



GUTACHTEN

2025 - 2714

Internet-Version

für das bebaute Grundstück

in 32052 Herford

Salzufler Straße 52



Gemarkung: Herford

Flur 36
Flurstück 433

Grundbuch: Herford

Blatt 6157

zum Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag

06.11.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Herford
AZ: 71 K 10 / 25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Orstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	10
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	20
4.3.2	Berechnung der Wohnflächen	Seite	21
4.3.3	Mietansatz	Seite	23
4.3.4	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	23
4.4	Verkehrswert	Seite	24
5	Literaturverzeichnis	Seite	25
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Gebäude-Ansichten	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
7	16 Objektfotos	(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Herford Auf der Freiheit 7 32052 Herford
Auftrag vom:	09.09.2025
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 71 K 10 / 25)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch:
	<ul style="list-style-type: none">• <i>[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</i>

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	06.11.2025 von 10:00 Uhr bis ca. 11:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• ein Miteigentümer• Jochen Launer (ö.b.u.v Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Es konnten lediglich das Kellergeschoss und das Erdgeschoss besichtigt werden, trotz entsprechender Zusage wurden keine weiteren Besichtigungstermine angeboten
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 09.09.2025
Auftrag vom:	• 09.09.2025
Auftragseingang:	• 11.09.2025
Ortstermin:	• 06.11.2025
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 06.11.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)• Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)• örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)• Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)• Grundbuchauszug vom 09.09.2025 (ohne Abt. III)• städt. Bauakte
allgemeine Grundlagen *):	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)• einschlägige Fachliteratur• zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden.
Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

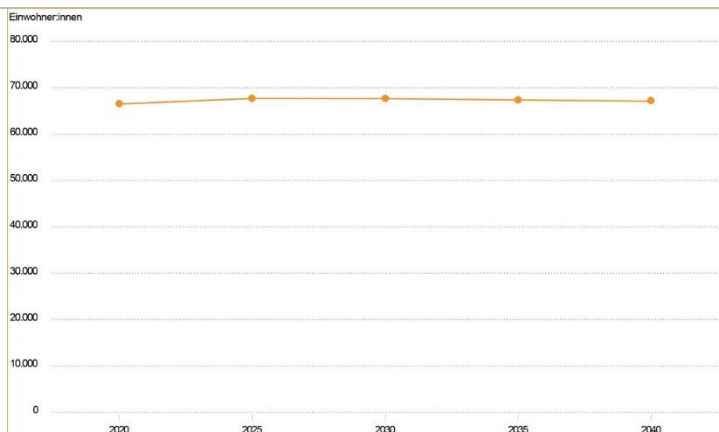
2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Herford
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Herford
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Herford
Einwohnerzahl:	68 000
Fläche:	79,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	853 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5

Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in Herford (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Herford
Blatt:	6157
Gemarkung:	Herford
Flur:	36
Flurstück:	433
Größe:	997m ²

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 1 km
	zur Bushaltestelle:	ca. 200 m
	zum Bahnhof:	ca. 2 km
	zur Autobahn:	ca. 5 km
	zu Geschäften:	ca. 1 km

Immissionen:	starke Beeinträchtigung durch <i>Straßenverkehr</i>
--------------	---

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	ca. 25 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 40 m
Grundstücksgröße :	997,00 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	annähernd eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Salzufler Straße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehrsaufkommen:	stark
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV, Glasfaseranschluss

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II die im Absatz 4 (Verkehrswertermittlung) aufgeführten Lasten und Beschränkungen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, soweit sie wertbeeinflussend sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	Die Wohnung (Nr. 1) und das Appartement (Nr. 2) im Erdgeschoss werden von Mitgliedern der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss (Nrn. 3 – 5) sind vermietet.

Denkmalschutz: besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Herford nicht

schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass zu dem benachbarten Grundstück Salzufler Straße 42 zwar ein Altlastenvermerk „Sonstige Dienstleistungen (ehem. sonstiges Gewerbe)“ vorliegt (Akte AS 3818 SG 194), dass aber bei aktueller Nutzung derzeit kein Handlungsbedarf besteht.

In 40m Entfernung der AS 3818 SG 149 (Salzufler Str) liegt außerdem die Altablagerung Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub AA 3818 MB 74 (Leipziger Str.4), für die ich im Hause die passende Akte ausfindig machen konnte. Dort ergaben geologische und hydrologische Untersuchungen bei der Bebauung 2000 Boden- und Bauschutt- ablagerungen mit Ziegelbruch und geringen Müllanteilen im Rahmen der Verfüllung eines Werretalarms. Hinzu kommen Auffüllungen von Bombentrichtern bis in die 50er Jahre. Laut geotechnischem Bericht war der Boden nicht tragfähig und ist für die Bebauung seinerzeit ausgetauscht worden. Die Oberfläche ist versiegelt und gilt als saniert.

E kann unterstellt werden, dass von diesen Grundstücken keine Gefahren für das Bewertungsgrundstück ausgehen.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus

- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- freistehend

Geschosse:

- voll unterkellert
- Erdgeschoss mit ca. 100 m² + ca. 34 m² Wohnfläche
- Obergeschoss mit ca. 52 m² + ca. 63 m² Wohnfläche
- tlw. ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 42 m² Wohnfläche
- weiterer Bodenraum ist nicht ausgebaut

Baujahr: 1950

Modernisierung: nur leichte Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

fiktives Baujahr*: 1960

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i. V. m. Anlage 1 der ImmoWertV*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein / Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein / Kalksandstein
	Innenwände:	Ziegelstein / Leichtbauwände
Geschossdecken:	Keller- / Erdgeschoss:	Stahlbetondecken
	Obergeschoss:	Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	nicht festgestellt
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag) mit seitlichen Rampen Stahlgeländer / -handlauf
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Belag
	Geschosstreppen:	Massivholz, einf. Holzgeländer
Fußböden:	allgemein:	PVC, Fliesen, Laminat
	Bad / WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Betonboden
Innenansichten:	allgemein:	Raufasertapeten / Strukturputz
	Bad / WC:	Fliesen in unterschiedlichen Höhen, darüber Anstrich
Deckenflächen:		Raufasertapeten

Fenster:	Verglasung: Fensterbänke innen: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus einf. Marmor im EG: Kunststoff - mit elt. Antrieb
<hr/>		
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Kunststofftüren mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Kunststoff m. Lichtausschnitt Holzbrettertüren Kunststofftür mit Lichtausschnitt mit Lichtausschnitt
<hr/>		
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
<hr/>		
sanitäre Installation:	EG-Bad: EG-App.-Bad EG-WC: OG-Bäder: OG-WC: DG-Bad: DG-WC:	Wanne, Dusche, WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken WC, Urinal, Waschbecken 2 x Dusche, WC, Waschbecken 2 x WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken WC, Waschbecken
(angabegemäß)		
"		
"		
"		
	Ausstattung und Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; EG farbige Sanitärobjekte OG / DG weiße Sanitärobjekte
<hr/>		
Heizung:	Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Nahwärmeversorgung Flachheizkörper EG / OG: zentral über die Heizung DG: Durchlauferhitzer

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss• starke Putz- und Risschäden an der Fassade
Wertminderung hierfür:	8.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
Beschaffenheit:	<ul style="list-style-type: none">• Die architektonische Gestaltung entspricht dem Alter des Gebäudes• Besonnung / Tageslichteinfall: gut• Der Erhaltungszustand der Räumlichkeiten im Erdgeschoss ist als ordentlich zu bezeichnen, Ober- und Dachgeschoss können mangels Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Die Fassade ist sanierungsbedürftig• das Haus verfügt über einen recht großen Balkon im Obergeschoss und einen großen Garten
Anmerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

-
- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
 - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
 - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
 - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
-

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

-
- | | |
|---------------|---|
| Carport: | <ul style="list-style-type: none">• in üblicher Holzbauweise mit Platz für 3 PKW |
| Nebengebäude: | <ul style="list-style-type: none">• ein Gartenhaus in einfacher Holzbauweise bleibt in der Bewertung unberücksichtigt, da es nicht fest mit dem Boden verbunden ist und somit keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks darstellt. |
| Außenanlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Versorgungsanlagen• Kanalanschluss• Terrasse• Hofbefestigung• befestigte Stellplatzfläche für 4 PKW• Grundstücksbegrünung• Einfriedung (Hecken) |

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in Herford, Salzufler Straße 52

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von		Herford	Blatt	6157	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²
		a	b		c					
1	2	3						4		
1-16										
17	14, 16	Herford	36	433	- gelöscht - Gebäude- und Freifläche, Salzufler Straße				9	97

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 06.11.2025

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von		Herford	Blatt	6157	Abteilung II		
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen								
		1	2	3						
1-5		- gelöscht -								
6	17	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Wärmeerzeugungsanlage nebst Betretungsrecht sowie einer Einwirkungsbeschränkung und einer Unterlassungsverpflichtung für die WESTFALICA GmbH, Bad Oeynhausen. Bezug: Bewilligung vom 03.04.201 (8UR Nr. 204/2018, Notar Guido Brinkmann, Herford). Eingetragen am 06.04.2018								
7	17	Der Erbanteil betreffend [Name] (Abt. I Nr. 10.1) am Nachlass von [Name] gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Pfändungsverfügung vom 26.04.2024 (Finanzamt Herford, AZ:[...] u.a. [...]). Eingetragen am 11.04.2025								
8	17	Zwangsversteigerungsvermerk vom 27.05.2025								

Der Eintragung Nr. 6 liegt ein Vertrag zwischen den Eigentümern der Immobilie und der heutigen Firma Erenja AG & Co. KG, Bad Oeynhausen zugrunde, nachdem diese im Bewertungsobjekt eine Wärmeerzeugungsanlage betreibt. Nach diesem Vertrag, der aufschiebend bedingt über 15 Jahre ab Eintragung in das Grundbuch läuft, darf der Eigentümer des Hauses keine weitere Heizungsanlage betreiben. Die sich aus dieser Konstellation ergebenden Vor- und Nachteile werden als wertneutral angesehen.

Die Eintragungen Nr. 7 und 8 haben keinen Einfluss auf den Wert des Objektes.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025: 155,00 €/m².

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gemischte Bauflächen
Geschosszahl:	II
Fläche:	700 m ²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist ca. 40% größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert mit Blick auf die Grundstücksgröße unter Zugrundelegung der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Kreises Herford ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 700 m²: 1,000

Umrechnungskoeffizient bei 997 m²: 0,808

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$997 \text{ m}^2 * 155,00 \text{ €/m}^2 * 0,808 = 124.864,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 125 000,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
		m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	monatlich
▷ Wohnung 1 im EG	100	6,00	600,00 €	7.200,00 €
▷ Appartement (2) im EG	34	6,00	205,00 €	2.460,00 €
▷ Wohnung 3 im OG - Nord	52	6,00	310,00 €	3.720,00 €
▷ Wohnung 4 im OG - Süd	63	6,00	380,00 €	4.560,00 €
▷ Wohnung 5 im DG	42	6,00	250,00	3.000,00 €
▷ Pkw-Stellplätze im Carport	3 x	15,00 €	45,00 €	540,00 €
▷ Pkw-Stellplätze im Freien	4 x	10,00 €	40,00 €	480,00 €
Netto-Kaltmiete insgesamt:	291 m ²		1.830,00 €	21.960,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾			30 %	<u>- 6.543,00 €</u>
▷ jährlicher Reinertrag				= 15.417,00 €
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsung des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,7% * 125.000,00 €				<u>- 3.375,00 €</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen				12.042,00 €
▷ Restnutzungsdauer des Gebäudes			15 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und 2,7% Liegenschaftszinssatz				<u>* 12 20</u>
▷ Ertrag der baulichen Anlagen				= 146.912,00 €
▷ Bodenwert				<u>+ 125.00000 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				= 271.912,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Gebäudemerkmale (hier: Reparaturstau) ⁽⁶⁾				<u>- 8.000,00 €</u>
▷ Ertragswert				= 263.912,00 €
				rd. 264.000,00 €

- 1) zur Berechnung der Nutz- und Wohnflächen s. Abs. 4.3.2
- 2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.3
- 3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.4
- 4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.
- 5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die ImmoWertV
- 6) Dies entspricht einem Ansatz von rd. 2,8 % des vorläufigen Ertragswertes. Zur Höhe und Bedeutung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale s. Abs. 3.3

4.3.2 Berechnung der Wohnflächen

Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüche i.d.R. jedoch nicht eingegangen. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Die Maße wurden stichprobenartig vor Ort kontrolliert.

EG	Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	(div.)	Zwischen-ergebnis	Raum-größe	ΣΩ
Wohnung 1	Wohn- / Essz.	+	10,385	3,760		0,97		37,88		
		-	2,615	0,200		0,97		-0,51	37,37	
	Schlafzimmer	+	6,010	3,885		0,97		22,65		
		-	0,250	0,875		0,97		-0,21	22,44	
	Arbeitszimmer	+	3,135	3,760		0,97		11,43	11,43	
	Küche	+	3,010	3,885		0,97		11,34	11,34	
	Bad	+	2,010	3,885		0,97		7,57	7,57	
	WC	+	1,135	3,885		0,97		4,28		
		-	0,125	0,550		0,97		-0,07	4,21	
	Diele	+	1,510	1,885		0,97		2,76	2,76	
	Windfang	+	1,510	1,760		0,97		2,58	2,58	
Summe:								99,71	rd. 100 m²	

EG	Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	(div.)	Zwischen-ergebnis	Raum-größe	ΣΩ
Wohnung 2	Wohnküche	+	4,515	4,015		0,97		17,58	17,58	
	Schlafzimmer	+	4,515	1,510		0,97		6,61		
		+	0,115	0,115		0,97	1/2	0,01		
		+	1,650	2,650		0,97		4,24	10,86	
	Bad	+	2,135	1,750		0,97		3,62		
		+	1,115	1,115		0,97	1/2	0,60		
		+	1,000	1,650		0,97		1,60	5,83	
Summe:								34,21	rd. 34 m²	

OG	Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	(div.)	Zwi-schen-ergebnis	Raum-größe	ΣΩ
Wohnung 3	Wohnzimmer	+	4,000	3,880		0,97		15,05	15,05	
	Schlafzimmer	+	3,550	3,880		0,97		13,36	13,36	
	Kind	+	3,510	2,330		0,97		7,93	7,93	
	Küche	+	3,000	2,510		0,97		7,30		
		-	0,350	0,650		0,97		-0,22	7,08	
	Bad	+	2,000	1,600		0,97		3,10	3,10	
	Flur	+	4,510	1,260		0,97		5,51		
		+	1,400	0,250		0,97		0,34	5,85	
Summe:									52,38	rd. 52 m²

OG	Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	(div.)	Zwi-schen-ergebnis	Raum-größe	ΣΩ
Wohnung 4	Wohnzimmer	+	4,000	3,880		0,97		15,05	15,05	
	Schlafzimmer	+	3,560	3,880		0,97		13,40	13,40	
	Kinderzimmer	+	3,510	2,330		0,97		7,93	7,93	
	Küche	+	3,000	2,510		0,97		7,30		
		-	0,250	0,350		0,97		-0,08	7,22	
	Bad	+	2,000	1,600		0,97		3,10	3,10	
	Flur	+	4,350	1,260		0,97		5,32		
		+	1,350	0,250		0,97		0,33	5,64	
Dachterrasse	+	5,115	8,490		1,00	1/4	10,86	10,86		
Summe:									63,21	rd. 63 m²

DG	Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	(div.)	Zwi-schen-ergebnis	Raum-größe	ΣΩ
Wohnung 5	Wohnzimmer	+	3,860	3,080		0,97		11,53		
		-	3,800	0,900	0,500	0,97		-1,66		
		+	2,000	0,350		0,97		0,68	10,55	
	Schlafzimmer	+	3,860	3,050		0,97		11,42		
		-	3,860	0,900	0,500	0,97		-1,68		
		+	2,000	0,350		0,97		0,68	10,41	
	Kind	+	3,640	2,510		0,97		8,86		
		-	3,640	0,900	0,500	0,97		-1,59		
		+	2,000	0,350		0,97		0,68	7,95	
	Küche	+	2,660	3,760		0,97		9,70		
		-	2,660	0,900	0,500	0,97		-1,16		
		+	2,000	0,350		0,97		0,68		
	Bad	-	1,050	0,250		0,97		-0,25	8,96	
		+	2,230	2,510		0,97		5,43		
		-	2,230	0,900	0,500	0,97		-0,97	4,46	
Summe:									42,34	rd. 42 m²

4.3.3 Mietansatz

Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Herford entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.

Insgesamt decken sich die marktüblichen und die gemäß Mietvertrag tatsächlich gezahlten Mieten, die Berechnung eines Over- oder Underrents ist daher nicht erforderlich.

4.3.4 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an den §§ 26 - 29 und 41 der II. BV i.d.F. ab 01.01.2023

I.	Verwaltungskosten (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)	5 Wohneinheit à	355,00 € =	1.755,00 €
		7 PKW-Stellplätze	10,00 € =	70,00 €
			gesamt:	1.820,00 €
II.	Instandhaltungskosten (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)	291 m ² Wohnfläche à	14,00 € =	4.074,00 €
		7 Stellplätze à	30,00 € =	210,00 €
			gesamt:	4.284,00 €
III.	Mietausfallwagnis (§29 II.BV)	2 % von	21.960,00 € =	439,00 €
			gesamt:	439,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten das entspricht			insgesamt: 6.543,00 € 29,80 %

4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde auf rd. 264.000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Herford, Salzufler Straße 52,

Gemarkung:	Herford	Flur:	36
		Flurstück:	433

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.11.2025 auf

264.000,00 €

in Worten: Zweihundertvierundsechzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 19.12. 2025

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2024, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg^o fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2022, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

Erbbaurechtsgesetz

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

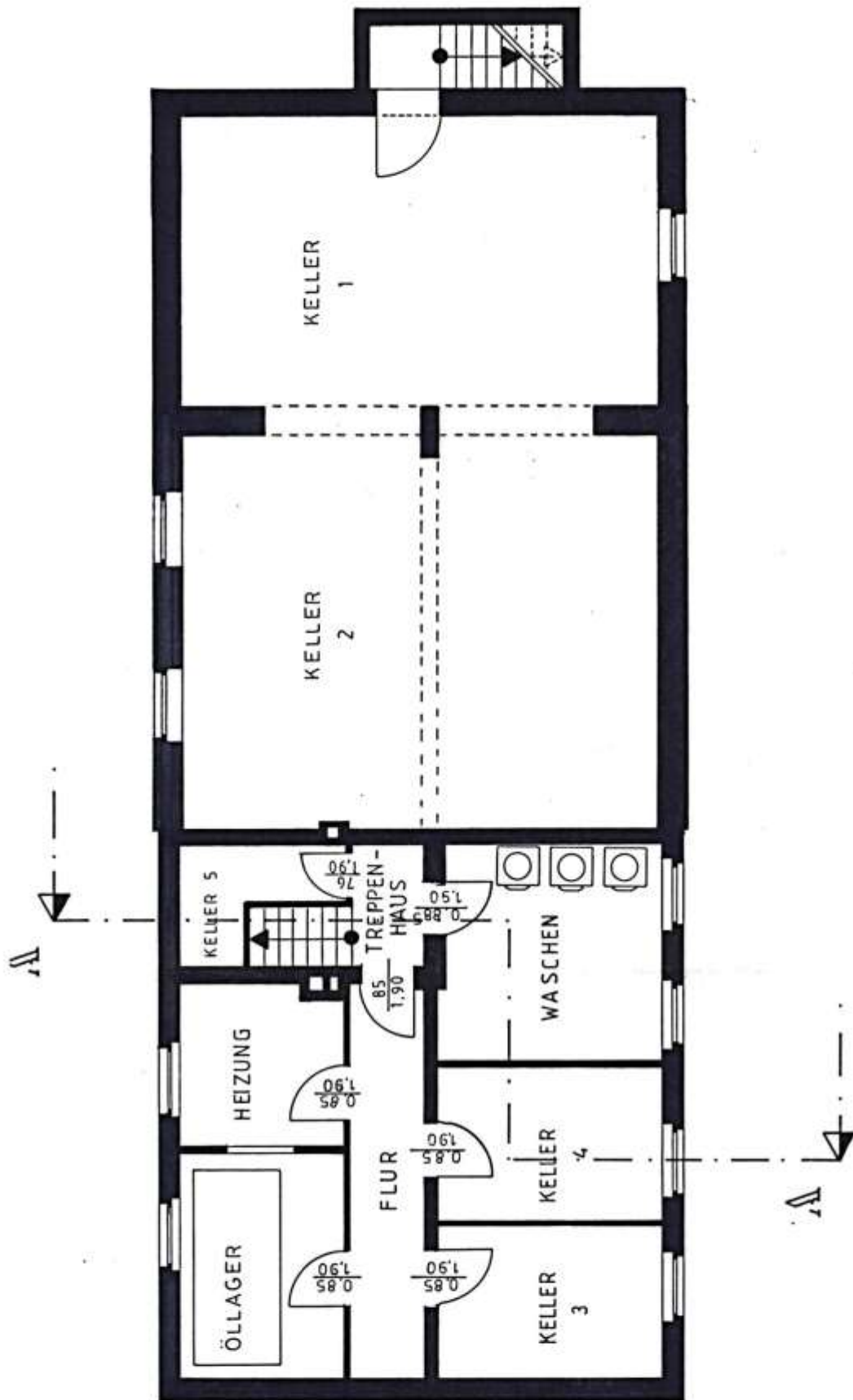
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

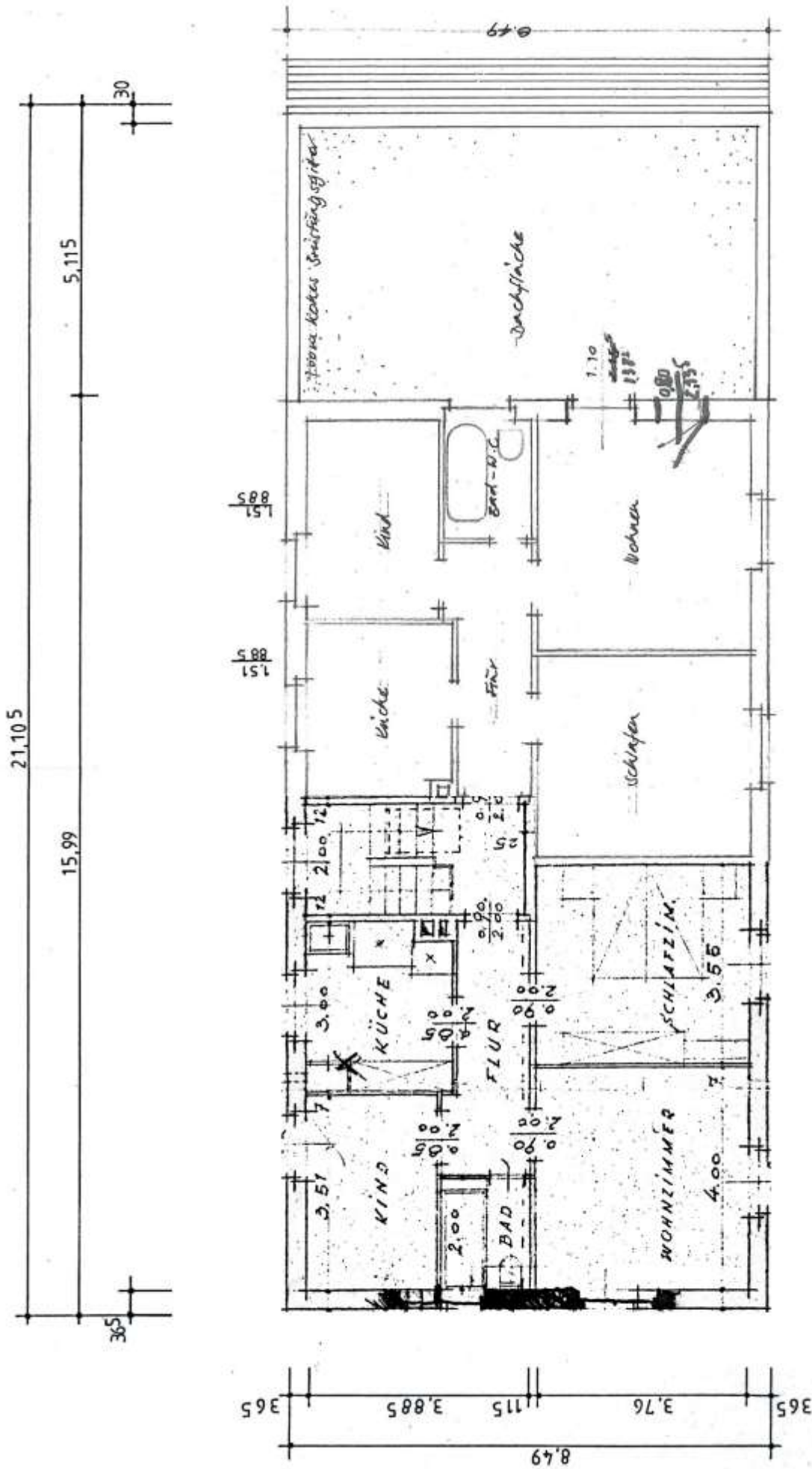
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

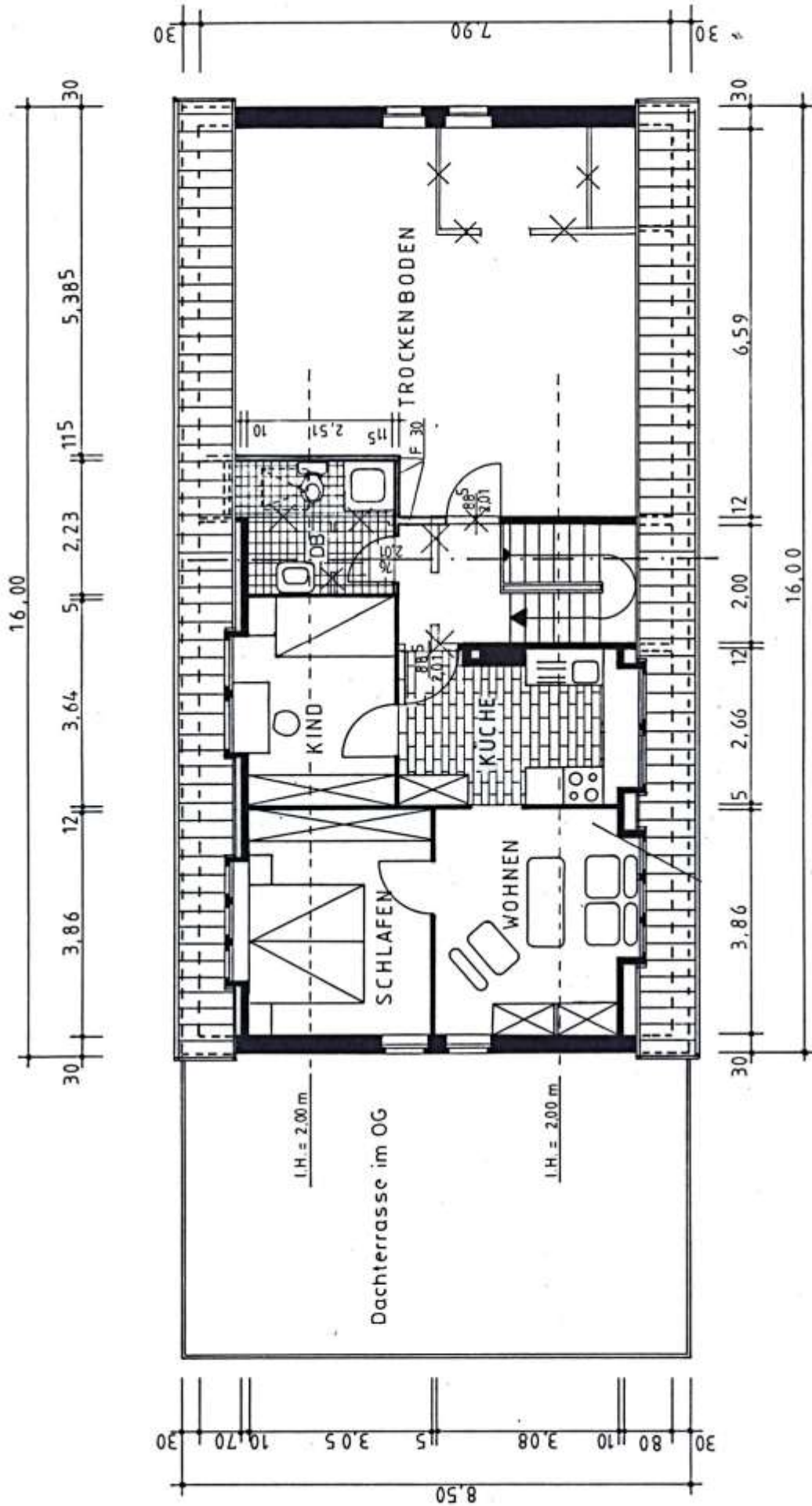
(BGBl. I 2003, 2346)



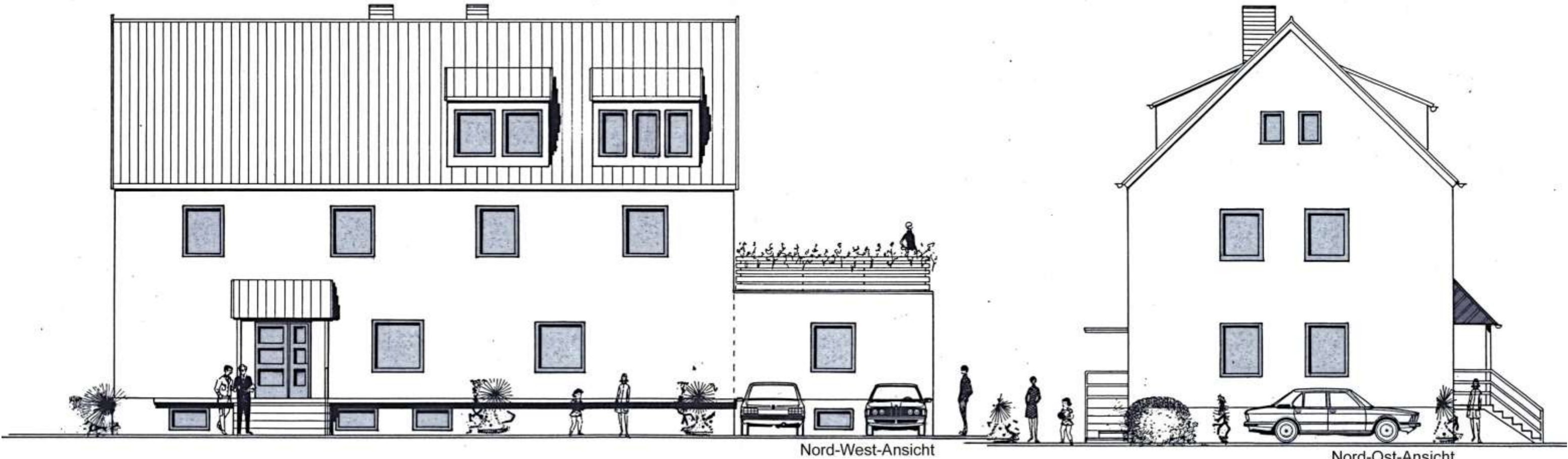
Kellergeschoss



Obergeschoss

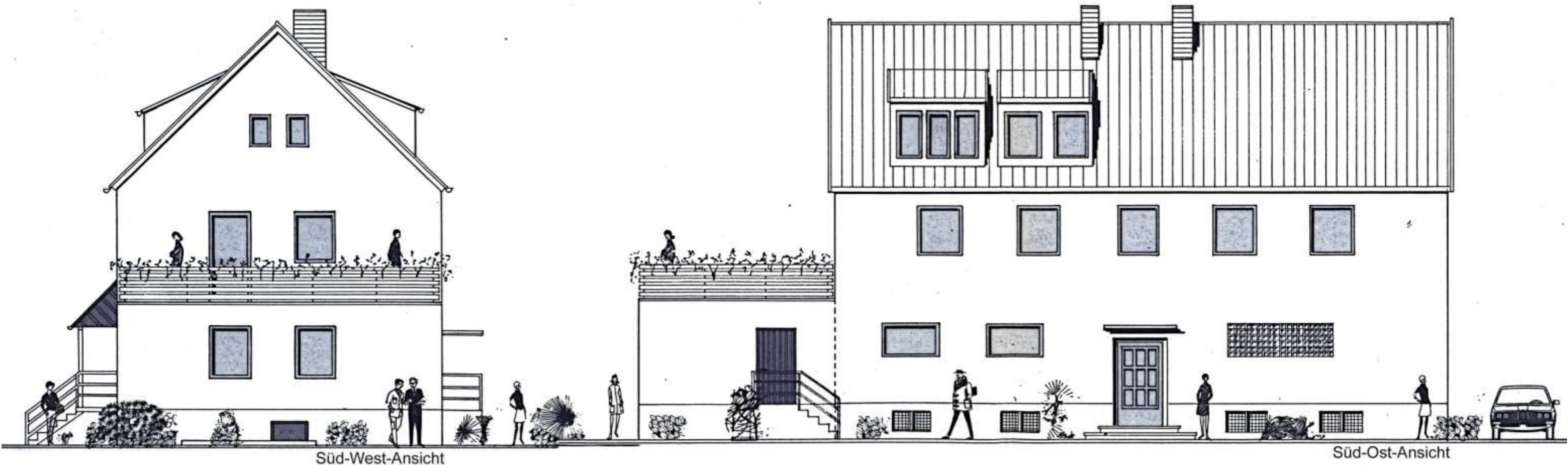


Dachgeschoss



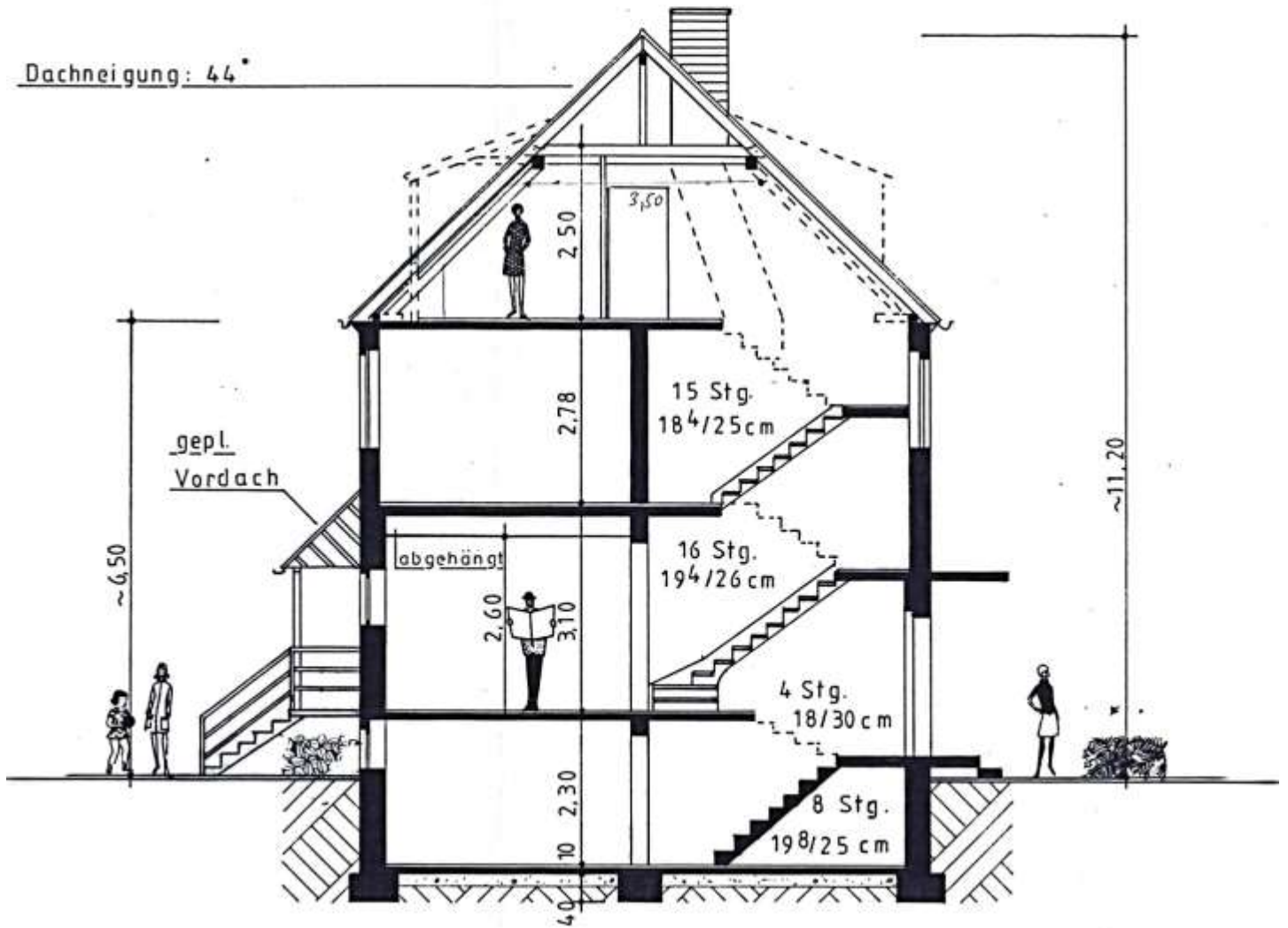
Nord-West-Ansicht

Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht

Süd-Ost-Ansicht



Querschnitt



Nord-Ansichten





West-Ansichten





Süd-West-Ansichten





Nord-Ost-Ansicht



Parkplatz



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Putzschäden an der Fassade





Fassadenrisse





Schäden im Sockelbereich

