

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-Familienwohhaus mit Doppelgarage
Am Schachtsiek 2, 32051 Herford

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Herford

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage

Auftragsdatum: 15. Oktober 2025
Aktenzeichen des Gerichts: 71 K 15/25

Ortsbesichtigung: 05. November 2025

Wertermittlungsstichtag: 05. November 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 05. November 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 15. Januar 2026

Anzahl der Ausfertigungen: 3

Gesamtseitenzahl: 35

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses mit einer Doppelgarage in Herford, Am Schachtsiek 2 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 340.000,-

(in Worten: Euro dreihundertvierzigtausend)

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	10
1.	<i>Vorbemerkung</i>	10
2.	<i>Baujahr</i>	10
3.	<i>Gebäude</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion</i>	11
5.	<i>Außenanlagen</i>	12
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	12
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	13
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	13
2.	<i>Bodenwert</i>	14
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	16
V.	Wertfestsetzung	23
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	23
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	23
VI.	Zusammenfassung	24
VII.	Abkürzungsverzeichnis	25
VIII.	Literaturverzeichnis	26
IX.	Anlagen	27

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 Herford, Am Schachtsiek 2 wurde am 15.10.2025 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage 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.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 05.11.2025 fand gemeinsam mit der Miteigentümerin und ihrer Tochter, die die Dachgeschoßwohnung bewohnt, eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt.

3.4. Unterlagen

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

- a. Bauakte der Stadt Herford
- b. Lageplan
- c. Grundbuchauszug
- d. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Herford ist die Kreisstadt im Süden des gleichnamigen Kreises im Regierungsbezirk Detmold in Nordrhein-Westfalen. Die Hansestadt liegt im Ravensberger Hügelland zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge 46 Kilometer östlich von Osnabrück und 15 Kilometer nordöstlich von Bielefeld.

Die Stadt Herford verfügt z.Zt. über ca. 65.000 Einwohner und ist Standort verschiedener Produktionszweige, wobei der Möbel- bzw. insbesondere der Küchenmöbelindustrie ein besonderes Gewicht zukommt.

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

Stedefreund ist der flächenmäßig kleinste Stadtteil Herfords, der im Süden und Westen an Bielefeld angrenzt.

Das Bewertungsobjekt ist das Eckgrundstück der „Bielefelder Straße“ und der Straße „Am Schachtsiek“. Die „Bielefelder Straße“ ist eine Bundesstraße und Hauptverbindung zwischen den Städten Herford und Bielefeld.

Die Straße „Am Schachtsiek“ ist eine Nebenstraße, die von der Bielefelder Straße abzweigt und in westlicher Richtung nach Unterquerung der Bahnlinie Richtung Hannover bis auf die Stedefreunder Straße verläuft.

Die Stadtgrenze zu Bielefeld ist vom Bewertungsobjekt ca. 70 m entfernt.

Die umliegende Bebauung ist parallel der Bielefelder Straße durch einzelne Wohnhäuser gekennzeichnet, darüber hinaus überwiegen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Wenige Meter vom Bewertungsobjekt entfernt ist ein neues medizinisches Versorgungszentrum entstanden.

Darüber hinaus sind die Dinge des täglichen Bedarfs vorwiegend im ca. 2 km entfernten Ortszentrum des Bielefelder Stadtteils Brake sowie im ca. 5 km entfernten Herforder Stadtteil Elverdissen gelegen und vorwiegend mit dem PKW zu erreichen. Ein Kindergarten und die Grundschule von Brake sind jeweils ca. 1,5 km entfernt.

Aufgrund der Lage an einer Bundesstraße ist die Verkehrsanbindung gut, auch besteht in unmittelbarer Nähe Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Immissionen sind sowohl durch den Verkehr als auch die vorbeiführende Bahnlinie gegeben, so daß die Wohnlage zusammenfassend als einfach zu bezeichnen ist.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 52 der Flur 4 Gemarkung Stedefreund mit einer Größe von 1.665 m² und einem nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt zur Ostseite leicht ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem teil-unterkellerten, vereinzelt in Fachwerkbauweise, aber überwiegend massiv 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach und Spitzboden errichteten Wohnhaus bebaut. Zudem ist eine massiv errichtete Doppelgarage mit Flachdach vorhanden.

1.5. Nutzung

Im Objekt befinden sich 2 abgeschlossene Wohnungen, die von der Mit-eigentümerin im Erd- und der Tochter der Eigentümer im Dachgeschoß bewohnt wird.

Im Erdgeschoß sind Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer und Gästezimmer gelegen. Die Wohnfläche¹ beträgt ca. 96 m².

¹ Die Wohnfläche ist den Zeichnungen entnommen. 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

Die 2. Wohnung erstreckt sich über Dachgeschoß und Spitzboden mit in der Summe ca. 84 m² Wohnfläche. Im Dachgeschoß sind Flur, Bad, Schlafzimmer mit Ankleide und Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche ausgebaut. Im Spitzboden befindet sich ein Gästezimmer.

1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Straße „Am Schachtsiek“ und die „Bielefelder Straße“, ausreichend erschlossen. Beide Straßen verfügen über eine Schwarzdecke, die „Bielefelder Straße“ zusätzlich über einen einseitigen Fuß- und Radweg.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Herford vom 19.11.2025 ist die „Bielefelder Straße“ endgültig hergestellt und abgerechnet, so daß zukünftig keine weiteren Erschließungsbeiträge anfallen.

Die Anlage „Am Schachtsiek“ ist noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet, so daß zukünftig Erschließungsbeiträge anfallen werden.

Über den genauen Beginn der Maßnahme kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Da weder Höhe noch Zeitpunkt der Abrechnung bekannt sind, erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.

Straßenausbaubeiträge werden nach der derzeitigen Rechtslage vollumfänglich vom Land NRW übernommen.

Gem. mündlicher Auskunft der Stadt Herford vom 07.01.2026 besteht ein Anschluß an den Schmutzwasserkanal. Es ist davon auszugehen, daß die Anschlußgebühren abgegolten sind. Das Regenwasser versickert.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben 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

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 21.11.2025 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 von Stedefreund, Blatt 1104 des Amtsgerichts Herford, Gemarkung Stedefreund, Flur 4, Flurstück 52 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 23.07.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist eine Grunddienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Ferngasleitung) eingetragen.

Weitere wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herford vom 29.10.2025 ist das Bewertungsobjekt baulastenfrei.

Aufgrund der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird auftragsgemäß ein unbelastetes Grundstück unterstellt.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Herford im Internet bzw. mündlicher Auskunft des Planungsamtes vom 06.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich, in dem nach § 35 BauGB baurechtlich nur sog. „privilegierte Vorhaben“ zulässig sind.

Im Flächennutzungsplan ist für das Grundstück Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß es sich um sog. „faktisches“ Bauland im Außenbereich handelt.

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 anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, daß die Denkmalschutzzeigenschaft nicht gegeben ist. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

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

2. Baujahr

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor. Der Anbau eines Zimmers ist 1951 und ein Umbau ist 1954 erfolgt. Ein umfassender Umbau mit dem Austausch des überwiegenden Teils der Bausubstanz ist 2021 erfolgt. Die Garage wurde 1978 errichtet.

3. Gebäude

überwiegend massiv errichtetes, teil-unterkellertes, 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden

4. Baukonstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	überwiegend Mauerwerk, aussen geputzt und weiß gestrichen, beim Teilkeller eine Wand aus ausgefachtem Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decken:	Massivdecken über dem Keller und dem Erdgeschoß
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, dunkle Eindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung, aussen mit Holzfolie in braun, innen weiß, elektrische Kunststoff-Jalousien, Dachflächenfenster aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt, 5-fach verglast und einbruchgesichert <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Treppe:	vom Erd- ins Dachgeschoß Betontreppe in grau gefliest, Edelstahlgeländer, Raumspar-treppe in den Spitzboden, zum Teilkeller Be-tontreppe, Kelleraußentreppe aus Beton
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Wanne, Waschbecken mit Unterschrank, WC, Sanitärobjekte in weiß, weißer Handtuchheizkörper, Anschluß für Waschmaschine, Wände in weiß teil-gefließt, im Bereich der Duscharmatur mit grau abge-setzt <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken mit Unter-schrank, WC, weiße Sanitärobjekte, Wände mit Ausnahme der Schräge in weiß/marmoriert ge-fließt, Anschluß für Waschmaschine <u>Keller:</u> zusätzliche Wanne

- Fußböden:** Erdgeschoß: Windfang, Flur der Wohnung und Küche in braun, Bad in grau gefliest, sonst Laminat
Dachgeschoß: Bad großformatig in grau gefliest, sonst Laminat
- Beheizung:** Gasbrennwertheizung von Weißhaupt, Modell WAL-PP, Baujahr 2021, Warmwasserbereitung über die Heizung
- besondere Bauteile:**
- Kelleraußentreppe
 - massiv errichtete Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Stahlschwinger, Flachdach, Stellfläche gefliest, angrenzender Abstellraum
 - Hauswasserversorgung zur Gartenbewässerung
 - Markise rückwärtig an der Garage

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück bzw. den Garagen, über die auch der Hauszugang führt, erfolgt ausgehend von der Straße „Am Schachtsiek“. Eine gepflasterte Terrasse ist zur Ostseite gelegen. Das Grundstück ist insgesamt eingezäunt. Freiflächen sind überwiegend Rasenflächen, die Grenzen sind z.T. begrünt.

6. Baumängel, Bauschäden

Das Objekt ist überwiegend in einem sehr gepflegten, guten Zustand, da umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt wurden. Dennoch waren Baumängel und -schäden z.B. wie folgt ersichtlich:

- fehlende Sockelleisten bei der Treppe zum Dachgeschoß
- tlw. Feuchtigkeitsschäden im Keller, ein 2. Stein wurde bereits von innen vorgemauert
- die sanitären Anlagen im Keller sind abgängig
- Restarbeiten sind bzgl. des Sockels erforderlich
- tlw. schadhafte oder nicht fertig gestellte Pflasterung
- Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden an der Kelleraußentreppe
- Putz- und Mauerwerksschäden an und in der Garage

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.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 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 für Wohnbauland 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 Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Grundsätzlich bestimmt sich der Bodenwert im Außenbereich für die bebaute Fläche und die notwendige Umgriffsfläche nach der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet), der äußeren und inneren Erschließung und der Verwendungsfähigkeit im Rahmen des § 35 BauGB bzw. der Marktgängigkeit.

In der Literatur werden Bodenpreise angegeben, die sich zwischen dem 2- bis 3-fachen Ackerlandwert bewegen und bis zu 60 % des Bodenwertes für vergleichbare Grundstücke in Innerortslage betragen.

² vgl. BGH v. 13.07.1970. a.a.O.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die zum Stichtag 01.01.2025 bis zu einer Grundstücksgröße von 700 m² bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung ein Bodenrichtwert von € 130,-/m² incl. Erschließungskosten vom Gutachterausschuß des Kreises Herford ausgewiesen wird.

Dem faktischen Bauland wird überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen eine Fläche von 900 m² beigemessen.

In den wertbestimmenden Merkmalen wie der Lage und Bebaubarkeit besteht zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Richtwertgrundstück eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert grundsätzlich als angemessen erachtet wird.

Hinsichtlich der Größe weicht das zu bewertende Grundstück vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁴.

Die Bodenwertermittlung erfolgt in Anlehnung an den vom Gutachterausschuß des Kreises und der Stadt Herford veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² mit 1 und für das Bewertungsgrundstück 0,871 beträgt.

Der auf das Bewertungsobjekt bezogene Bodenwert je m² ergibt sich wie folgt:

$$130,00 \text{ €} \quad * \quad 0,871 \quad / \quad 1 \quad = \quad 113,23 \text{ €}$$

Die verbleibende Fläche von 765 m² ist als Gartenland zu qualifizieren und wird in Anlehnung an Veröffentlichungen vergleichbarer Gutachterausschüsse wie z.B. der Stadt Bielefeld mit 10% des Wertes von baureifem Land, d.h. mit € 13,-/m² bewertet.

Der Bodenwert stellt sich in der Summe wie folgt dar:

Grundstück	900 m ²	*	113,23 €	=	101.907,00 €
Gartenland	765 m ²	*	13,00 €	=	9.945,00 €
Bodenwert	1665 m²				111.852,00 €

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

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.

Die BGF des Wohnhauses beträgt 360,81 m² und die der Garage mit 61,30 m² angesetzt.

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.

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

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

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

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (teil-unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß, teil-ausgebaute Spitzboden) ein gewogener Kostenkennwert von € 926,-/m² BGF als angemessen angesetzt⁶.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis indiziert} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 926,00 * (189,6 / 100) \quad 1,896 \quad \mathbf{1.755,70 \text{ €}} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.756,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis der Garage wird € 920,-/m² BGF berücksichtigt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Kelleraußentreppe gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit Kosten in Höhe von € 10.000,- 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.

⁶ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

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 zusammen⁷.

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 können⁸.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁹.

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.

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschilderten Gebäudezustands 80 Jahre.

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor, es wird auf um 1900 geschätzt. Der Anbau eines Zimmers ist 1951 und ein Umbau ist 1954 erfolgt.

Ein umfassender Umbau wurde 2021 durchgeführt. Gem. Auskunft im Rahmen der Besichtigung soll mit Ausnahme der Außenwände und der Dachkonstruktion die gesamte Bausubstanz mit u.a. der Dacheindeckung, der Heizung, der Elektrik und des Innenausbau (Fenster, Türen, Fußböden) erneuert worden sein.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells¹⁰ abgeschätzt wird.

⁷ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

¹⁰ 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	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	10

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 10 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem fiktiven Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 37 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 54 %.

Die Garage ist 1978 errichtet worden und entspricht dem Baujahr, so daß das Gebäudealter 47 beträgt. Bei einer in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie angemessenen Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren ergibt sich die lineare Alterswertminderung mit 85 %.

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 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung und Plausibilisierung

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 ist¹¹.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

Das Bewertungsobjekt ist 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.

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

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

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
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84

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

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 130,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 425.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,84. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ist für die Restnutzungsdauer von 37 Jahren ein Zuschlag von 0,02 anzusetzen, so daß sich die Marktanpassung mit zunächst 14% ergibt.

Im Verfahren sind bislang die ggf. anfallenden Erschließungsbeiträge und die Immissionen der Bielefelder Straße nicht hinreichend berücksichtigt. Auch ist die Raumaufteilung im Erdgeschoß mit gefangenen Räumen nachteilig. Zudem ist der Keller weitgehend unrenoviert, so daß weitere Arbeiten erforderlich werden.

Die ermittelte Marktanpassung wird daher nicht als angemessen erachtet, sondern zur Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften mit 20% als angemessen geschätzt.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.756,00 €
x BGF in m ²		360,81
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		633.582,36 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		
Vordächer, Kelleraußentreppe		10.000,00 €
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		643.582,36 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	43	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	54%	347.534,47 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		296.047,89 €
2. Baukosten je m ² BGF der Garage		920,00 €
x BGF in m ²		61,30
= Herstellungskosten der Garage		56.396,00 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	47	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	55	
Wertminderungssatz (in %)	85%	48.192,95 €
= Gebäudesachwert der Garage		8.203,05 €
3. Summe der Gebäudesachwerte		304.250,94 €
+ Zeitwert besondere Bauteile		- €
+ Außenanlagen	3%	9.127,53 €
+ Bodenwert		111.852,00 €
= vorläufiger Sachwert		425.230,47 €
+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	20% -	85.046,09 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		340.184,37 €
- besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		340.184,37 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		340.000,00 €

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	1680 €/m ²		
Gemeinde	Herford		
Immobilienrichtwertnummer	258292		
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel	11.1 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	überwiegend modernisiert	33.5 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1920	-16.5 %
Wohnfläche	126-150 m ²	180 m ²	-14.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	1665 m ²	6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.890 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		340.000 €	

Ausgabe gefertigt am 12.01.2026 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der ermittelte Sachwert und der Immobilienrichtwert weichen nicht voneinander ab, so daß der Sachwert als angemessener Verkehrswert erachtet wird. Unmittelbar vergleichbare Objekte waren nicht zu ermitteln.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

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. Festsetzung des Verkehrswertes

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

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

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch sind im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung und ein Risikoabschlag vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 340.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und einer massiven Doppelgarage bebaute, 1.665 m² große Grundstück in Herford-Stedefreund, Am Schachtsiek 2.

Das Ursprungsbaujahr des Hauses ist nicht bekannt. Im Jahr 2021 wurde die Bausubstanz des Hauses überwiegend erneuert bzw. modernisiert. Zur Verfügung stehen ca. 180 m² Wohnfläche in zwei abgeschlossenen Wohnungen, die eigen genutzt sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens unter Vornahme eines Marktanpassungsabschlages.

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 Herford, Am Schachtsiek 2 begutachtet mit

€ 340.000, -

(in Worten: Euro dreihundertvierzigtausend)

Herford, 15.01.2026

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

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

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 2021

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, 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

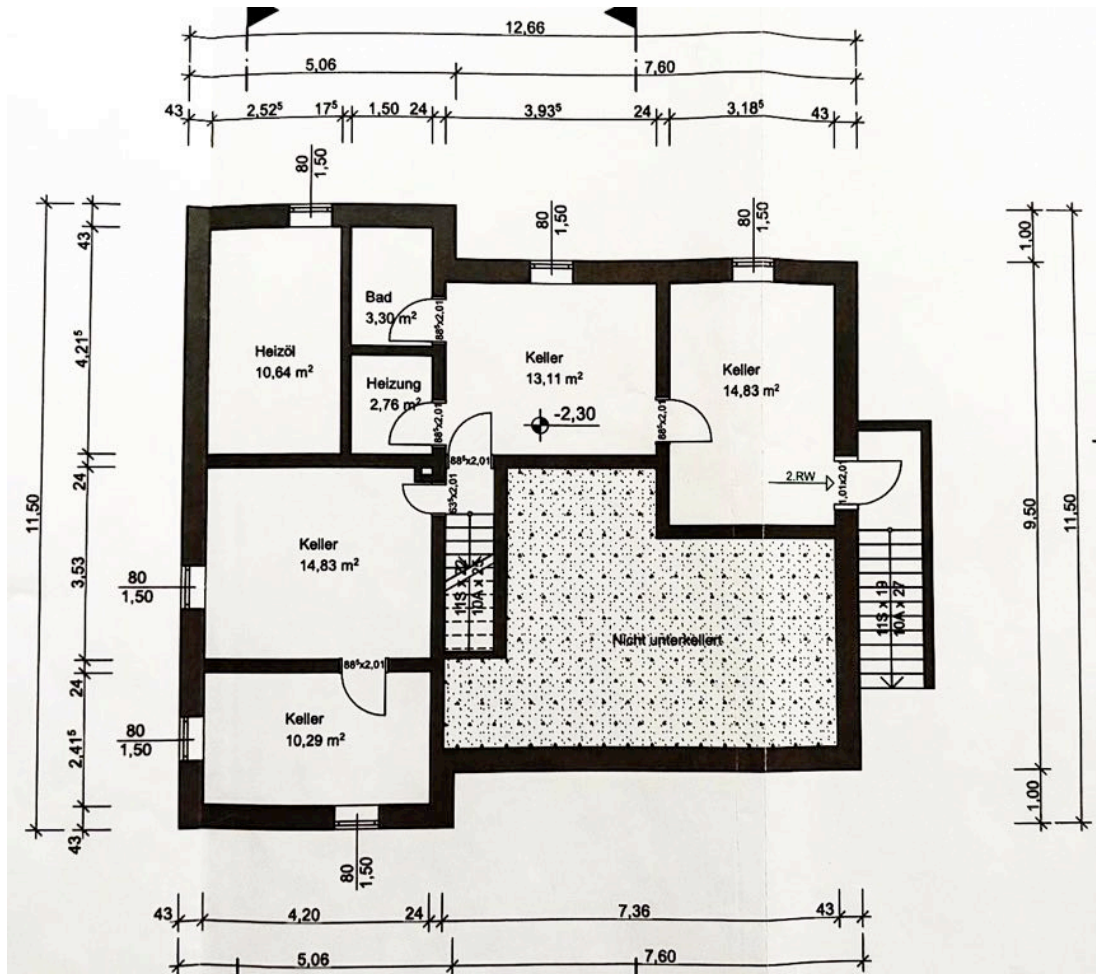
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

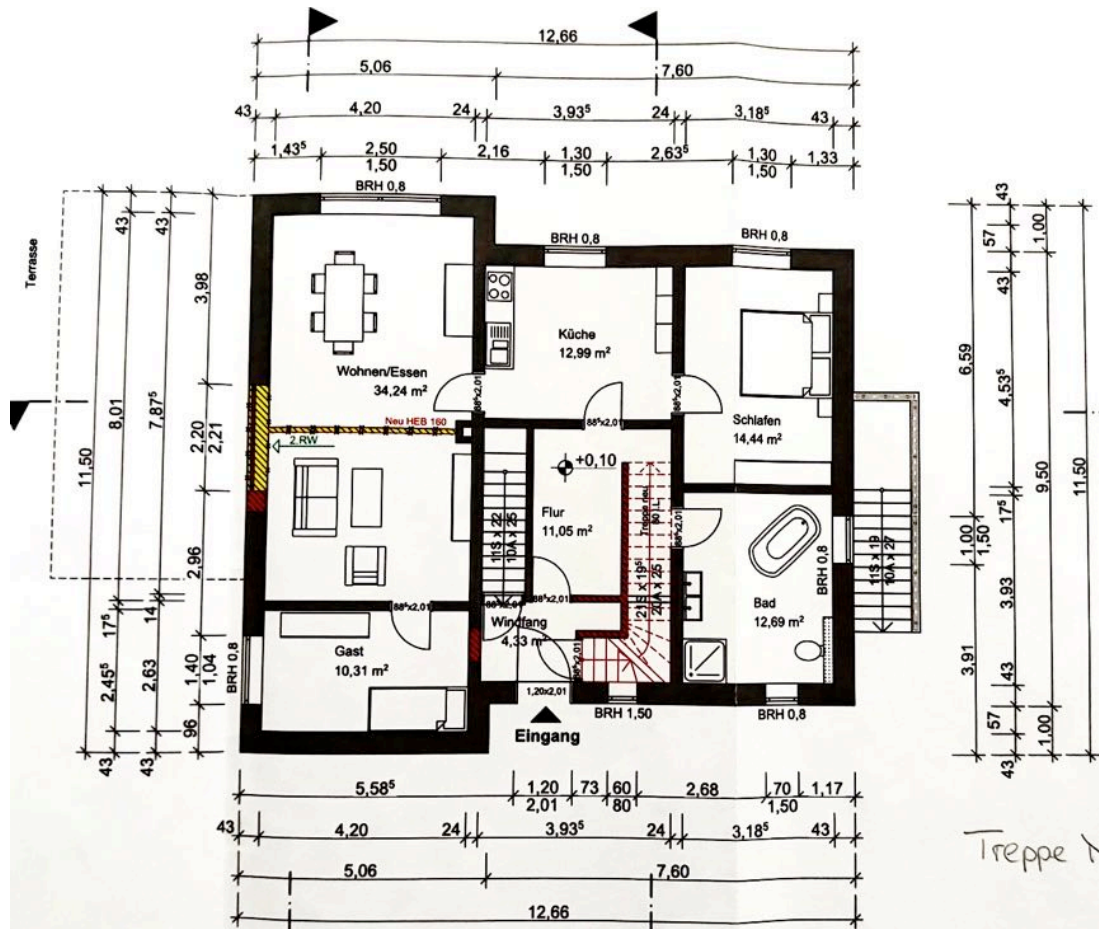
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



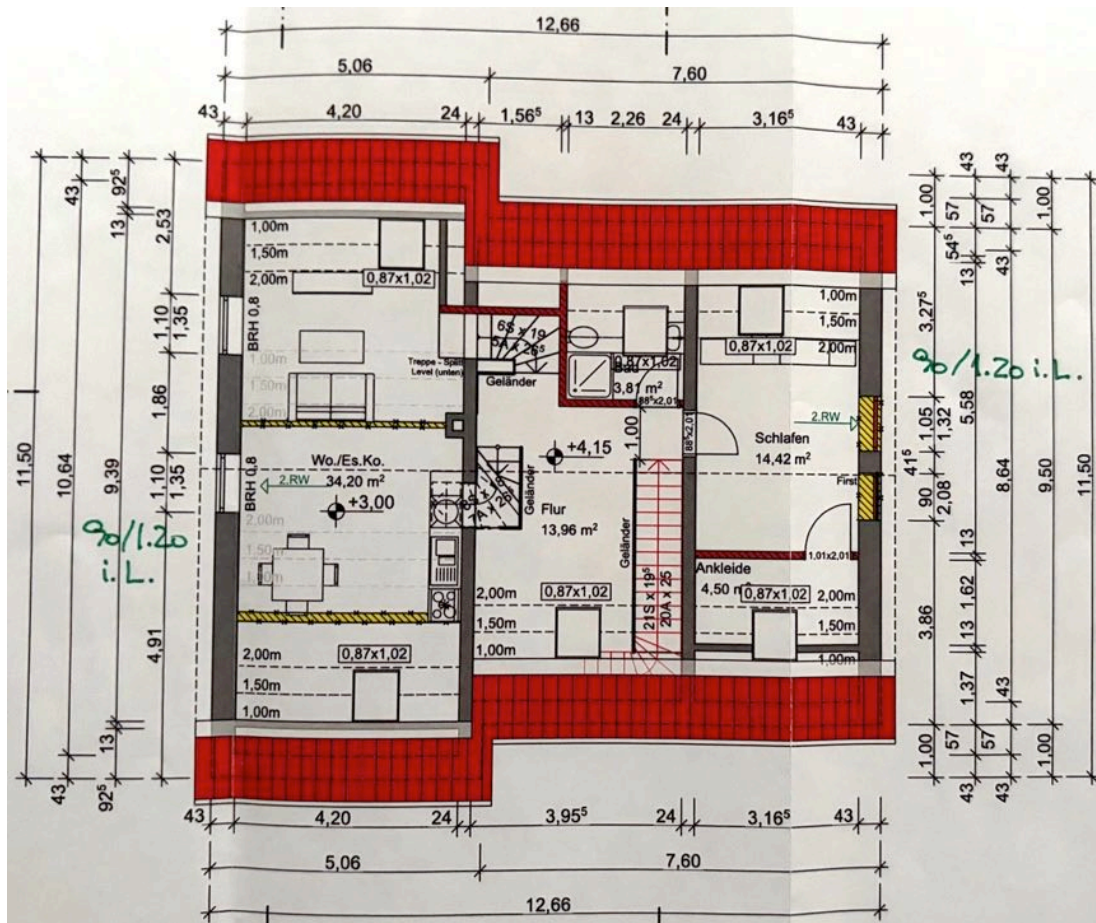
Keller

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026



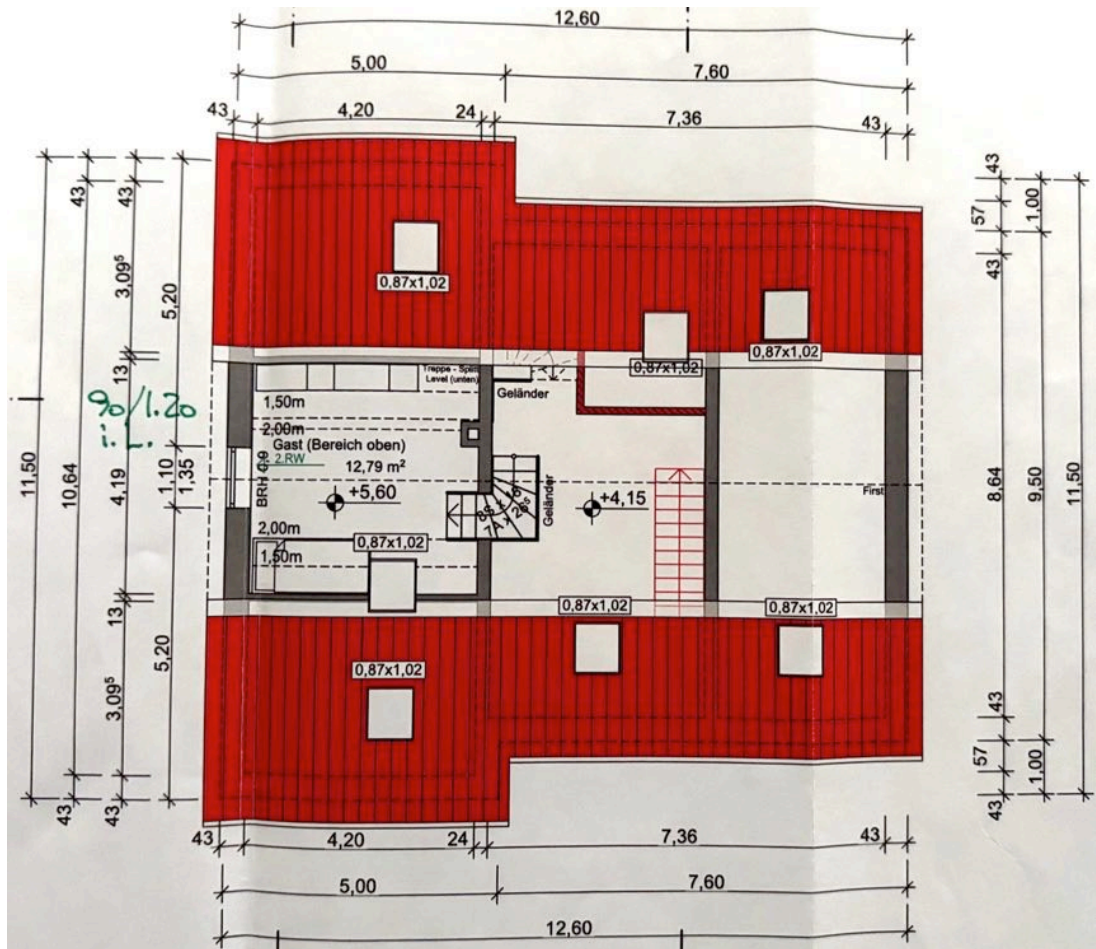
Erdgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026

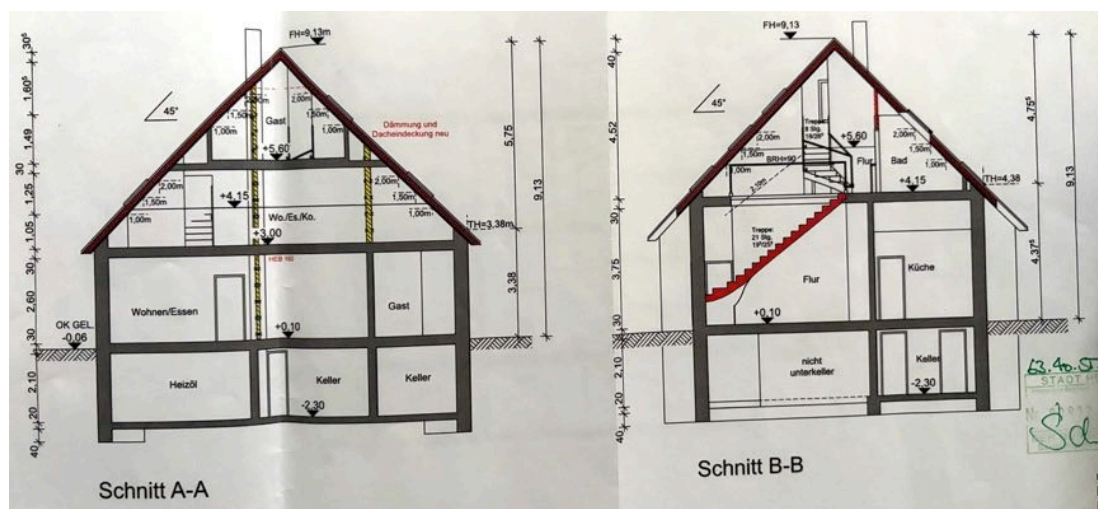


Dachgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026



Spitzboden



Schnitt

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026

Anlage 3: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Am Schachtsiek 2, Herford		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: um 1920		Restnutzungsdauer: 37 Jahre				
Modernisierungsgrad: 10 Punkte		lineare Alterswertminderung: 54,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,7	0,3				23
Dächer		0,2	0,8			15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01/ 1.21	727	805	927	1117	1398	
Gebäudestandardkennzahl						2,75
Außenwände	0,7 x 23% x 727 + 0,3 x 23% x 805					173 €/m ² BGF
Dächer	0,2 x 15% x 805 + 0,8 x 15% x 927					135 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1117					123 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 805 + 0,5 x 11% x 927					95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 805 + 0,5 x 11% x 927					95 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 805 + 0,5 x 5% x 927					43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9% x 927 + 0,6 x 9% x 1117					94 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 927					83 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 927					56 €/m ² BGF
					Kostenkennwert (Zwischensumme)	897 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels					3,7 % von 897 €/m ²	-33 €/m ² BGF
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens					6,9 % von 897 €/m ²	62 €/m ² BGF
					Kostenkennwert aufsummiert	926 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche:

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist anhand der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt:

<u>Bauteil</u>		<u>BGF in m²</u>
Keller	12,66 * 11,50 - 2,00 * 7,60 - 7,60 * 4,57 + 3,62 * 1,20	= 100,03
Erdgeschoß	12,66 * 11,50 - 2,00 * 7,60	= 130,39
Dachgeschoß	12,66 * 11,50 - 2,00 * 7,60	= 130,39
Wohnhaus		360,81
Garage	7,12 * 8,62	= 61,30

Die Brutto-Grundfläche wird mit 360,81 m² für das Wohnhaus und 61,30 m² für die Garage angesetzt.

Anlage 5: Fotos des Objektes



Südansicht



Südostansicht

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen in Herford, Am Schachtsiek 2 vom 15.01.2026



Ostansicht



Garage, Westansicht



Nordostansicht der Garage



unbebaute Fläche zur Westseite