

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



2-Familienhaus mit Appartement und Garage

Wiesenstr. 42, 42 b, 32257 Bünde

Eigentümer:

Auftraggeber:

Amtsgericht Bünde

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung:

2-Familienwohnhaus mit Garage und
Appartement im Nebengebäude

Auftragsdatum:

18. Juli 2025
Aktenzeichen: 10 K 25/24

Ortsbesichtigung:

14. August 2025

Wertermittlungsstichtag:

14. August 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung
bezieht

Qualitätsstichtag:

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

Ausfertigungsdatum:

27. Oktober 2025

Anzahl der Ausfertigungen:

5

Gesamtseitenzahl:

45

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses mit einer Garage und eines zu Wohnraum ausgebauten Nebengebäudes in Bünde, Wiesenstr. 42, 42 b wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 233.000,-

(in Worten: Euro zweihundertdreiunddreißigtausend)

Inhaltsverzeichnis

<i>I. Vorbemerkungen</i>	4
1. Definition des Verkehrswertes	4
2. Rechtsnormen	4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
<i>II. Grundstücksbeschreibung</i>	5
1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
<i>III. Baubeschreibung</i>	10
1. Vorbemerkung	10
2. Wohngebäude	11
3. Nebengebäude	13
4. Außenanlagen	13
5. Baumängel bzw. -schäden	14
<i>IV. Wertermittlung des Grundstücks</i>	14
1. Wertermittlungsverfahren	14
2. Bodenwert	15
3. Sachwertverfahren	16
<i>V. Wertfestsetzung</i>	25
1. Beurteilung des Marktgeschehens	25
2. Festsetzung des Verkehrswertes	26
<i>VI. Zusammenfassung</i>	26
<i>VII. Abkürzungsverzeichnis</i>	27
<i>VIII. Literaturverzeichnis</i>	28
<i>IX. Anlagen</i>	29

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 des Objektes in Bünde, Wiesenstr. 42, 42b wurde mit Beschluß vom 18.07.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus nebst Garage und einem zu Wohnraum ausgebauten Nebengebäude bebaute Grundstück 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.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bünde.

3.3. Ortsbesichtigung

Die beiden im Haus gelegenen Wohnungen sowie der Keller wurden gemeinsam mit den jeweiligen Mietern besichtigt. Der Spitzboden war nicht zu begehen und konnte nur sehr eingeschränkt von der Treppe in Augenschein genommen werden. Die Garage und das Nebengebäude waren nicht zugänglich.

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. vom Zwangsverwalter überreichte Unterlagen bzgl. der vereinbarten Mieten
- e. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

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).

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

Das Bewertungsobjekt ist das Eckgrundstück Wiesen-/Fahrenkampstraße. Letztere verläuft im Innenstadtbereich von Bünde zwischen der Weseler Straße und der Hasskampstraße. Die Wiesenstraße zweigt von der Heidestraße ab und verläuft parallel zum Südring bis auf die Winkelstraße.

Die Zuwegung erfolgt über das Objekt selbst, aber auch über die auf dem Nachbargrundstück Wiesenstraße 42a gelegene Zufahrt.

Die Anbindung sowohl zur A30 als auch nach Herford und an öffentliche Verkehrsmittel kann als gut bezeichnet werden. Die Innenstadt und der Bahnhof sind noch fußläufig zu erreichen, ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen in der Nähe.

Verbunden mit der zentralen Lage ist ein relativ hohes Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Fahrenkampstraße.

Die Umgebungsbebauung ist durch freistehende Wohn-, Reihenhäuser und Geschößwohnungsbau gekennzeichnet. Nördlich befindet sich das Gelände der Realschule Bünde-Mitte.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Wiesen- und Fahrenkampstraße in diesem Bereich einer mittleren Wohnlage entsprechen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 587 der Flur 7 Gemarkung Bünde in Größe von 454 m².

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Norden 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 im nördlichen, an die Wiesenstraße grenzenden Bereich mit einem unterkellerten, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Walmdach errichteten Wohnhaus und einem nicht unterkellerten, 1-geschossigen massiven Windfang mit Flachdach bebaut.

An der südlichen Grenze ist ein ehemaliges Stallgebäude gelegen, das nicht unterkellert, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach errichtet ist.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine massive Garage, die baulich mit der Garage auf dem Nachbargrundstück Wiesenstraße 42a verbunden ist.

1.5. Nutzung

Im eigentlichen Wohnhaus befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen, die am Wertermittlungsstichtag vermietet und bewohnt sind.

Beide Wohnungen teilen sich nahezu identisch auf: Flur, auf der Hausseite zur Fahrenkampstraße 3 ineinander übergehende Zimmer mit Küche, Wohn-/Ess- bzw. Schlafzimmer. Ein weiteres Schlafzimmer liegt zur Wiesenstraße. Das Bad ist jeweils zur Ostseite gelegen. Vom Bad des Erdgeschosses ist ein Abstellraum zugänglich.

Zusätzlich ist auf ½-Etage zum Keller ein WC mit Waschbecken gelegen und zwischen Erd- und Dachgeschoß ein Abstellraum mit Waschbecken, in dem sich früher aber auch ein WC befunden hat.

Die Wohnfläche¹ im Erd- und Dachgeschoß ist anhand der Zeichnungen überschlägig mit ca. 70 m² ermittelt worden.

Im Nebengebäude ist ein ca. 27 m² großes Appartement mit Wohn-/Schlafraum, Flur, Abstellraum und Dusche ausgebaut. Auch das Appartement ist am Wertermittlungsstichtag bewohnt.

Die vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten sollen für das Erdgeschoß € 350,-, für das Dachgeschoß € 316,- und für das Appartement € 500,- betragen. Die Garage soll für € 50,- vermietet sein.

Die Mietverträge lagen nicht vor und sollen für das Erdgeschoß und das Appartement auch nicht in schriftlicher Form existieren. Zudem soll die Räumung des Appartements anstehen.

Bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung sind gem. der Fachliteratur mögliche, sich aus günstigen oder ungünstigen Mietverhältnissen ergebende Vor- oder Nachteile nicht anzusetzen². Vielmehr sind bezugsfreie Wohnungen zu unterstellen.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Wiesen- und die Fahrenkampstraße und die Baulast bzw. Grunddienstbarkeit auf dem östlich angrenzenden Flurstück 588 ausreichend erschlossen. Beide Straßen verfügen über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige.

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

² vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde vom 01.10.2025 ist ein Ausbau der Wiesenstraße frühestens ab dem Jahr 2026 vorgesehen. Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen gem. § 8 des KAG NRW werden nach derzeitigem Recht nicht mehr erhoben.

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

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 29.09.2025 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 tiefere 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 Bünde Blatt 7182 Gemarkung Bünde Flur 7 Flurstück 587 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 16.12.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist eine Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bünde Flur 7 Flurstück 588 eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bünde vom 06.10.2025 liegen folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor:

Zugunsten des Bewertungsobjektes sind auf dem Nachbargrundstück 588 eine Zuwegungsbaulast und ein Leitungsrecht eingetragen, ebenso die Verpflichtung, bei Abriss einer der Garagen die gemeinsame Grenzwand zu erhalten.

Auf dem Bewertungsobjekt sind zugunsten des Flurstücks 588 und des südlich angrenzenden Flurstücks 464 Leitungsrechte eingetragen.

Auftragsgemäß erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung der Baulasten, da ein belastungsfreies Grundstück unterstellt wird.

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.

Für den Umbau der Wohnungen liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die Genehmigungsnotwendig- und -fähigkeit wird im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung im Geoportal des Kreises Herford hervorgeht, existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

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

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut und somit als baureifes Land zu werten.

2.4. Energetische Qualität

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

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 der Spitzboden nur eingeschränkt und das Nebengebäude sowie die Garage nicht besichtigt wurden.

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 Orts-termins 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. Wohngebäude

2.1. Baujahr

Das Wohnhaus wurde 1925 genehmigt und 1987 um den Windfang erweitert. Das Stallgebäude wurde ursprünglich 1930 genehmigt und 1981 zu Wohnraum umgebaut. 1981 wurde auch die Garage errichtet.

2.2. Gebäude

unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Walmdach, nicht unterkellertes, 1-geschossig massiv errichteter Windfang mit Flachdach

2.3. Baukonstruktion

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen, der Windfang in rot verblendet
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decke:	Massivdecke über dem Keller, sonst Holzbal-kendecken, in den Räumen tlw. verkleidet
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion, dunkle Ein-deckung

Treppe:	Betontreppe vom Keller ins Erdgeschoß, sonst Holztreppe mit Teppichboden, Holzstiege von der Diele des Dachgeschosses in den nicht ausgebauten Spitzboden
Fenster:	in den Wohnungen Kunststoff mit Isoverglasung (Baujahr 1982 bzw. 1988), im Dachgeschoß tlw. Kunststoff-Jalousien, im Keller Holzfenster mit Einfachverglasung vergittert
Türen:	<u>Außentüren:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt, Glas-tür zur Erdgeschoßwohnung, vereinzelt Schiebetüren
Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> Windfang mit Naturstein, Hausflur in beige/rot gefliest, in der Wohnung insgesamt PVC, ehemaliges WC auf ½ Etage zum Keller in braun gefliest <u>Dachgeschoß:</u> ehemaliges WC auf ½ Etage in braun gefliest, Wohnungsflur und Bad in bräunlich, Küche in weiß gefliest, Zimmer mit Teppich
Beheizung:	Gaszentralheizung (Viessmann Vitodens 300 Brennwertkessel, Baujahr vermutl. 2006), Warmwasserbereitung über die Heizung
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> 1. auf sog. ½-Etage WC und Waschbecken, weiße Objekte, Wände in beige teil-gefliest 2. Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, weiße bzw. beige Objekte, Wände in weiß teil-gefliest <u>Dachgeschoß:</u> 1. auf sog. ½-Etage ehemaliges WC, Waschbecken in weiß noch vorhanden, Wände in weiß teil-gefliest 2. Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet, Objekte in beige, Wände in beige teil-gefliest, tlw. Motivfliesen
besondere Bauteile:	massiv errichtete Garage mit manuellem Stahlschwinger

3. Nebengebäude

3.1. Baujahr

Das Stallgebäude wurde ursprünglich 1930 genehmigt und 1981 zu Wohnraum umgebaut

3.2. Gebäude

nicht unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Gebäude mit ausgebautem Satteldach

3.3. Baukonstruktion

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Hohlmauerwerk mit einer 6 cm st. Perlitefüllung als Wärmedämmung, geputzt und gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

Decke: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit dunkler Eindeckung

Fußböden: Steinzeug im Flur, Abstellraum und Dusche, Wohn-/Schlafraum mit Teppich

Treppe: Fertigteiltreppe

Heizung: Elektrospeicheröfen

Strom- u. Wasseranschluß: vom Haupthaus

Eingangstür: Holz mit Lichtausschnitt

Fenster: Holz mit Isoverglasung

4. Außenanlagen

Die Zufahrt zur Garage und der Zugang zum Haus erfolgen entlang der an der Ostseite gelegenen Zufahrt, die gepflastert ist und auf dem Haus- bzw. dem Nachbargrundstück gelegen ist. Zum Nebengebäude führt von der Einfahrt ein Plattenweg, auch der Bereich zwischen dem Nebengebäude und der Garage ist mit Platten versehen. Zu den Straßen ist das Grundstück mit einer Mauer mit Zaunelementen umgeben. Nicht überbaute Bereiche sind gärtnerisch angelegt.

5. Baumängel bzw. -schäden

Am Objekt sind in den letzten Jahren Renovierungen und Modernisierungen nicht bzw. ggf. in geringem Umfang im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt worden.

Baumängel und Schäden waren z.B. wie folgt ersichtlich:

- die Isolierung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nicht bzw. nur sehr bedingt den heutigen Anforderungen
- die Raumaufteilung mit gefangenen Räumen ist nicht mehr zeitgemäß
- im Dachgeschoß sind einzelne Scheiben „blind“
- die verbliebene Einfachverglasung im Keller ist verbraucht
- im Keller umfangreiche Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden
- tlw. veraltete Elektrik
- verbrauchter Dachüberstand der Garage, ggf. abgängiges Flachdach

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.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

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.

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

Mit dem Nebengebäude sind im Objekt insgesamt 3 Einheiten gegeben. Dennoch entspricht das Bewertungsobjekt keinem typischen Renditeobjekt. Vielmehr ist das Appartement im Nebengebäude mit einer Größe von 27 m² von untergeordneter Bedeutung, so daß trotz des Vorhandenseins von 3 Einheiten die Eigennutzung³ im Vordergrund steht, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

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.

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

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 berücksichtigen⁴.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung 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 € 155,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Größe, Lage und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Bodenwert als angemessen erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

Gebäude- und Freifläche 454 m² * 155,00 € = **70.370,00 €**

3. Sachwertverfahren

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.

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.

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Die BGF wird mit 321,17 m² für das Wohnhaus und 45,26 m² für das Nebengebäude angesetzt.

Die Garage wird in Anlehnung an veröffentlichte Vergleichswerte mit einem Zeitwert geschätzt.

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 Neubaus⁵.

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.

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%)

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (Unterkellerung, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß bzw. nicht unterkellertes Windfang mit Flachdach) ein gewogener Kostenkennwert von € 765,- je m² BGF als angemessen geschätzt.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 765,00 * (188,6 / 100) \quad 1,886 \quad \mathbf{1.442,79 \text{ €}} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.443,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis des Nebengebäudes wird analog mit € 1.635,-/m² BGF ermittelt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit den Außentreppen und den Dachgauben gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 32.250,- angesetzt.

Als besonderes Bauteil wird die Garage mit einem Zeitwert von € 2.500,- geschätzt.

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.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁶.

⁶ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

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 können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

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

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde 1925 (Datum der Baugenehmigung) errichtet.

Wie im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich war, sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten, wobei genaue Datum nur bedingt bekannt sind:

- Einbau der Kunststoff-Fenster
- Einbau einer Zentralheizung
- Einbau der sanitären Anlagen
- Erneuerung von Fußbodenbelägen
- Erneuerung der Dacheindeckung

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 Modells⁹ abgeschätzt wird.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
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	0
	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, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 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 wird bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 24 Jahren als angemessen erachtet.

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 70 %.

Das Nebengebäude wurde 1930 errichtet und nach vermutlich umfangreichen Renovierungen im Jahr 1981 zu Wohnraum umgebaut.

Da beide Gebäudeteile eine wirtschaftliche Einheit bilden und das Bauvolumen des Nebengebäudes im Verhältnis zum Haupthaus gering ist, wird unterstellt, daß das Nebengebäude das Schicksal des Haupthauses teilt.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 2 % 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 ist¹⁰.

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.

Die energetische Ausstattung des Hauses ist sehr einfach, wird aber im Hinblick auf die Kaufpreisfindung immer wichtiger und bedingt z.T. hohe Abschläge.

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 stellt sich die notwendige Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 44

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 155,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 247.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,98. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ist für die geringe Restnutzungsdauer ein zusätzlicher Abschlag erforderlich, der mit -0,01 angesetzt wird. Zusammenfassend wird die Marktanpassung mit einem Abschlag von 3% vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Da keine Besichtigung des Nebengebäudes und der Garage ermöglicht wurde, wird im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden ein Risikoabschlag von 3 % des ermittelten Sachwertes vorgenommen.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.443,00 €
x BGF in m ²		321,17
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		463.448,31 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		
Dachgauben, Außentreppen		32.250,00 €
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		495.698,31 €
2. Baukosten je m ² BGF des Nebengebäudes		1.635,00 €
x BGF in m ²		45,26
= Herstellungskosten des Nebengebäudes		74.000,10 €
3. Summe der Herstellungskosten		569.698,41 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (fiktiv, in Jahren)	56	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	70%	398.788,89 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		170.909,52 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garage)		2.500,00 €
+ Außenanlagen	2%	3.418,19 €
+ Bodenwert		70.370,00 €
= vorläufiger Sachwert		247.197,71 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-3% -	7.415,93 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		239.781,78 €
- besondere objektspezifische Merkmale	-3% -	7.193,45 €
Risikoabschlag Außenbesichtigung		
= Sachwert		232.588,33 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		233.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

Unmittelbar vergleichbare Angebote waren nicht zu ermitteln. Mit Hilfe des unter www.boris.de veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators kann ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1710 €/m ²		
Gemeinde	Bünde		
Immobilienrichtwertnummer	258237		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	15.5 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1925	-16.5 %
Wohnfläche	126-150 m ²	167 m ²	-8.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	454 m ²	-3.9 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.450 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		240.000 €	

Ausgabe gefertigt am 14.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen sind die Garage, aber auch der Risikoabschlag für die Außenbesichtigung des Nebengebäudes, so daß der Vergleichswert und der ermittelte Sachwert nur marginal voneinander abweichen. Der ermittelte Sachwert wird daher als angemessener Verkehrswert erachtet.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 25.08.2025 im Westfalen-Blatt sind gem. den ausgewerteten Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis und in der Stadt Herford im ersten Halbjahr 2025 (1. Januar bis 30. Juni) im Kreis Herford rund sechs Prozent mehr Kaufverträge abgeschlossen worden als im Vorjahreszeitraum.

Deutlich zugenommen hat die Zahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 Prozent. Die Preise blieben dabei überwiegend stabil.

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 vergleichbaren Haus zu erzielende Rendite spielt trotz der 3 Einheiten 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 Abschlag für besondere objekt-spezifische Merkmale erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 233.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das ursprünglich 1925 erbaute 2-Familienwohnhaus mit einem zu Wohnraum umgebauten Nebengebäude und einer Garage in Bünde, Wiesenstr. 42, 42 b. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 454 m².

Die Wohnungen weisen jeweils ca. 70 m² und das Appartement ca. 27 m² Wohnfläche auf. Das Objekt ist insgesamt vermietet. Renovierungen und Modernisierungen wurden bereits vor einiger Zeit durchgeführt, weitere umfangreiche Arbeiten sind jedoch erforderlich.

Trotz der vorhandenen 3 Einheiten handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Renditeobjekt, so daß der Verkehrswert im Hinblick auf eine zu erwartende Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt wurde. Ein Wertabschlag aufgrund der Außenbesichtigung des Nebengebäudes und der Garage sowie eine Marktanpassung wurden vorgenommen.

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 Bünde, Wiesenstr. 42, 42 b begutachtet mit

€ 233.000,-

(in Worten: Euro zweihundertdreiunddreißigtausend)

Herford, 27.10.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 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 2025

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 - Simon - Weyers

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

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

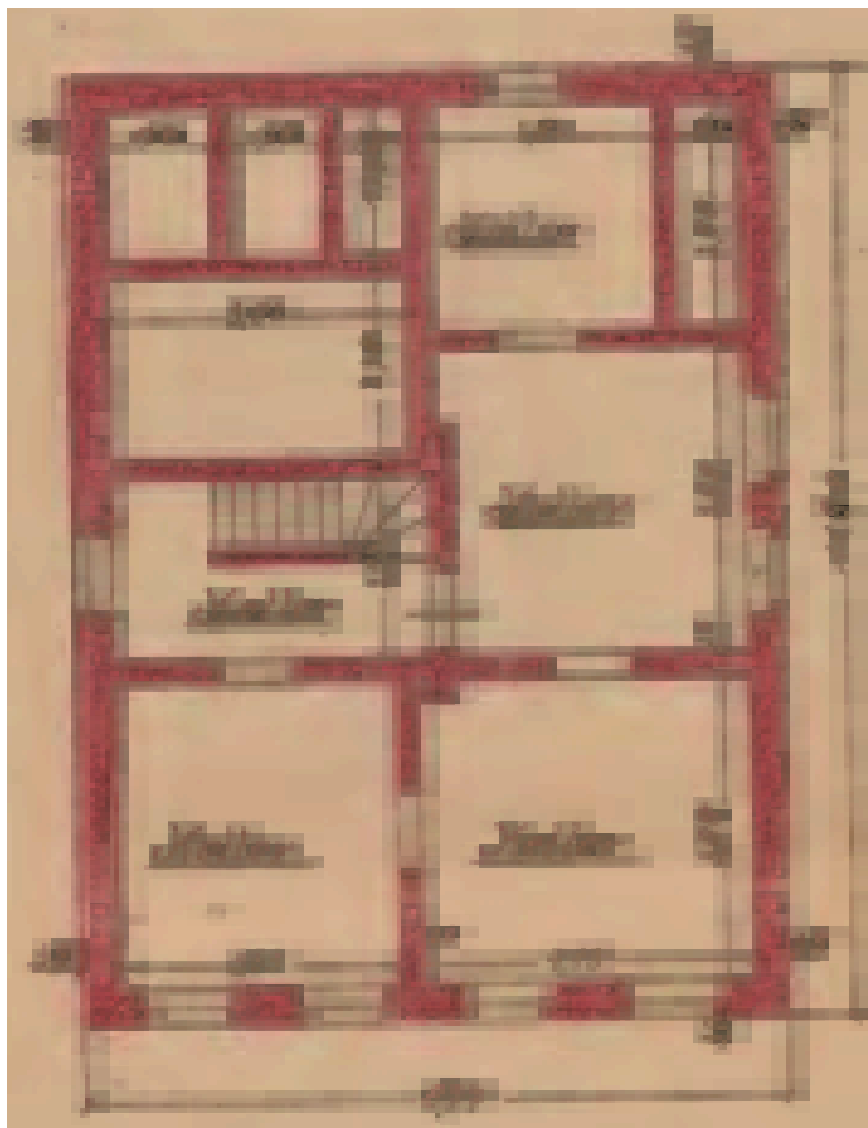
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit Appartement und Garage in Bünde,
Wiesenstr. 42, 42 b vom 27.10.2025

IX. Anlagen

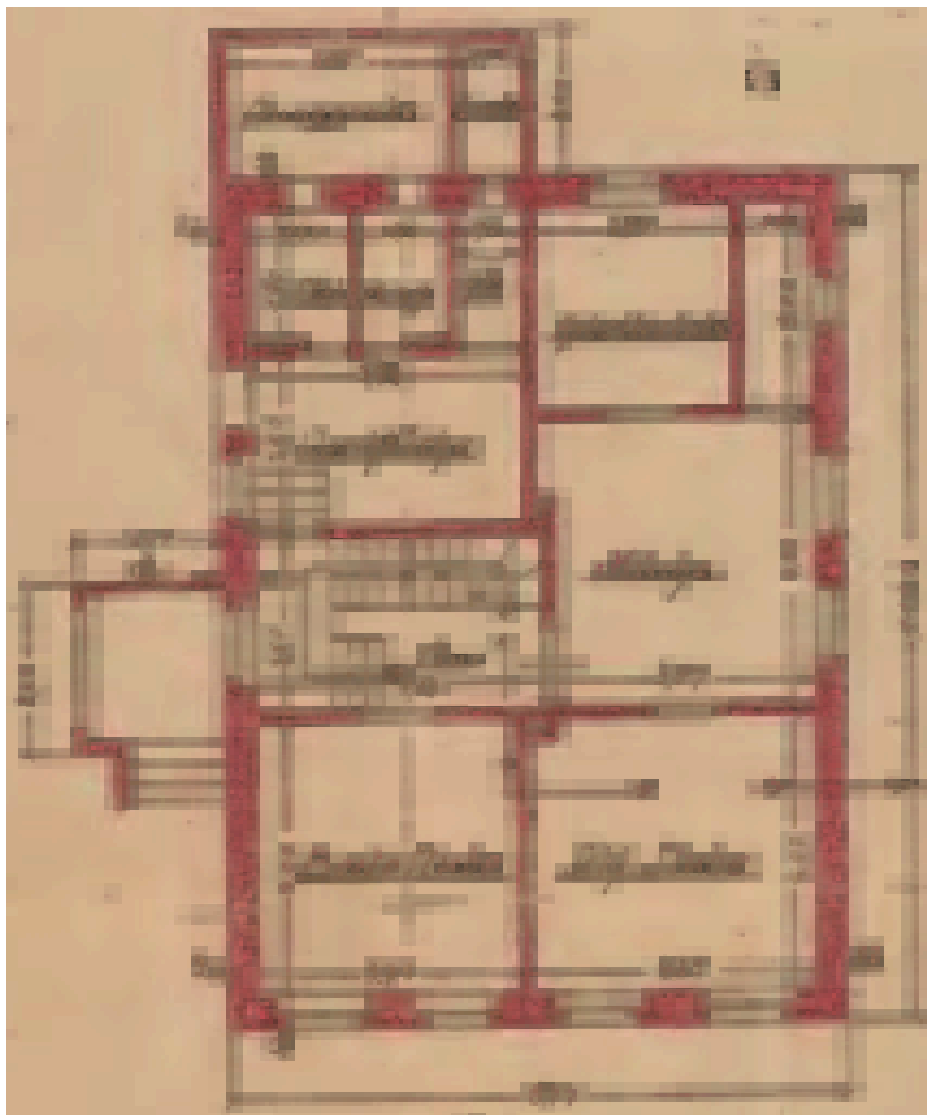
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)

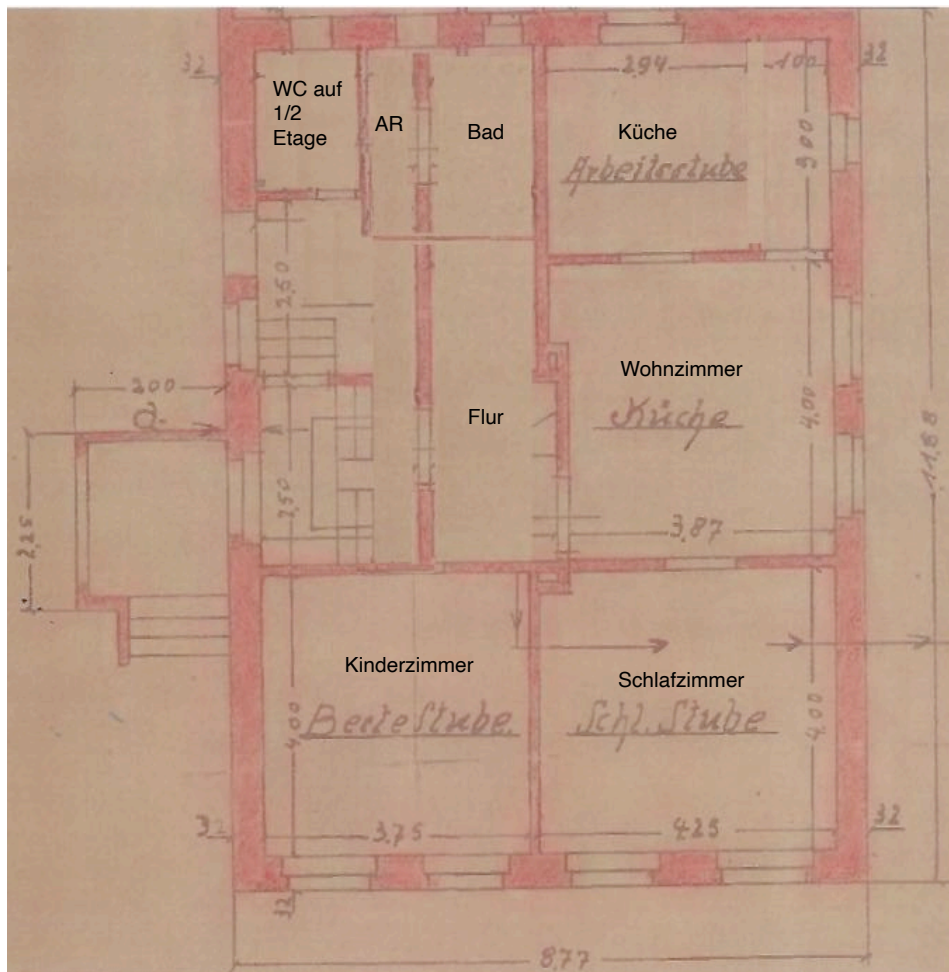


Keller

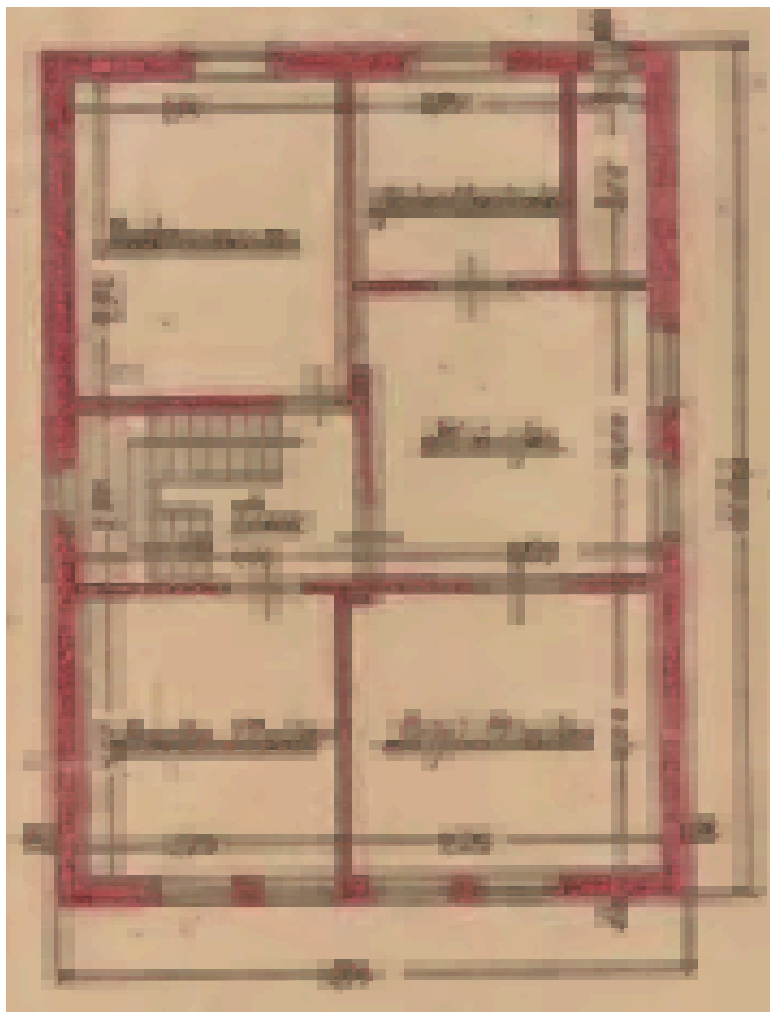


Originalzeichnung Erdgeschoß

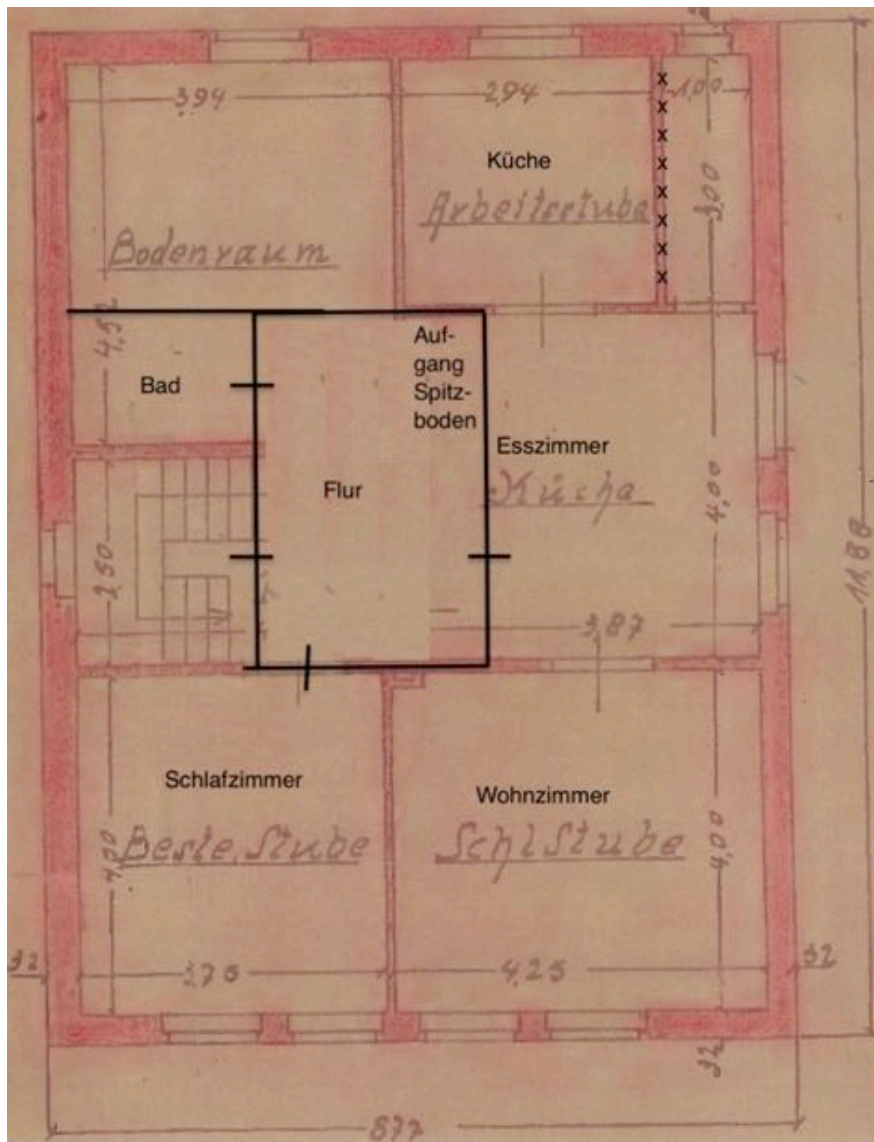
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit Appartement und Garage in Bünde, Wiesenstr. 42, 42 b vom 27.10.2025



Skizze Erdgeschoß aktuelle Aufteilung (nicht maßstabsgerecht, Abweichungen können vorliegen)

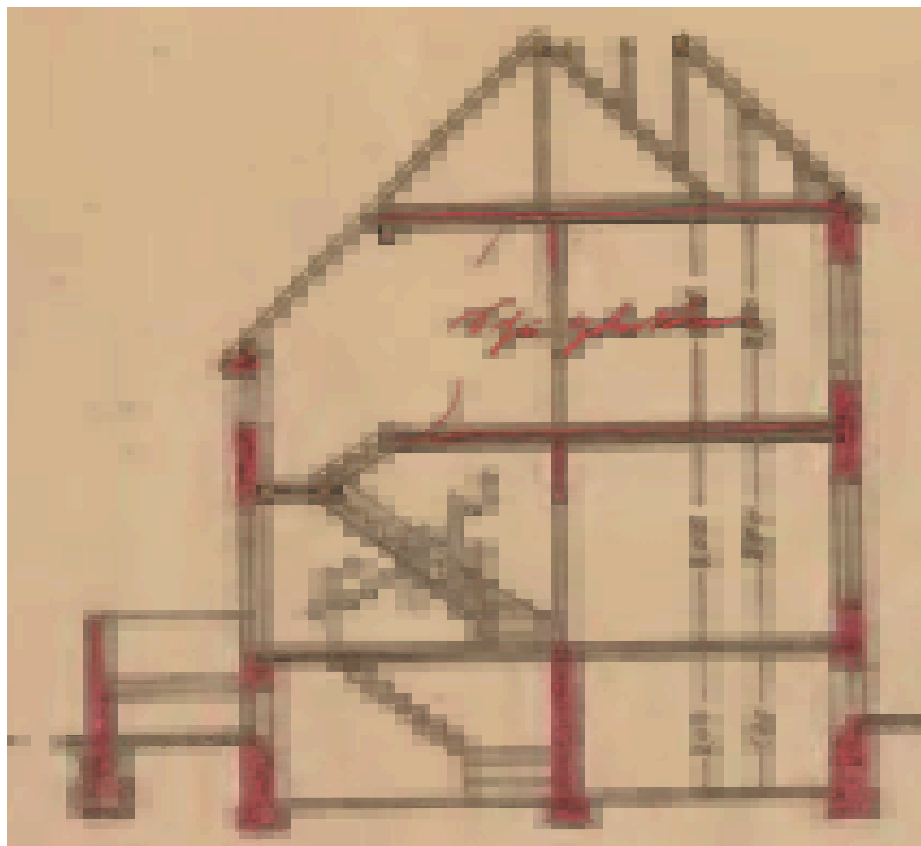


Originalzeichnung Dachgeschoß

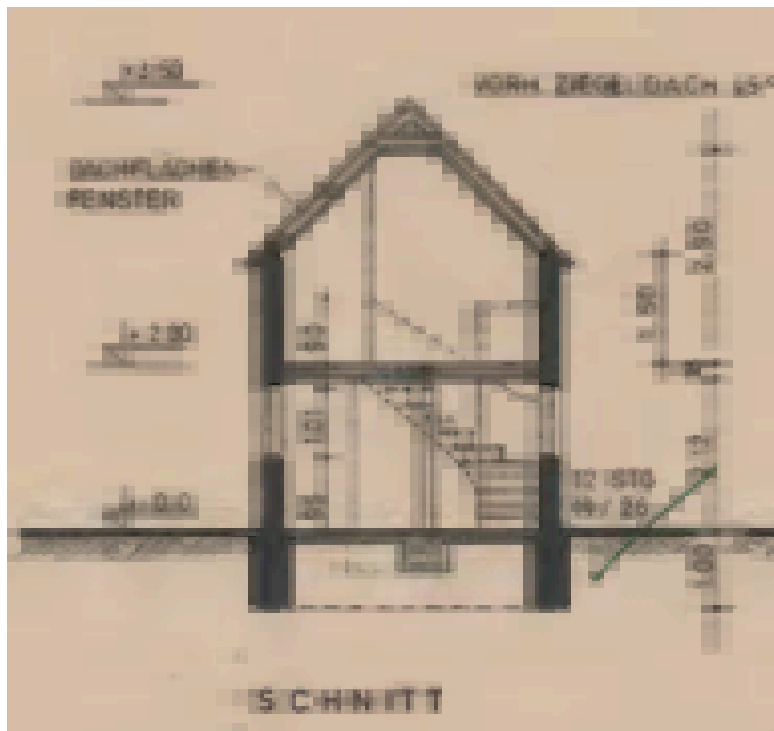


Skizze Dachgeschoß aktuelle Aufteilung (nicht maßstabsgerecht, Abweichungen können vorliegen)

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit Appartement und Garage in Bünde,
Wiesenstr. 42, 42 b vom 27.10.2025



Schnitt



Nebengebäude

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, aufgrund einer Geringfügigkeit aber vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>					<u>BGF in m²</u>
Wohnhaus	8,77 *	11,88 *	3	=	312,56
Windfang	2,10 *	4,10 *	1	=	8,61
Nebengebäude	5,48 *	4,13 *	2	=	45,26

Die BGF wird mit 321,17 m² für das Wohnhaus und 45,26 m² für das Nebengebäude angesetzt.

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Bünde, Wiesenstraße 42		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1925		Restnutzungsdauer: 24 Jahre				
Modernisierungsgrad: 5 Punkte		lineare Alterswertminderung: 70,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.23	696	771	888	1068	1339	
Gebäudestandardkennzahl						1,92
Außenwände	1 x 23% x 696					160 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 771					116 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 771					85 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 771					85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 771					85 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 771					39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 771					69 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 888					80 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 771					46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					765 €/m² BGF

Anlage 5: Fotos des Objektes



Südostansicht



Nordostansicht



Südansicht



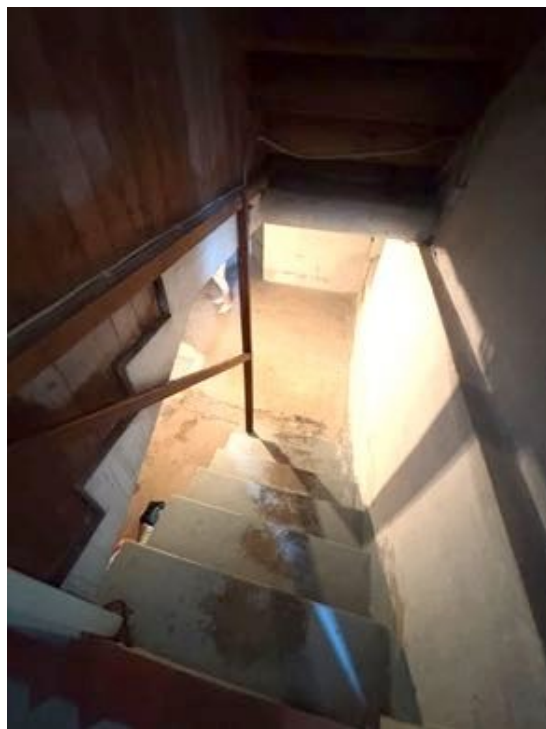
Treppenhaus



WC auf ½-Etage



Spitzboden



Kellerabgang



Beispiel Kellerraum



Kellerraum



Nebengebäude



Nebengebäude und Garage

