiete monatlich	je m ²
Wohnung 1	42,14	350,00 €	8,31 €
Wohnung 2	42,66	450,00 €	10,55 €
Wohnung 3	33,04	315,00 €	9,53 €
Wohnung 4	47,65	450,00 €	9,44 €

Einheit im Fabrikgebäude

F 1	52,97	340,00 €	6,42 €
F 2	38,64	500,00 €	12,94 €
F 3	38,87	280,00 €	7,20 €
F 4	66,48	435,00 €	6,54 €
F 5	88,35	450,00 €	5,09 €
F 6	39,44	320,00 €	8,11 €
F 7	30,75	390,00 €	12,68 €
F 8	44,37	400,00 €	9,02 €

Summe	565,36	4.680,00 €	
-------	--------	------------	--

Auch unter Berücksichtigung eines Möblierungszuschlags für die Küchenzeilen übersteigen die Mieten der Einheiten 2 bis 4 im Wohnhaus und der Einheiten 2 und 7 im Fabrikgebäude die Vergleichsmieten erheblich und sind nicht als marktüblich zu erachten.

Insbesondere die Wohnung 3 ist nicht nur sehr einfach ausgestattet, sondern die Innenausstattung ist weitgehend abgängig.

Für die genannten Einheiten wird der mittlere Vergleichswert des Mietspiegels von € 7,21/m² Wohnfläche zugrunde gelegt.

Bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung sind gem. der Fachliteratur mögliche, sich aus günstigen oder ungünstigen Mietverhältnissen ergebende Vor- oder Nachteile nicht anzusetzen⁸.

Vielmehr sind bezugsfreie Wohnungen zu unterstellen, so daß die Mehrerträge nicht berücksichtigt werden.

⁸ vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

3.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück:

Einheit im Wohngebäude	Wohnfläche in m ²		Miete je m ²	Miete mtl.
Wohnung 1	42,14	*	8,31 € =	350,00 €
Wohnung 2	42,66	*	7,21 € =	307,58 €
Wohnung 3	33,04	*	7,21 € =	238,22 €
Wohnung 4	47,65	*	7,21 € =	343,56 €

Einheit im Fabrikgebäude

F 1	52,97	*	6,42 € =	340,00 €
F 2	38,64	*	7,21 € =	279,00 €
F 3	38,87	*	7,20 € =	280,00 €
F 4	66,48	*	6,54 € =	435,00 €
F 5	88,35	*	5,09 € =	450,00 €
F 6	39,44	*	8,11 € =	320,00 €
F 7	30,75	*	7,21 € =	222,00 €
F 8	44,37	*	9,02 € =	400,00 €

Summe	565,36			3.965,35 €
-------	--------	--	--	------------

3.4. Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV⁹:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹⁰.

Für vergleichbare Objekte sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche und € 104,- p.a. je Stellplatz angemessen.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, z.B. für die Erstellung der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht werden Verwaltungskosten in Höhe von € 351,- je Wohnung und € 46,- je Stellplatz.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bemessung des Mietausfallwagnisses ist auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, die üblicherweise die Jahresnettokaltmiete um einen bestimmten Prozentsatz mindern¹¹. Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis 2 % gem. § 29 Abs. 3 II. BV.

3.5. Liegenschaftszins

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

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1673 ff.

¹⁰ vgl. § 28 II BV

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1698 ff.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Herford werden folgende Richtwerte für Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis in €/m²	Miete (in €/m²)	Bew.- Kosten (in % d. Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,4	83	285	1.105	5,39	28,2	27	80
Standardabweichung	1,0		62	357	1,03	5,1	9	0
Mehrfamilienhäuser	2,7	82	497	1.130	5,51	28,6	33	80
Standardabweichung	1,0		297	442	1,04	5,5	15	0

Für das Bewertungsobjekt als 12-Familienhaus wird für den Liegenschaftszinssatz ein Richtwert von 2,7% mit einer Standardabweichung von 1,0 veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz-Richtwert ist ein normierter Wert. Abweichungen von der Norm sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Normmerkmale sind die vorstehend dargestellten Merkmale der Wohnfläche, des bereinigten Kaufpreises, der Miete, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer.

Das Objekt liegt in einer zentralen innerstädtischen Lage von Bünde. Freiflächen sind nicht gegeben, ebenso fehlen PKW-Stellplätze.

Der Ausbau der Wohnungen ist 1992/97 erfolgt. Seitdem sind jedoch nur noch geringfügige Renovierungen und Modernisierungen im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt, so daß z.T. umfangreicher Reparaturstau besteht.

Dieser schlägt sich z.B. in einer verkürzten Restnutzungsdauer nieder, die für das Bewertungsobjekt mit 24 Jahren gegenüber dem Durchschnittswert von 33 Jahren ermittelt ist.

Zur Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,7% als angemessen geschätzt.

3.6. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

3.7. besondere objektspezifische Merkmale

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

3.8. Ermittlung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	3.965,35 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach- haltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	47.584,20 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 565,36 m² Wohnfläche Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche € 104,- p.a. je Stellplatz Verwaltungskosten: € 351,- je Wohneinheit € 46,- p.a. je Stellplatz Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	7.915,04 € 728,00 € 4.212,00 € 322,00 € 951,68 €
= Reinertrag = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	33.455,48 €
Bodenwert x Liegenschaftszins	101.375,00 € 3,70%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	3.750,88 €
Reinertrag ./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag = Reinertrag der baulichen Anlagen	33.455,48 € 3.750,88 € 29.704,60 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	15,73
Gebäudeertragswert = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	467.253,37 €
+ Bodenwert	101.375,00 €
= vorläufiger Ertragswert	568.628,37 €
- besondere objektspezifische Merkmale	- €
= Ertragswert = Ertragswert (gerundet)	568.628,37 € 569.000,00 €

3.9. Plausibilisierung

Der ermittelte Ertragswert stellt das 11,96-fache des Rohertrags dar.

Unmittelbar vergleichbare Objekte waren nicht zu ermitteln. Auch werden vom Gutachterausschuß des Kreises Herford keine Rohertragsfaktoren zur Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes veröffentlicht.

Hilfsweise werden zur Plausibilisierung die Daten des Nachbarkreises Lippe betrachtet.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe werden auf S. 70 folgende Rohertragsfaktoren veröffentlicht:

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn. Wfl/Nfl [m²]	durchschn. Miete [€/m²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle Jahre
Drei- u. Mehrfam-Häuser	16,5	340	6,00	28	30	43
Standardabweichung	3,6	149	1,34	5	14	1

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger liegt im Bereich der veröffentlichten Daten und wird unter Berücksichtigung der sehr spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes als angemessen erachtet.

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

Nach den herrschenden Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielung im Vordergrund steht¹².

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

¹² vgl. Hildebrandt, Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, S. 23

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 569.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in Bünde, Hochstr. 5.

Die baulichen Anlagen, ein Wohnhaus und ein ehemaliges Fabrikgebäude wurden ursprünglich um 1900 errichtet und 1992 bzw. 1997 zu Wohnungen umgebaut.

Zur Verfügung stehen insgesamt ca. 565 m² Wohnfläche, die am Wertermittlungstichtag vermietet und bewohnt sind. Das Grundstück ist 811 m² groß.

Parkplätze sind auf dem Grundstück nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Es besteht z.T. umfangreicher Reparatur- und Modernisierungsschaden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Ertragswertverfahrens.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert basiert auf den marktüblich zu erzielenden Mieten und bietet insofern eine realistische Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, wenn wie im vorliegenden Fall Ertragsgedanken eine Rolle spielen.

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 Mehrfamilienwohnhauses in Bünde, Hochstr. 5 begutachtet mit

€ 569.000,-

(in Worten: Euro fünfhundertneunundsechzigtausend)

Herford, 11.04.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
AIZ	Allgemeine Immobilien-Zeitung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.R.	in der Regel
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
Pkt.	Punkt
RDM	Ring Deutscher Makler
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

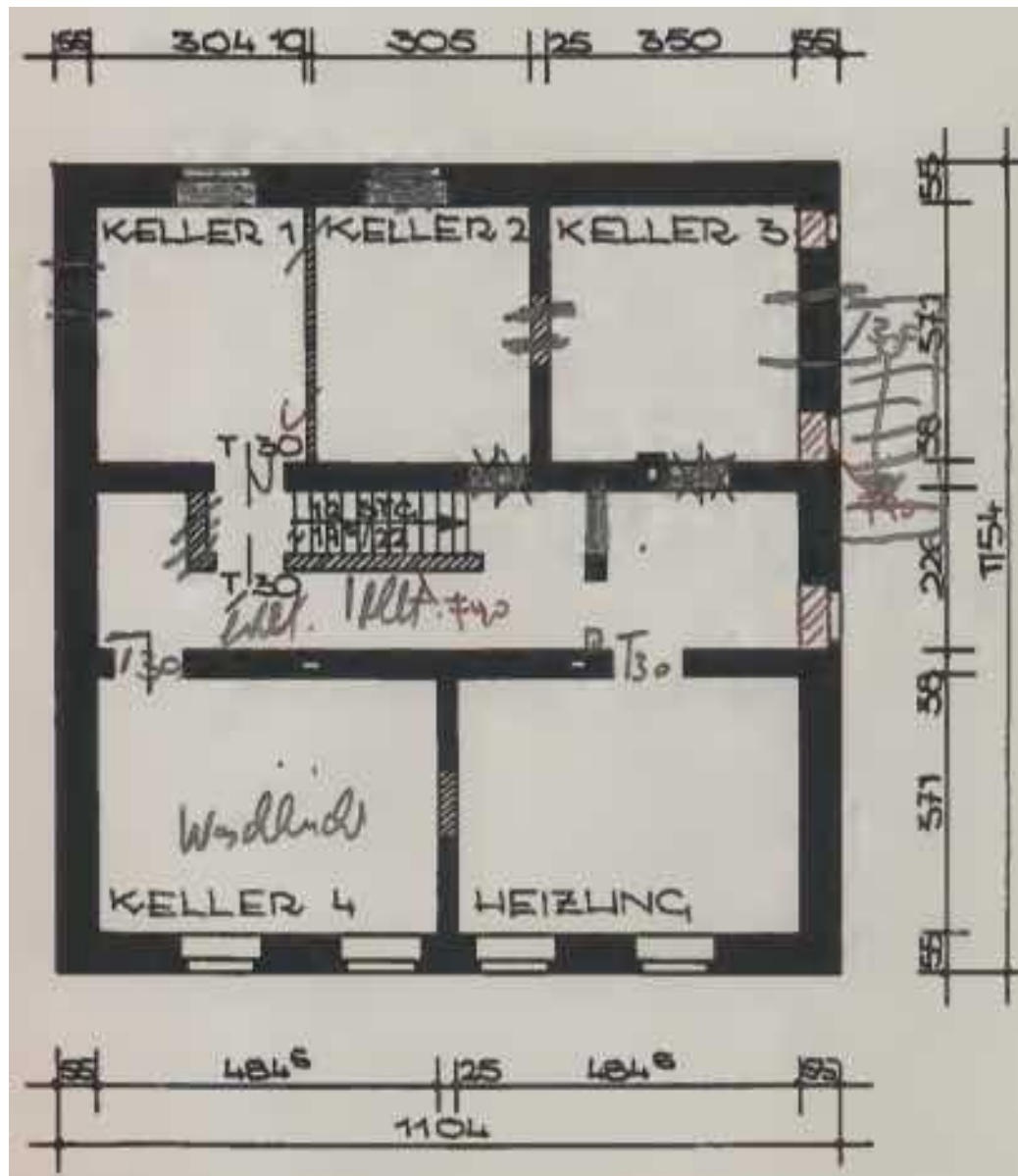
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

IX. Anlagen

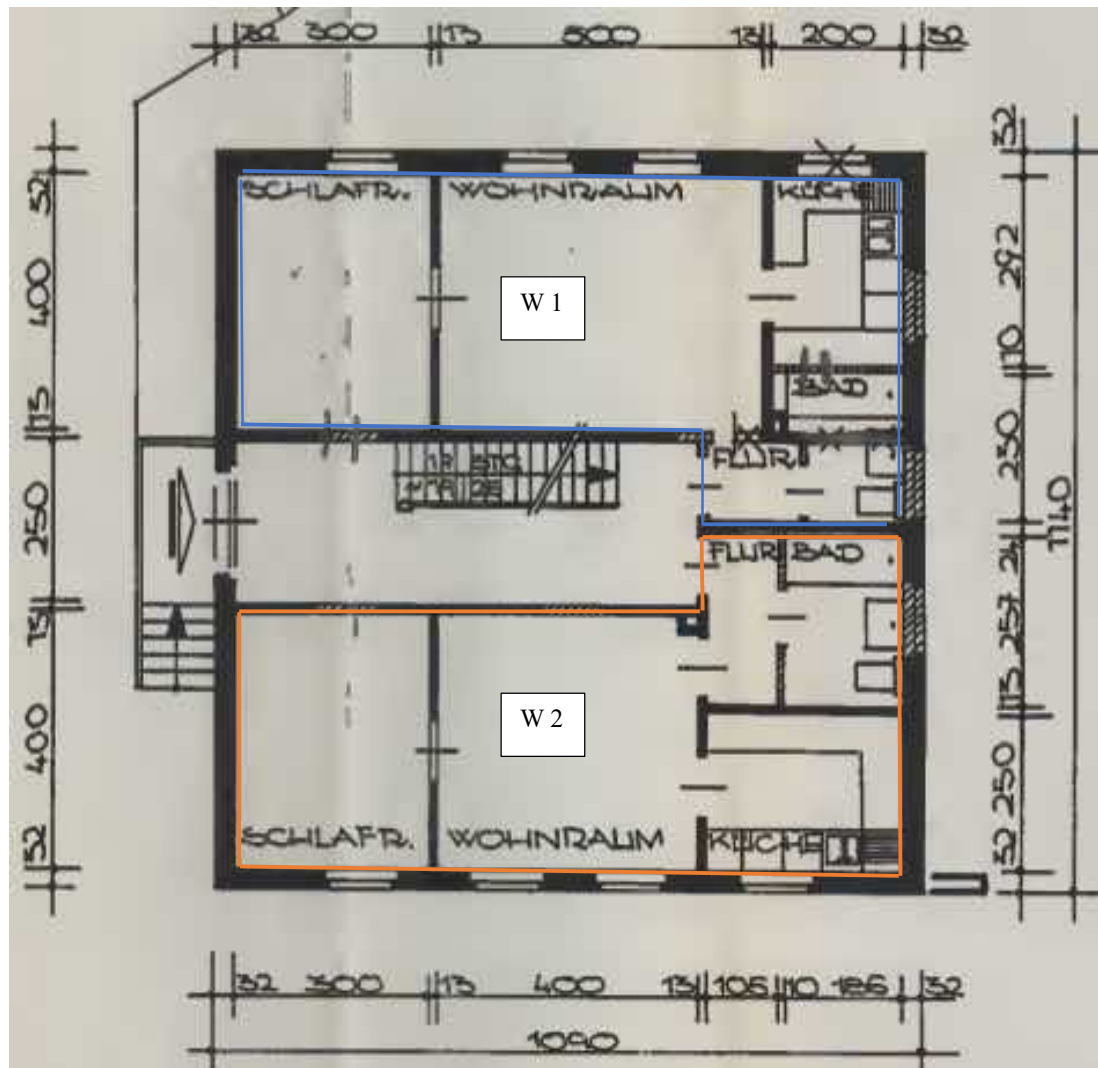
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

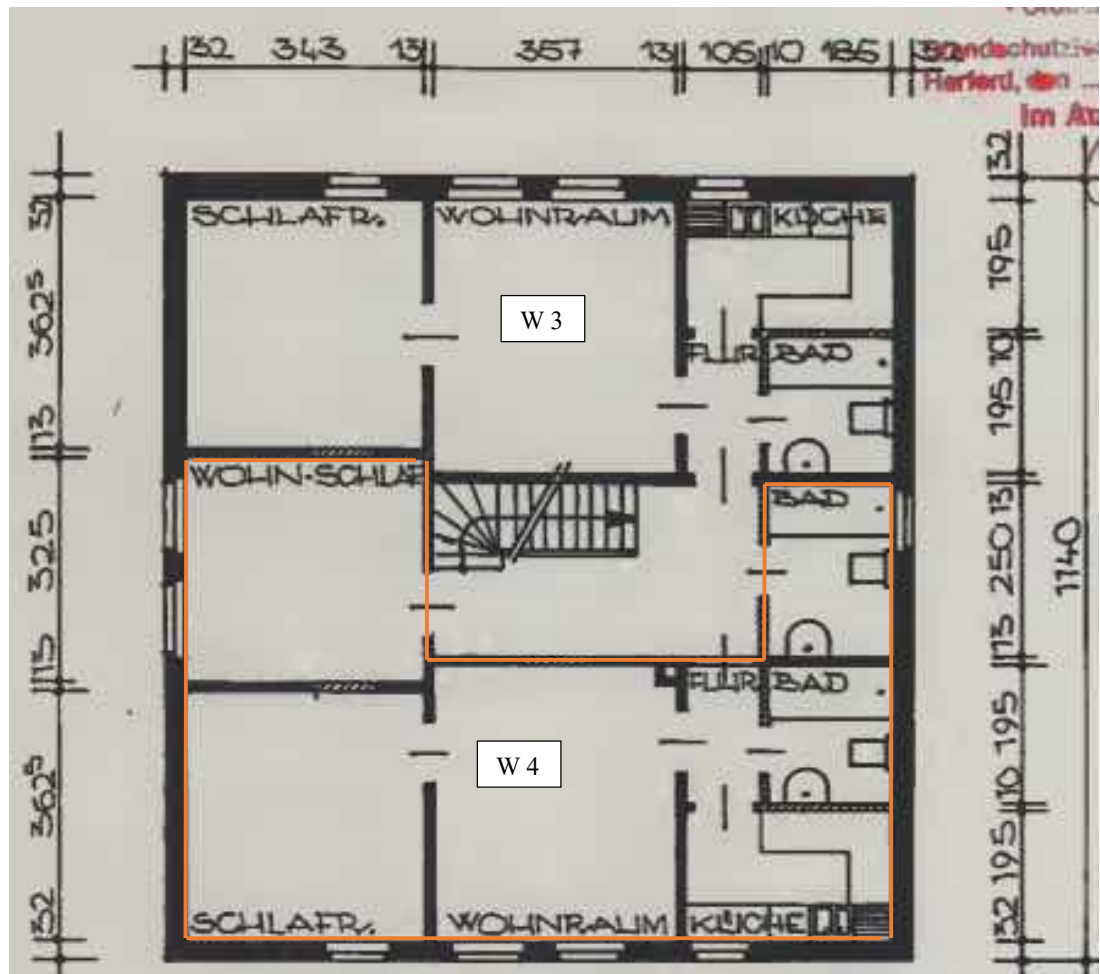
Anlage 2: Grundrisszeichnungen Wohnhaus (nicht maßstabsgerecht)



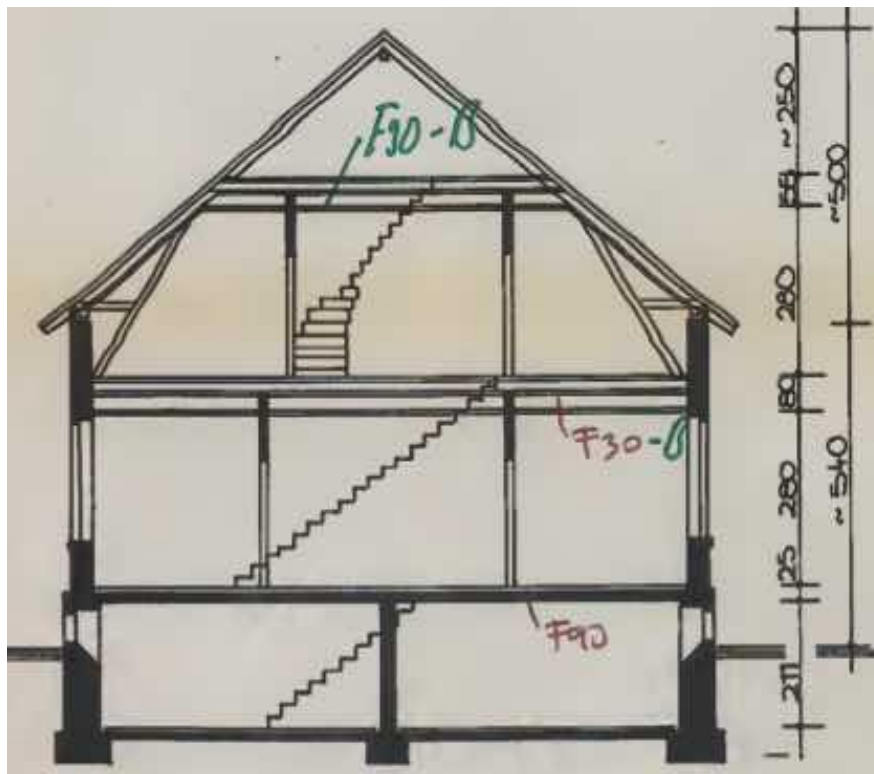
Keller



Erdgeschoß, geringfügige Abweichungen können bzgl. der Raumaufteilung vorliegen, diese sind für die Wertermittlung aber zu vernachlässigen



Dachgeschoß, geringfügige Abweichungen können bzgl. der Raumaufteilung vorliegen, diese sind für die Wertermittlung aber zu vernachlässigen



Schnitt

Anlage 3: Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses

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

Wohnung 1 - EG Nord-Westseite

Schlafraum

$$(3,00 - 0,015 \cdot 2) \cdot (4,00 - 0,015 \cdot 2) = 11,79 \text{ m}^2$$

Wohnraum

$$(4,00 - 0,015 \cdot 2)^2 = 15,76 \text{ m}^2$$

Küche

$$(2,50 - 0,015 \cdot 2) \cdot (1,05 + 0,10 + 1,85 - 0,015 \cdot 2) = 7,34 \text{ m}^2$$

Flur

$$(1,05 - 0,015) \cdot (2,57 - 0,015 \cdot 2) = 2,63 \text{ m}^2$$

Bad

$$(2,57 - 0,015 \cdot 2) \cdot (1,85 - 0,015 \cdot 2) = \underline{4,62 \text{ m}^2} = 42,14 \text{ m}^2$$

Wohnung 2 - EG Süd-Ostseite

Schlafräum wie bei Wohnung 1	=	11,79 m ²
Wohnraum (5,00 - 0,015 · 2) · (4,00 - 0,015 · 2)	=	19,73 m ²
Küche (2,92 - 0,015) · (2,00 - 0,015 · 2)	=	5,72 m ²
Flur (1,19 - 0,015 · 2) · 1,50	=	1,74 m ²
Bad (0,98 - 0,015 · 2) · (2,00 - 0,015 · 2) + (1,19 + 0,13) · (1,40 - 0,015 · 2)	=	<u>3,68 m²</u> = 42,66 m ²

Wohnung 3 - DG Nord-Westseite

Schlafräum (3,43 - 0,015 · 2 - 1,19 · 0,5) · (3,625 - 0,015 · 2)	=	10,08 m ²
Wohnraum (3,57 - 0,015 · 2) · (4,00 - 0,015 · 2)	=	14,05 m ²
Küche (1,05 + 0,10 + 1,85 - 0,015 · 2 - 1,19 · 0,5) · (1,95 - 0,015 · 2)	=	4,56 m ²
Flur (1,05 - 0,015 ·) · (1,95 - 0,015)	=	2,00 m ²
Bad (1,85 - 0,015 · 2 - 1,19 · 0,5) · (1,95 - 0,015 · 2)	=	2,33 m ²
	=	33,04 m ²

Wohnung 4 - DG Süd-Ostseite

Wie Wohnung 3	=	33,04 m ²
---------------	---	----------------------

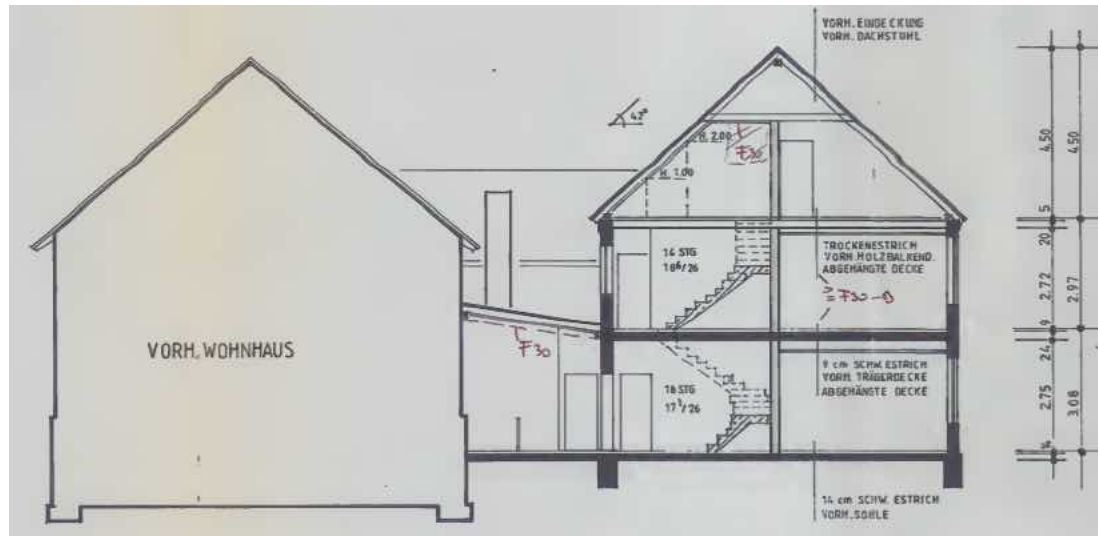
Einzelzimmer mit Bad DG

Wohn-Schlafräum (3,25 - 0,015 · 2) · (3,43 - 0,015 · 2)	=	10,95 m ²
Bad (2,50 - 0,015 · 2) · (1,85 - 0,015 · 2) - 1,19 · 0,5 · 1,40	=	<u>3,66 m²</u> = 14,61 m ²
Gesamtwohnfläche	=	<u>165,49 m²</u>

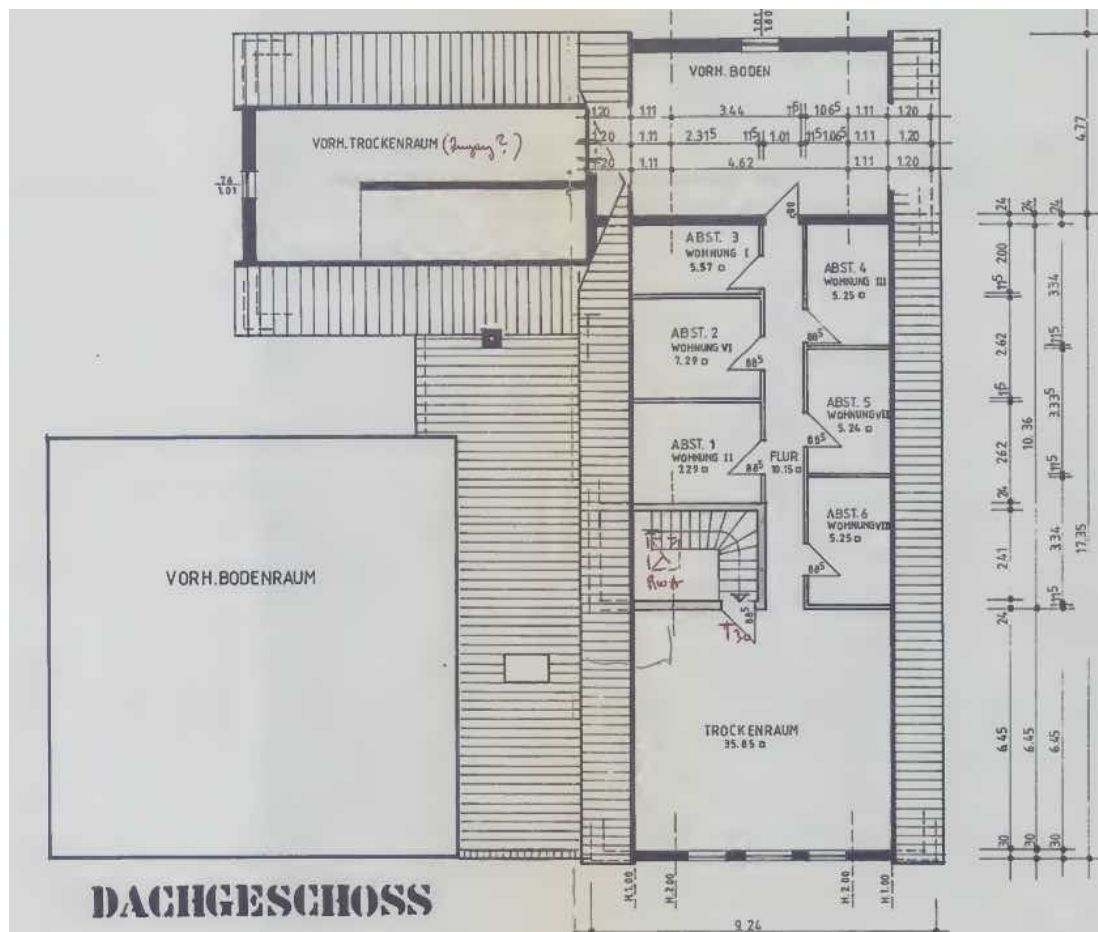
384/91
Anlage zu der Bauschein Nr. 233
ausgesprochenen Genehmigung
Bauaufsichtlich geprüft.
Bünde, den 14. Juli 1992
Stadt Bünde
als untere Bauaufsichtsbehörde
Der Stadtdirektor
Beauin
im Auftrag

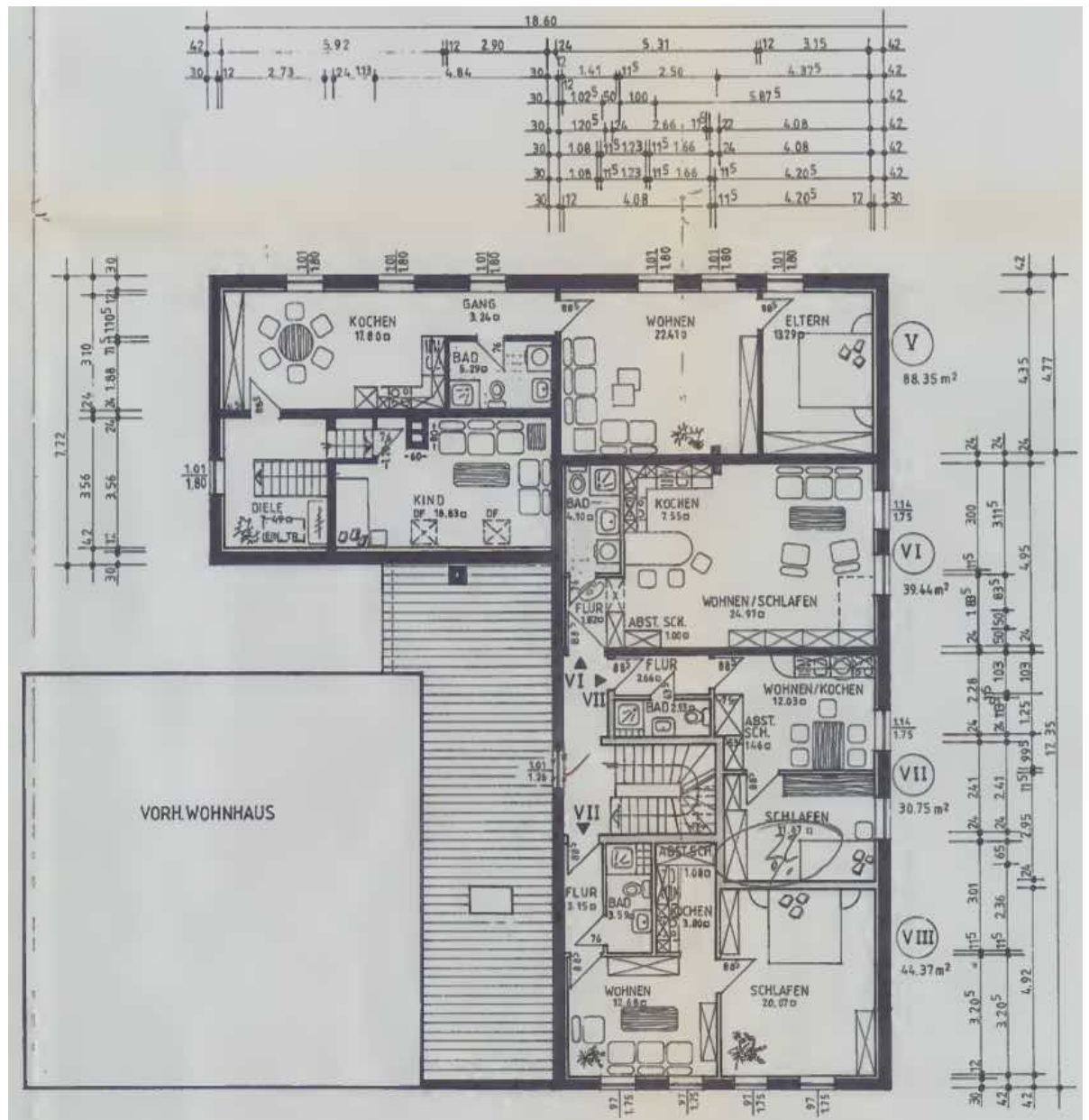
Die Wohnung 4 und das Einzelappartement sind zu einer Einheit mit einer Wohnfläche von 47,65 m² zusammengelegt.

Anlage 4: Grundrißzeichnungen der ehemaligen Fabrik



Schnitt





Obergeschoß, die einzelnen Einheiten sind mit den römischen Ziffern bezeichnet

38

Anlage 5: Berechnung der Wohnflächen des Wohnhauses

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

Erdgeschoß			
Wohnung I			
Flur	1,26 * 3,05	* 0,97 =	3,73 qm
Abstellschrank	0,60 * 1,535	* 0,97 =	0,89 qm
Kochen	$[(2,375 + 2,20 - 0,60) * 1,535 + 0,865 * 2,20]$	* 0,97 =	7,76 qm
Wohnen/Schlafen	$(6,505 * 2,40 + 8,52 * 2,55)$	* 0,97 =	36,21 qm
Bad	2,26 * 2,00	* 0,97 =	4,38 qm
			<u>52,97 qm</u>
Wohnung II			
Flur	4,15 * 1,04	* 0,97 =	4,19 qm
Bad	3,00 * 1,125	* 0,97 =	3,27 qm
Abstellraum	0,92 * 1,25	* 0,97 =	1,11 qm
Kochen/Wohnen	$(4,08 * 3,85 + 0,29 * 2,28)$	* 0,97 =	15,88 qm
Schlafen	4,08 * 3,585	* 0,97 =	14,19 qm
			<u>38,64 qm</u>
Wohnung III			
Flur	1,08 * 3,01	* 0,97 =	3,15 qm
Bad	1,23 * 3,01	* 0,97 =	3,59 qm
Wohnen	4,20 * 3,205	* 0,97 =	13,06 qm
Schlafen	4,08 * 3,585	* 0,97 =	14,19 qm
Kochen	1,66 * 2,36	* 0,97 =	3,80 qm
Abstellschrank	1,66 * 0,65	=	1,08 qm
			<u>38,87 qm</u>
Wohnung IV			
Küche	$(3,47 * 3,02 - 0,24 * 0,24)$	* 0,97 =	10,11 qm
Essen	2,73 * 4,20	* 0,97 =	11,12 qm
Abstellr.	0,90 * 1,15	* 0,97 =	1,00 qm
Bad	2,26 * 1,86	* 0,97 =	4,08 qm
Gang	6,325 * 1,06	* 0,97 =	6,50 qm
Schlafen	3,525 * 4,17	* 0,97 =	14,26 qm
Wohnen	4,80 * 4,17	* 0,97 =	19,41 qm
			<u>66,48 qm</u>
Obergeschoß:			
Wohnung V			
Diele	$(2,73 * 3,56 - 2,00 * 1,00)$	* 0,97 =	7,49 qm
Kind	$(3,56 * (4,84 + 1,13) - 1,13 * 1,20 - 0,60 * 0,80)$	* 0,97 =	18,83 qm
Kochen	$(5,92 - 0,50) * 3,10$	* 0,97 =	16,30 qm
Abstellschrank	0,50 * 3,10	* 0,97 =	1,50 qm
Gang	3,02 * 1,105	* 0,97 =	3,24 qm
Bad	2,90 * 1,88	* 0,97 =	5,29 qm
Wohnen	5,31 * 4,35	* 0,97 =	22,41 qm
Eltern	3,15 * 4,35	* 0,97 =	13,29 qm
			<u>88,35 qm</u>
Wohnung VI			
Flur	1,025 * 1,835	* 0,97 =	1,82 qm
Abstellschrank	0,50 * 2,00	=	1,00 qm
Bad	1,41 * 3,00	* 0,97 =	4,10 qm
Kochen	2,50 * 3,115	* 0,97 =	7,55 qm
Wohnen/Schlafen	$(6,875 * 4,95 - 0,50 * 1,00 - 2,50 * 3,115)$	* 0,97 =	24,97 qm
			<u>39,44 qm</u>

Wohnung VII

Flur	2,66	*	1,03						
Bad	2,66	*	1,135			*	0,97	=	2,66 qm
Abstellschrank	1,25	*	0,75	+	0,995	*	0,53		2,93 qm
Wohnen/Kochen	(3,55	*	3,275	+	0,75	*	1,03)		1,46 qm
Schlafen	4,08	*	2,95			*	0,97	=	12,03 qm
									11,67 qm
									30,75 qm
									=====

Wohnung VIII

Flur	1,08	*	3,01						
Bad	1,23	*	3,01			*	0,97	=	3,15 qm
Wohnen	4,08	*	3,205			*	0,97	=	3,59 qm
Kochen	1,66	*	2,36			*	0,97	=	12,68 qm
Abstellschrank	1,66	*	0,65						3,80 qm
Schlafen	4,205	*	4,92			*	0,97	=	1,08 qm
									20,07 qm
									44,37 qm
									=====

Gesamte Wohnfläche 399,87 qm

Anlage 6: Fotos des Objektes



Nordansicht



Nordwestansicht



Hofansicht



Ansicht des Anbaus zur Südseite



Eingangsbereich



Zugang zu den Wohnungen 1 und 2 im Wohnhaus



Waschküche



Beispiel Kellerraum



Eingangsbereich des ehemaligen Fabrikgebäudes



Dachgeschoß des ehemaligen Fabrikgebäudes