

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



1-Familienwohnhaus mit Abstellraum
Bünder Fußweg 11, 32051 Herford

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport in Herford, Bündler Fußweg 11 vom 24.02.2026

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Herford

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

Gegenstand der Bewertung: 1-Familienwohnhaus mit Carport

Auftragsdatum: 23. Dezember 2025
Aktenzeichen: 71 K 29/25

Ortsbesichtigung: 16. Februar 2026

Wertermittlungsstichtag: 16. Februar 2026
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 16. Februar 2026
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 20. Februar 2026

Anzahl der Ausfertigungen: 3

Gesamtseitenzahl: 31

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 1-Familienwohnhauses mit Abstellraum in Herford, Bündler Fußweg 11 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 320.000,-

(in Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend)

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>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	12
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	14
V.	Wertfestsetzung	20
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	20
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	20
VI.	Zusammenfassung	21
VII.	Abkürzungsverzeichnis	22
VIII.	Literaturverzeichnis	23
IX.	Anlagen	24

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Mit Beschluß vom 23.12.2025 wurde die Wertfortschreibung des für das Objekt Bündler Fußweg 11 in Herford zum Stichtag 26.07.2023 erstellten Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 1-Familienwohnhaus und einem Abstellraum 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 ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit der Miteigentümerin fand am 16.02.2026 eine eingeschränkte Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt. Zwei Zimmer und der Spitzboden 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. Bauakte der Stadt Herford, die zu einem zum Stichtag 26.07.2023 erstellten Gutachten eingesehen wurde. Gem. mündlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Herford vom 23.02.2026 wurden am Objekt anzeigepflichtige bauliche Veränderungen nicht beantragt, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
- b. Lageplan
- c. Grundbuchauszug
- d. Gutachten der Sachverständigen zum Stichtag 26.07.2023
- e. 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)

Das Bewertungsobjekt liegt in der Innenstadt von Herford an der Straße „Bündler Fußweg“, die im Bereich des Güterbahnhofes von der Bündler Straße abzweigt und zu dieser bis zur Einmündung auf den Ramker Weg parallel verläuft.

Die umliegende Bebauung ist durch ein Neubaugebiet mit überwiegend freistehenden 1- bis 2-Familienwohnhäusern geprägt. Zur Bündler Straße ist die Bebauung durch eine Mischnutzung mit kleinerem Gewerbe gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich von Herford befinden sich die Dinge des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Auch ist die Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Bündler Straße, einer befahrenen Hauptverkehrsstraße von Herford, gut.

Grünflächen sind im näheren Umfeld nicht gegeben. Lärmimmissionen können von den Straßen, aber auch der Bahn ausgehen.

Zusammenfassend ist die Wohnlage als einfach zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 481 der Flur 19 Gemarkung Herford mit einer Größe von 400 m² und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem nicht unterkellerten, massiv errichteten 1-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und einem Abstellraum als Holzkonstruktion bebaut.

1.5. Nutzung

Das Objekt wird von der Miteigentümerin eigen genutzt. Zur Verfügung stehen ca. 133 m² Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoß sind Diele/Flur, Gäste-Bad, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum sowie offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und vorgelagerter Terrasse gelegen. Im Dachgeschoß sind Flur, Bad und 3 Zimmer ausgebaut.

1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück ist durch den Bündler Fußweg ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Herford vom 27.07.2023 und mündlicher Auskunft vom 16.02.2026 fallen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nicht mehr an.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW für Herstellungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen sind zu leisten, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden. Nach der aktuellen Prioritätenliste der Stadt Herford sind beitragspflichtige Maßnahmen bzgl. der Straßenbeleuchtung geplant, so daß Straßenausbaubeiträge anfallen können.

Allerdings werden die Straßenausbaubeiträge nach der derzeitigen Rechtslage vollumfänglich vom Land NRW gefördert.

Bzgl. der Kanalanschlußbeiträge wird unterstellt, daß diese bezahlt sind.

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 28.08.2023 ist das Grundstück selbst nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt. Allerdings befinden sich in der Nähe mehrere Altlasten. Bzgl. weiterer Einzelheiten wird an den Kreis Herford verwiesen.

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 Grundstück ist im Grundbuch von Herford, Blatt 16004 des Amtsgerichts Herford, Gemarkung Herford, Flur 19, Flurstück 481 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 20.10.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

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

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herford vom 24.07.2023 liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Der Carport wurde nachträglich zu einem Abstellraum allseits geschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt, ohne diese abschließend zu beurteilen.

Bei 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 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.67 „Leopoldstraße“, der für den Bereich des Bewertungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung und einer 1-geschossigen offenen Bauweise festsetzt. Zulässig sind max. 2 Wohnungen.

Die Vorbelastung ist durch die Immissionen der Bündler Straße/Wellbrocker bzw. des Schienennetzes der Deutschen Bahn gegeben. Aufgrund des Außenlärmpegels sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen bestimmte Schalldämmmaße und Fensterschallschutzklassen einzuhalten.

Bzgl. der genauen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan bzw. an die Stadt Herford verwiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

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

Aufgrund des Baujahres von 2010 ist nicht von Denkmalschutz auszugehen. Auch haben sich diesbzgl. Hinweise anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. 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 wird darauf hingewiesen, daß die Besichtigung nur eingeschränkt erfolgte.

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 Haus wurde im Rahmen der Genehmigungsfreistellung errichtet. Die Mitteilung über die abschließende Fertigstellung ist 2010 erfolgt.

3. Gebäude

massiv errichtetes, nicht unterkellertes, 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

4. Baukonstruktion

Fundamente: Betonsohle

Außenwände: Mauerwerk, mineralische Dämmung, Außenputz in weiß

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

Decken: Stahlbeton

Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit dunklen Betondachsteinen, Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Fußböden:	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-Bad mit braunen Fliesen in Holzoptik, sonst insgesamt in beige/braun gefliest <u>Dachgeschoss:</u> Flur und Bad in beige/braun, 1 Zimmer in anthrazit gefliest, 2 Zimmer mit Laminat
Treppe:	Beton mit hellen Fliesen, Edelstahlgeländer
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 37 dB(A), Kunststoff-Jalousien
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Wohnungstüren:</u> kunststoff-beschichtete Holztüren, Glastür zum Bad
Beheizung:	Wärmepumpe, insgesamt Fußbodenheizung
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Gäste-Bad mit Waschbecken, WC, Eckdusche, weiße Objekte, Wände im Bereich der Dusche in braun, sonst in weiß teilgefließt <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, Wanne, Dusche, WC, Bidet, weiße Objekte, Wände in weiß teilgefließt und mit farbiger Bordüre abgesetzt
besondere Bauteile:	- Terrasse mit Überdachung als Holzkonstruktion, Glasfüllung - Abstellraum als Holzkonstruktion, allseitig geschlossen, Stellfläche gepflastert

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflasterten Weg ausgehend vom Bündler Fußweg. Die Zufahrt zum rückwärtig an der Nordseite gelegenen Abstellraum ist gepflastert. Zur Westseite ist die Terrasse mit Überdachung und Holzbelag gelegen. Unbebaute Bereiche sind gärtnerisch angelegt, der rückwärtige Garten ist eingezäunt.

6. Baumängel, Bauschäden

Grundsätzlich ist das Objekt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Renovierungen und Modernisierungen sind nicht erfolgt.

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

- einzelne Innentüren sind schadhaft
- schadhafte Verfugung von Fußbodenfliesen
- in den Zimmern im Dachgeschoß tlw. umfangreiche Rissbildung in den Schrägen

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 Holzerstörer 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 Eigennutzung¹, 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 (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Herford € 180,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

¹ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Größe, Nutzung und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Bodenrichtwert angemessen ist.

Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Gebäude- und Freifläche	400 m ²	*	180,00 €	=	72.000,00 €
Bodenwert (gerundet)					72.000,00 €

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.

Die BGF des Wohnhauses beträgt 179,62 m².

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 Neubaus².

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.

² vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

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%)

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (nicht unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 1.015,- je m² BGF ermittelt³.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 1.015,00 * (190,6 / 100) \quad 1,906 \quad \mathbf{1.934,59 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.935,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind nicht berücksichtigen.

Der Abstellraum und die Terrassenüberdachung werden in Anlehnung an veröffentlichte Zeitwerte wertmäßig angesetzt.

³ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

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 zusammen⁴.

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 können⁵.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁶.

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

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser 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 Wohnhaus wurde 2010 (Jahr der Fertigstellung) errichtet und entspricht dem Baujahr. Renovierungen und Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.

⁴ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Arbeiten, die gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen, sind nicht berücksichtigen, so daß sich das Gebäualter mit 16 Jahren ergibt.

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 20 %.

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 ist⁷.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden.

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.

Grundsätzlich sind vergleichbare Objekte gefragt. Nachteilig sind die Nähe zu einer befahrenen Hauptverkehrsstraße und mögliche Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. der Bahn.

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

⁷ 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 € 180,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 360.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,92. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ist für die Brutto-Grundfläche ein Zuschlag von 0,02 erforderlich, so daß sich die Marktanpassung zunächst mit 6% ergibt.

Am Objekt sind in den letzten Jahren Renovierungen und Modernisierungen nicht vorgenommen worden. Auch wird die einfache, z.T. mit Immissionen verbundene Lage nur über den Bodenrichtwert nicht hinreichend erfaßt.

Die Baukostensteigerungen führen dazu, daß der Sachwert in keinem angemessenen Verhältnis mehr zum Verkehrswert steht.

Zusammenfassend wird daher die Marktanpassung nicht als ausreichend erachtet, sondern in Anlehnung an den Immobilienrichtwert (vgl. Pkt. 3.8. des Gutachtens) mit 11 % 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 nicht zusätzlich zu berücksichtigen, sofern sie im Verfahren selbst nicht bereits erfaßt sind.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.935,00 €
x BGF in m ²		179,62
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		347.564,70 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		- €
= Summe der Herstellungskosten des Wohngebäudes		347.564,70 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	16	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	20%	69.512,94 €
= Gebäudesachwert		278.051,76 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Carport, Terrasse)		1.500,00 €
+ Außenanlagen	3%	8.341,55 €
+ Bodenwert		72.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		359.893,31 €
-/+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	11%	- 39.588,26 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		320.305,05 €
-/+ besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		320.305,05 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		320.000,00 €

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	1760 €/m ²		
Gemeinde	Herford		
Immobilienrichtwertnummer	258280		
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel	11,1 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	-8,2 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0,0 %
Baujahr	1965	2010	49,3 %
Wohnfläche	126-150 m ²	133 m ²	0,0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-4,6 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	400 m ²	-11,5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.260 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

Ausgabe gefertigt am 18.02.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Immobilienrichtwert und der ermittelte Sachwert weichen nur geringfügig voneinander ab, so daß der Sachwert als angemessener Verkehrswert festgesetzt wird.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 06.02.2026 im Westfalen-Blatt hat sich der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Jahresende 2025 verlangsamt. Laut dem Greix-Kaufpreisindex für das vierte Quartal sanken die Preise für Eigentumswohnungen leicht, während sie bei Einfamilienhäusern nur minimal zulegten.

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 ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 320.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem 1-Familienhaus und Abstellraum bebaute, 400 m² große Grundstück in Herford, Bündler Fußweg 11.

Das Haus wurde 2010 errichtet und entspricht weitgehend dem Baujahr. Zur Verfügung stehen ca. 133 m² Wohnfläche.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

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, Bündler Fußweg 11 begutachtet mit

€ 320.000, -

(in Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend)

Herford, 24.02.2026

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, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

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

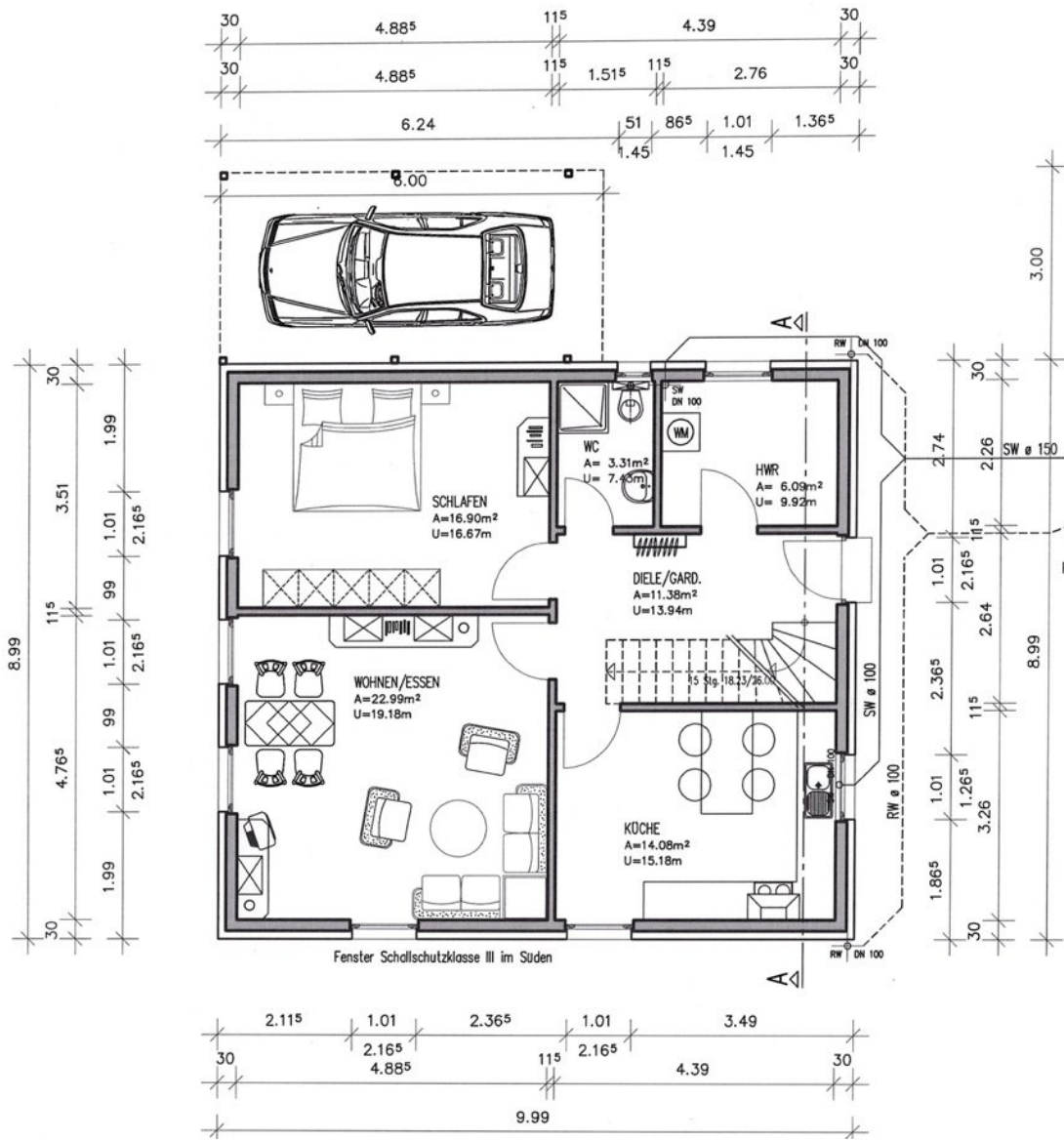
Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport in Herford, Bündler Fußweg 11 vom 24.02.2026

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

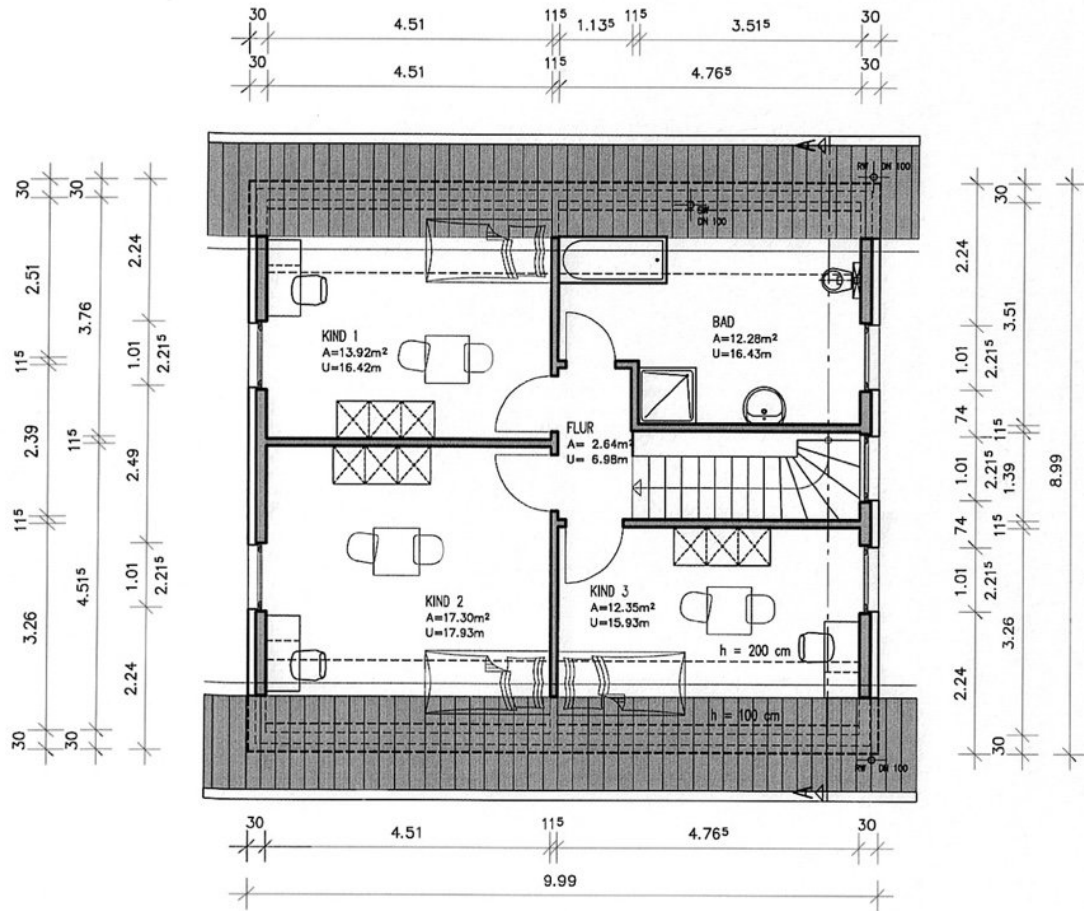
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Erdgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport in Herford, Bündler Fußweg 11 vom 24.02.2026



Dachgeschoß

Anlage 3: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Herford, Bündler Fußweg 11			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 2010			Restnutzungsdauer: 67 Jahre			
Modernisierungsgrad: 0 Punkte			lineare Alterswertminderung: 16,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	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			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,0
Außenwände	1 x 23% x 1005					231 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005					151 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005					111 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005					111 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005					111 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005					50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 1005 + 0,5 x 9% x 1215					100 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005					90 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005					60 €/m ² BGF
					Kostenkennwert aufsummiert	1015 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche:

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

Bauteil

BGF

in m²

Wohnhaus 9,99 * 8,99

= 89,81 * 2 = **179,62**

Anlage 5: Berechnung der Wohnfläche

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

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOHNFLÄCHENVERORDNUNG S. 1

Raum Nr.	Raumbezeichnung	Faktor	lichte Maße (m)	Nettofläche (m ²)
<u>1.1.0</u>				
	KÜCHE	4.36	* 3.23	14.08
	WC	2.23	* 1.485	3.31
	HWR	2.73	* 2.23	6.09
	SCHLAFEN	4.855	* 3.48	16.90
	WOHNEN/ESSEN	4.855	* 4.735	22.99
	DIELE/GARD.	4.36	* 2.61	11.38
<u>Summe</u>				<u>74.75</u>

<u>2.1.0</u>				
	KIND 1	4.48	* 2.608	
		+1/2* 4.48	* 1.00	
		+0* 4.48	* 0.122	13.92
	KIND 2	4.48	* 3.363	
		+1/2* 4.48	* 1.00	
		+0* 4.48	* 0.122	17.30
	KIND 3	4.735	* 2.108	
		+1/2* 4.735	* 1.00	
		+0* 4.735	* 0.122	12.35
	BAD	3.485	* 2.358	
		+ 1.358	* 1.25	
		+1/2* 4.735	* 1.00	
		+0* 4.735	* 0.122	12.28
	FLUR	2.36	* 1.105	
		+ 1.36	* 0.026	2.64
<u>Summe</u>				<u>58.50</u>

STADT HERFORD
 Eing: 05. NOV. 2009
 GABORSICHT

<u>Gesamtsumme</u>	<u>133.25</u>
--------------------	---------------

Die Wohnfläche wird mit gerundet 133 m² angesetzt.

Anlage 6: Fotos des Objektes



Ostansicht



Süd-/Ostansicht



Süd-/Westansicht



Westansicht

