



Verkehrswertgutachten

571 - 2025

Internet-Version

für das bebaute Grundstück

Danziger Straße 22

32120 Hiddenhausen

Gemarkung: Eilshausen

Flur: 5

Flurstücke: 401, 474, 492

Grundbuch von Eilshausen, Blatt 952

zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Herford
AZ: 71 K 012 / 24



- 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	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	6
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	15
4.1	wichtige Vorüberlegungen	Seite	17
4.1.1	individuelle Besonderheiten des Bewertungsobjekts	Seite	17
4.1.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	18
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	19
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	19
4.2.2	tatsächliche Nutzung und nachhaltige Nutzbarkeit des Grundstücks	Seite	20
4.2.3	Ermittlung des Bodenwertes als wirtschaftliche Einheit	Seite	22
4.2.4	Ermittlung des Bodenwertes bei separater Bewertung	Seite	23
4.3	Sachwertermittlung	Seite	24
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	25
4.3.2	Nebengebäude	Seite	26
4.3.3	Außenanlagen	Seite	26
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	26
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	27
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	27
4.4	Wertansätze bei separater Bewertung der einzelnen Grundstücke	Seite	28
4.4.1	Flurstück 401	Seite	28
4.4.2	Flurstück 474	Seite	28
4.4.3	Flurstück 492	Seite	28
4.5	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	29
4.6	Verkehrswert	Seite	30
5	Literaturverzeichnis	Seite	31
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Untergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	6
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Herford Auf der Freiheit 7 32052 Herford
Aktenzeichen:	71 K 12 / 24
Auftrag vom:	08.08.2024
erneuter Auftrag vom:	24.11.2024
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch: <ul style="list-style-type: none">[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]
-------------	---

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	14.01.2025 von 13:30 Uhr bis 16:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">der EigentümerPhilipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none">08.08.2024
ursprünglicher Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none">08.08.2024
erneuter Auftrag:	<ul style="list-style-type: none">24.11.2024
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">14.01.2025
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none">14.01.2025
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none">14.01.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none">14.02.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- 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 25.06.2024
 - Bauakten des Kreises Herford bzw. der Gemeinde Hiddenhausen
- allgemeine Grundlagen *):
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur
 - Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang: Das vorliegende Gutachten Nr. 571-2025 enthält 32 Seiten und 9 Anlagen sowie 3 Fotoseiten. Es wurde gem. Gutachterauftrag in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.
- Anmerkung zu den Anlagen: Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen 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 - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.
- 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.

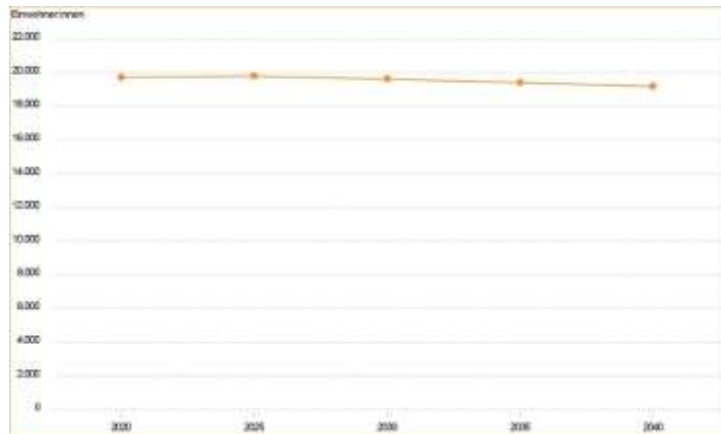
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Hiddenhausen
Ortsteil:	Eilshausen
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Herford
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Hiddenhausen
Einwohnerzahl:	20 000
Fläche:	24,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	835 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	101,0

Prognose bezüglich der
 Bevölkerungsentwicklung
 in Hiddenhausen (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Eilshausen
Blatt:	952
Gemarkung:	Eilshausen
Flur:	5
Flurstücke:	401 474 492
Größe:	847 m ² 281 m ² 583 m ²

Tatsächliche Nutzung
 gem. Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche

Verkehrslage: Ortsrandlage
 Wohnlage: mittelgute Wohnlage
 Art der Bebauung: ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	1,0 km
	zur Bushaltestelle:	150 m
	zum Bahnhof:	3,5 km
	zur Autobahn A30:	2,5 km
	zu Geschäften:	800 m

Immissionen: keine

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Danziger Straße erschlossen.
 Erschließungszustand: voll ausgebaut
 Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege

Straßenart: Anliegerstraße
 Verkehr: mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: nicht festgestellt

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite: 36,00 m
 mittlere Grundstückstiefe: 48,00 m
 Grundstücksgröße insgesamt: 1 711,00 m²

Grundstücksform: rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal
 topographische Lage: hängig
 Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
 geografische Ausrichtung: westlich der Danziger Straße, östlich der Straße „Im Meierfeld“

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude, einseitige Grenzbebauung durch die Garage (s. Anlage 1)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

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 Kreisverwaltung mit, dass zu- lasten des Bewertungsobjektes (Flurstücke 401, 474, 492) eine Vereinigungsbaulast eingetragen ist.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünsti- gende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben in- nerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungs- plan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none">• Auf Anfrage teilte mir die Gemeindeverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsob- jektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fal- len somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forde- rungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßener- neuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none">• das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer bewohnt• ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unte- ren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück we- der im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grund- wassereinflüsse unterstellt.</p>

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort: Hiddenhausen ist eine Gemeinde mit rd. 20 000 Einwohnern im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Zentrum des Kreises Herford und gehört damit zum Regierungsbezirk Detmold (Ostwestfalen-Lippe).

Hiddenhausen erstreckt sich über eine weitgehend ländliche Region mit kleinen Siedlungen und grünen Landschaften in der Ravensberger Mulde zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge. Die nächsten Großstädte sind im Süden Bielefeld (20 km), im Westen Osnabrück (50 km) und im Nord-Osten Hannover (100 km).

Die überregionale Anbindung ist im Norden durch die Autobahn A30 und im Osten durch die Bundesstraße B239 gegeben.

Lage innerhalb des Ortes: Der Ortsteil Eilshausen liegt im Norden von Hiddenhausen, direkt an der Landesstraße 545, die von Bünde nach Herford führt. Eilshausen ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Hiddenhausen. Es ist vergleichsweise dicht besiedelt und verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, ärztlicher Versorgung, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten usw.

Straßenlage: Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch wohnwirtschaftliche Nutzung (vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt. Sie ist relativ zentral, trotzdem ruhig und weist eine ansprechende Durchgrünung auf.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus <ul style="list-style-type: none"> • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> • Untergeschoss mit Wellness-Bereich und Kellerräumen • Erdgeschoss mit Küche- Wohn- und Essbereich • vollausgebautes Dachgeschoss mit Schlafräumen, Bad u. WC • der Spitzboden wurde tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut; gem. der mir vorliegenden Unterlagen ist dieser Ausbau ohne Genehmigung erfolgt.
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> • Das Ursprungsgebäude wurde nach Aktenlage 1977 bezugsfertig gestellt. • 1995-96 wurden Erd- und Untergeschoss aufwändig erweitert.
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> • Das Ursprungsgebäude wurde im Zuge der Erweiterung durchgreifend renoviert; seitdem wurde das Objekt lfd. instandgehalten.
fiktives Baujahr*:	1985

**) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. – soweit dies von der Straße aus möglich – dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden; dies gilt insbesondere für Ausstattungsmerkmale, die üblicherweise in regelmäßigen Abständen erneuert werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Kalksandstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Stahlbeton

Dach:	Dachkonstruktion: Dachform: Dacheindeckung: Dachflächenfenster: Dachrinnen und Fallrohre: Wärmedämmung:	Kehlbalkendach ohne Aufbauten Satteldach Eternitschiefer vorhanden Zinkblech vorhanden
Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Giebel: Sockel:	Sichtmauerwerk nicht vorhanden Eternitschiefer Sichtmauerwerk
Treppen:	Kelleraußentreppe: Kellertreppe: Geschosstreppe: Treppe in den Spitzboden:	Stahlbeton mit Granit Stahlbeton mit Travertin Stahlbeton mit Travertin Spindeltreppe aus Stahl mit Massivholzstufen
Fußböden:	allgemein: Bad & WC: Kellerfußboden:	Teppichböden, Stabparkett, Marmor, Granit, Fliesen Fliesen je nach Raum Estrich auf Beton, tlw. m. Fliesen bzw. Marmor
Innenansichten:		Vlies-, Glasfaser bzw. Raufaser- tapeten, gestrichen.
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen, tlw. m. Vliesstapeten
Fenster:	Verglasung: Dachflächenfenster Fensterbänke: Rollläden:	aus Holz mit wärmedämmender Verglasung tlw. aus Kunststoff aus Marmor aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Holz (Sicherheitstür) Holztüren, tlw. Ganzglastüren Holz m. Lichtausschnitt Holztüren Holz m. Lichtausschnitt

Elektroinstallation: sehr reichliche Ausstattung - „Smart-Home“ mit Bussystem, schaltbaren Steckdosen, hochwertigem Lautsprechersystem und Alarmanlage

sanitäre Installation:	WC / Untergeschoss:	WC, Waschbecken
	im Fitnessraum:	Dusche
	WC / Erdgeschoss:	WC, Waschbecken
	Bad / Dachgeschoss:	Wanne, WC und Waschbecken
	WC / Dachgeschoss:	Dusche WC, Bidet, Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	überwiegend gehobene Qualität

Heizung: *nicht festgestellt*

zusätzlich:		Klimaanlage (Be- u. Entlüftung)
		Entfeuchtungsanlage im Kellergeschoss
		Entkalkungsanlage
	sowie:	umfangreiche Pool- und Teichtechnik
	und:	Brunnen zur Gartenbewässerung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden, Mangelfolgeschäden:

- Renovierungsstau an den Fenstern und Holzelementen im Bereich der Fassade.
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

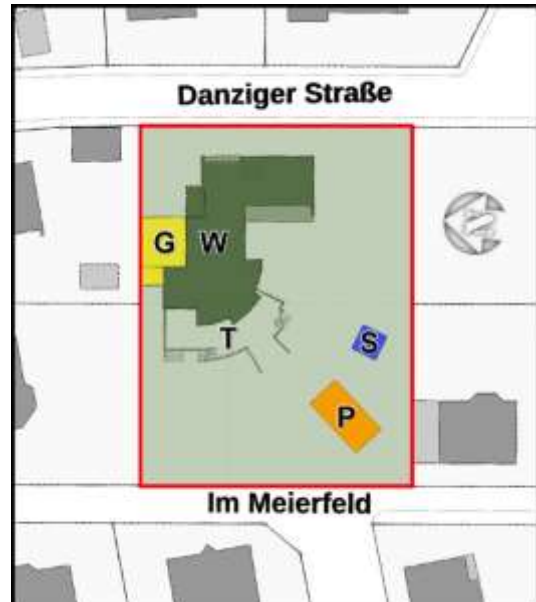
Wertminderung hierfür: Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.

energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard des fiktiven Baujahres.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Gemäß Liegenschaftskataster befinden sich auf dem Grundstück neben dem Wohnhaus incl. Garage ein kleineres Nebengebäude sowie ein Swimmingpool. Auch in öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen finden sich diese Bauteile wieder. In den mir vorliegenden Bauakten finden sich diesbezüglich jedoch keine Informationen. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung kann jedoch keine Aussage über Art und Beschaffenheit dieser Bauteile getroffen werden, auch nicht, ob diese überhaupt noch vorhanden sind oder ggf. noch weitere errichtet wurden.

Nachstehende Betrachtungen unterstellen daher das Vorhandensein folgender Bauteile:



Wohnhaus (W)	<ul style="list-style-type: none"> • Großzügiges Einfamilienhaus (s. Abs. 3.1 + 3.2)
Garage (G)	<ul style="list-style-type: none"> • Doppelgarage mit Geräteraum in Massivbauweise an das Wohnhaus angebaut Flachdach; Betonboden m. Fliesen; elt. Stahlschwinger
Pool (P)	<ul style="list-style-type: none"> • Swimmingpool im Freien, nicht überdacht; Maße ca. 9,0 x 4,5 m Ausführung mit zwei Treppen, Massagedüsen, Gegenstromanlage und LED-Beleuchtung
Schuppen (S)	<ul style="list-style-type: none"> • einfaches Gerätehaus in übl. Massivholzbauweise
Terrassen (T)	<ul style="list-style-type: none"> • Terrassenanlage mit Freitreppen
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsanlagen • Kanalanschluss • Hofbefestigung (Natursteinpflaster) • Gartenanlagen und Pflanzungen • Einfriedung (Metallzaun, Hecken)

3.5 qualitative Objektbeschreibung

- Ausstattung:
- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als gehoben bzw. hochwertig zu bezeichnen.
 - Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist sehr reichhaltig und deutlich umfangreicher als marktüblich. Allerdings ist sie teilweise bzw. mittelfristig zu modernisieren.
 - Die sanitären Einrichtungen sind - ja nach Raum - von durchschnittlicher bis gehobener Qualität.
 - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind insgesamt von durchschnittlicher bis gehobener Qualität.
 - Fenster und Türen sind von besserer Qualität, tlw. jedoch renovierungsbedürftig.
 - Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard des fiktiven Baujahres.
 - Das Objekt verfügt über einen größeren Wellness-Bereich im Untergeschoss.

- Beschaffenheit:
- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als sehr individuell und großzügig bezeichnen. Das Objekt ist mit einer Wohnfläche von 430,00 ungewöhnlich groß. Grundsätzlich erscheint es möglich, das Objekt in ein Zweifamilienhaus umzubauen; ob dies aus der Sicht eines potentiellen Erwerber jedoch dem Charakter der Immobilie entspricht, ist fraglich.
 - Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
 - Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden sind nicht vorhanden, es besteht jedoch Renovierungsbedarf.
 - Das Objekt verfügt über eine Terrasse im Erdgeschoss und einen Balkon im Dachgeschoss; ferner ist ein aufwändig gestalteter Garten mit Pool vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in gepflegtem Zustand, es ist aufgrund der schieren Größe jedoch von einer signifikant eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	∅	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe					X	Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung		X				Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage		X				Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

Anmerkungen:

- 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. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- 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 (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Danziger Straße 22 in 32120 Hiddenhausen

Amtsgericht		Herford		Grundbuch von		Eilshausen		Blatt		952		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²				
		a	Flur	Flurstück						c			
1	2	3						4					
1		- <i>gelöscht</i> -											
2	2	Eilshausen	5	401	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 22		8	47					
3-7		- <i>gelöscht</i> -											
8	5	Eilshausen	5	474	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 22		2	81					
9	7	Eilshausen	5	492	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 22		5	83					

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 01.10.2024

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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=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 wichtige Vorüberlegungen

4.1.1 individuelle Besonderheiten des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt ist in mehrerlei Hinsicht als sehr individuell zu bezeichnen; wichtig erscheinen hierbei vor allem folgende Aspekte:

- Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Grundrissebenen und Anbauten vergleichsweise heterogen; hinzukommt, dass aufgrund der Hanglage die östlich gelegenen Bereiche des Untergeschosses als typische Kellerräume anzusehen sind, während die westlich gelegenen Räume ebenerdig liegen und den Charakter eines Erdgeschosses haben.

Die Zuordnung der Bauklassen und Geschosse ist nachstehender Grafik zu entnehmen.



Ich weise drauf hin, dass der Gutachterausschuss des Kreises Herford für vergleichbare Konstellationen keine Sachwertfaktoren ermittelt / veröffentlicht hat.

- Das Objekt ist ungewöhnlich groß: es weist eine Wohnfläche von über 400,00 m² auf, ist also erheblich größer als das „normale / marktübliche“ Einfamilienhaus.
- Auch die Außenanlagen sind vergleichsweise großzügig gestaltet; so verfügt das Objekt über ein Außenschwimmbaden. Ob ein potentieller Erwerber überhaupt Interesse an einem Pool hat bzw. bereit ist, künftig die hiermit verbundenen Kosten zu tragen, ist fraglich; m.E. handelt es sich bei solchen Einrichtungen um Liebhaberei, welche vom Markt nur sehr bedingt angenommen wird. Insofern ist eine Bewertung auf Grundlage von tatsächlichen Baukosten nicht zielführend. Eine Umfrage unter regionalen Gutachterausschüssen, Immobiliensachverständigen sowie Immobilienmaklern ergab, dass für vergleichbare Objekte überhaupt keine belastbaren Zahlen vorliegen; insofern muss von einer stark eingeschränkten Nachfrage ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung des sich aus der o.g. Umfrage ergebenden Gesamteindrucks halte ich es für zielführend, das Schwimmbaden durch einen angemessenen Prozentsatz für die Außenanlagen im Sachwertverfahren abzubilden.

4.1.2 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 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.
- 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.
- 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.

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.

Objekt: EFH Danziger Straße 22

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte 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.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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.

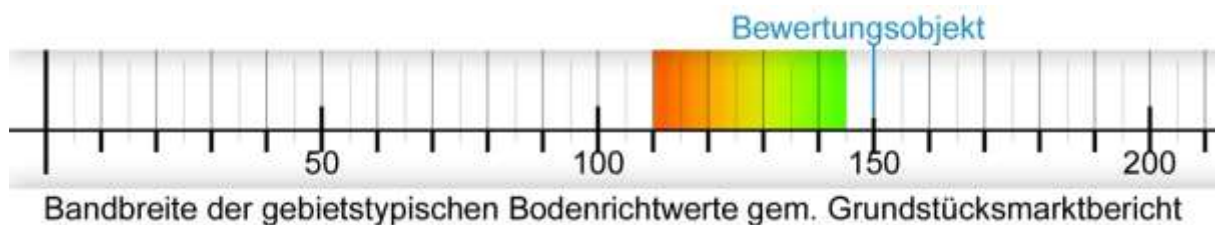
4.2.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2024 = 150,00 €/m²

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

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

Für das gesamte Gemeindegebiet hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 110,00 €/m² und 145,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt etwas oberhalb.

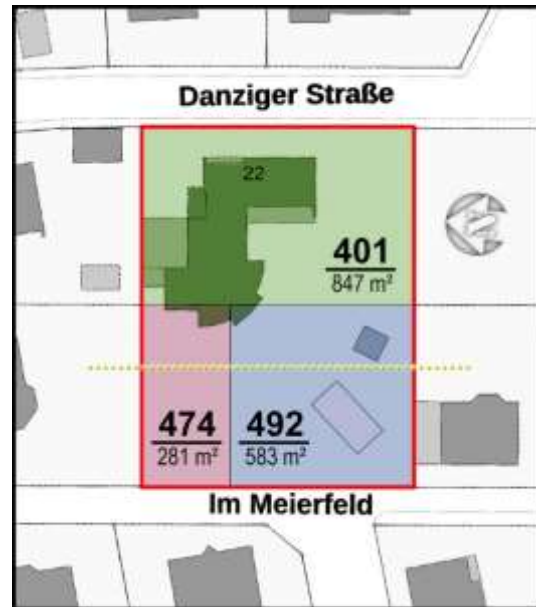


4.2.2 tatsächliche Nutzung und nachhaltige Nutzbarkeit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken; diese sind im Ist-Zustand als wirtschaftliche Einheit betrachtet erheblich 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. Für Grundstücke > 1500 m² liegen jedoch keine Anpassungsfaktoren vor; diese sind daher sachverständig zu schätzen.

Alle drei Flurstücke stellen im rechtlichen Sinne jeweils eigenständige Grundstücke dar; deshalb sind im Rahmen der Zwangsversteigerung auch die Wertansätze der einzelnen Flurstücke zu ermitteln.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bzw. unter welchen Umständen eine Teilung des Grundstücks in Frage kommt, um die vorhandenen Flächen wirtschaftlich sinnvoller auszunutzen. Insgesamt sind m.E. vier mögliche Szenarien in Betracht zu ziehen:



a) Szenario 1: Ist-Zustand

hierbei wird das Grundstück als Einheit betrachtet, aufgrund der ungewöhnlichen Größe ist daher ein Umrechnungskoeffizient i.H.v. 0,5 in Ansatz zu bringen.

Flurstück 401	847,00 m ²				
Flurstück 474	281,00 m ²				
Flurstück 492	583,00 m ²				
Σ	1 711,00 m²	* 150,00 €/m²	* 0,50	=	128 300,00 €

b) Szenario 2: separate Bewertung der Flurstücke

Im Rahmen der Zwangsversteigerung sind auch die Wertansätze der einzelnen Flurstücke zu ermitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnhaus auf dem Flurstück 401 in geringfügigem Umfang auf die Flurstücke 474 und 492 erstreckt. Hierfür ist grundsätzlich eine Überbaurente zu zahlen. Diese ist im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen.

Das Flurstück 474 ist aufgrund seiner Größe bzw. seines Zuschnitts nicht als vollwertiges Baugrundstück nutzbar; aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen wäre es im Falle einer separaten Verwertung lediglich als Garagengrundstück nutzbar. Vergleichbare Flächen werden auf dem regionalen Immobilienmarkt i.d.R. in einer Größenordnung von 20% des Bodenrichtwertes gehandelt:

Flurstück 401	847,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,90	=	114 300,00 €
Flurstück 474	281,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,20	=	8 400,00 €
Flurstück 492	583,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 1,00	=	87 500,00 €
Σ					210 200,00 €

c) Szenario 3: Ausparzellierung einer Teilfläche im Westen

Grundsätzlich erscheint es denkbar, unter weitestgehender Beibehaltung der Bausubstanz des Wohnhauses und Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände das Grundstück in zwei Teilflächen zu teilen.

Hierbei wäre die westliche Teilfläche (ca. 1/3 der Gesamtfläche) wie vorab durch die gelbe Punktlinie dargestellt auszuparzellieren; Pool und Schuppen müssten beseitigt werden. Die Erschließung ist hier durch die Straße „Im Meierfeld“ gewährleistet.

(Diese Option kommt im Rahmen der Einzelbewertung der Flurstücke nicht in Betracht)

Teilfläche Ost	1 141,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,73	=	124 900,00 €
Teilfläche West	570,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 1,00	=	85 500,00 €
Σ					210 400,00 €

d) Szenario 4: Teilung des Grundstücks in zwei etwa gleich große Baulandflächen

Langfristig erscheint es aus wirtschaftlicher Sicht am sinnvollsten, das Grundstück in zwei etwa gleich große Baulandflächen zu teilen. Hierbei würde das Flurstück 401 weiterhin durch die Danziger Straße erschlossen, während die Flurstücke 474 und 492 als Einheit durch die Straße „Im Meierfeld“ erschlossen wird. Diese Option ist jedoch erst nach Rückbau des vorhandenen Gebäudes bzw. zumindest des westlichen Anbaus möglich.

Flurstück 401	847,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,90	=	114 300,00 €
Flurstücke 474+492	864,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,90	=	116 600,00 €
Σ					230 900,00 €

Fazit: Je nach Art der Nutzungsoption ergeben sich unterschiedliche Bodenwertansätze. Das Szenario 2 (separate Bewertung der Flurstücke) ist aus praktischer und somit auch wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Die Berechnung der Ansätze ist daher ausschließlich im Zwangsversteigerungsverfahren aufgrund der rechtlichen Vorgaben vorzunehmen und im Gutachten darzustellen.

Auch Szenario 3 (Ausparzellierung einer Teilfläche im Westen) erscheint wenig sinnvoll. Tatsächlich kommt diese Option m.E. vorrangig dann zum Tragen, wenn kurzfristig Liquidität geschaffen werden soll. In nachstehenden Betrachtungen bleibt diese Alternative außer Ansatz.

Der Ist-Zustand ist durch Szenario 1 beschrieben. De facto ist die Ausnutzung des Grundstücks hier – rein ökonomisch betrachtet – nicht sinnvoll. Allerdings korrespondiert das großzügige Grundstück mit seinen Außenanlagen mit dem ebenfalls sehr aufwändigen und individuellen Wohnhaus. Dies vorausgeschickt erscheint es geboten, bei der Wertermittlung zunächst von den tatsächlichen Verhältnisse auszugehen und in einem zweiten Schritt die Option einer wirtschaftlicheren Nutzung der Flächen zu berücksichtigen. Hierbei gilt es, die Differenz zwischen Ist-Zustand und künftiger Nutzung über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuzinsen.

4.2.3 Ermittlung des Bodenwertes als wirtschaftliche Einheit

a) nutzungsabhängiger Bodenwert

Wie in Abs. 4.2.2 ausgeführt, stellen die Flurstücke 401, 474 und 492 im gegenwärtigen Zustand eine wirtschaftliche Einheit dar. Gemeinsam bilden sie eine Baulandfläche, welche aufgrund ihrer Übergröße mit einem deutlichen Abschlag zu bewerten ist. Gem. Abs.4.2.2 a) ergibt sich als nutzungsabhängiger Bodenwert:

$$1\,711,00\text{ m}^2 * 150,00\text{ €/m}^2 * 0,50 \approx 128\,000,00\text{ €}.$$

b) nachhaltiger Bodenwert

Langfristig erscheint es aus wirtschaftlicher Sicht am sinnvollsten, das Grundstück in zwei etwa gleich große Baulandflächen zu teilen. Wie in Abs. 4.2.2 d) erläutert ergibt sich in diesem Fall ein nachhaltiger Bodenwert i.H.v. 230 900,00 €. Die Differenz aus nutzungsabhängigem und nachhaltigem Bodenwert (102 600,00 €) ist über die geschätzte Restnutzungsdauer des vorhandenen Wohnhauses abzuzinsen und im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ als Entwicklungspotential werterhöhend zu berücksichtigen.

Der Diskontierungsfaktor beträgt bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5%: 0,3724. Der Barwert des Entwicklungspotentials beträgt somit:

$$102\,600,00\text{ €} * 0,3724 = 38\,208,00\text{ €} \approx 38\,000,00\text{ €}.$$

4.2.4 Ermittlung des Bodenwertes bei separater Bewertung

Auftragsgemäß sind auch die Wertansätze der einzelnen Flurstücke zu ermitteln. Aus Abs. 4.2.2 b) ergeben sich zunächst folgende Ansätze:

Flurstück 401	847,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,90	=	114 300,00 €
Flurstück 474	281,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 0,20	=	8 400,00 €
Flurstück 492	583,00 m ²	* 150,00 €/m ²	* 1,00	=	87 500,00 €
Σ					210 200,00 €

Hierbei sind jedoch noch besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

a) Flurstück 401

Die aufstehende Bebauung erstreckt sich tlw. auf die (in vorliegender Betrachtungsweise separat zu bewertenden) Flurstücke 474 und 492. Hierfür ist prinzipiell eine Überbaurente zu zahlen. Ob diese tatsächlich eingeklagt werden würde, ist fraglich; dennoch ist dieser Umstand an dieser Stelle wertmindernd zu berücksichtigen. Der Barwert dieser Überbaurente errechnet sich wie folgt:

Größe der überbauten Fläche	(geschätzt)	75,00 m ²
Bodenrichtwert am Zeitpunkt des Überbaus (1995)	(ungerechnet)	65,00 €/m ²
Bodenwert der überbauten Fläche		4 875,00 €
Liegenschaftszinssatz	2,5%	
angemessener Erbbauzins:		121,88 €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,1	
Barwert der Überbaurente		3 059,00 €
	rd.	3 000,00 €

b) Flurstück 474

Aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts ist dieses Flurstück per se nur sehr stark eingeschränkt selbständig nutzbar. Die Beeinträchtigung durch den Überbau ist in dieser Konstellation nur geringfügig und somit nicht signifikant wertrelevant, umgekehrt liegt auch der Barwert der hier (theoretisch) einforderbaren Überbaurente in einer vernachlässigbaren Größenordnung. Dies vorausgeschickt kann hier der in Abs. 4.2.2 b) ermittelte Ansatz ohne weitere Zu- oder Abschläge übernommen werden.

c) Flurstück 492

Auch auf diesem Flurstück ist der Einfluss von Überbau und Überbaurente vernachlässigbar. Allerdings ist zu beachten, dass eine sinnvolle Bebauung dieses Flurstücks erst dann möglich ist, wenn der vorhandene Pool entfernt wurde. Die Rückbaukosten werden hier auf eine Größenordnung von rd. 10 000,00 € geschätzt; dieser Betrag ist vom in Abs. 4.2.2 b) ermittelten Ansatz abzuziehen.

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.




SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	div.	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
Ursprungs- gebäude	Untergeschoss	7,75	11,75		91,06	
		-	2,25	7,50	-16,88	
		+	9,00	6,25	56,25	130,43
	Erdgeschoss	7,75	11,75		91,06	
		-	2,25	3,25	-7,31	
		+	9,00	7,75	69,75	153,50
	Dachgeschoss	7,75	11,75		91,06	
		-	2,25	3,25	-7,31	
		+	9,00	7,75	69,75	153,50
	Anbau	Untergeschoss	8,25	8,25	¼ π	53,77
+			4,50	8,00	36,00	
+			7,75	2,00	15,50	
+			4,75	5,00	23,75	129,02
Erdgeschoss		8,25	8,25	¼ π	53,77	
		+	4,50	6,50	29,25	
		+	7,75	2,00	15,50	
		+	4,75	5,25	24,94	
		+	3,00	2,50	7,50	130,96
BGF:	insgesamt					697,41

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus		
Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss (rd. 60%)		
Typ 3.03: Reihenmittelhäuser; Keller-, Erdgeschoss; Flachdach oder flach geneigtes Dach (rd. 20%)		
Typ 2.33: Doppel- und Reihenendhäuser; nicht unterkellert; Erd-, Obergeschoss; Flachdach oder flach geneigtes Dach (rd. 20%)		
▷ Standardstufe:	3,4	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 unter Berücksichtigung eines teil-ausgebauten Spitzbodens		930,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	130,8	* 1,308
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten		

	am Wertermittlungsstichtag 930,00 €/m ² * 1,308 / 0,709 =		= 1 715,00 €/m ² BGF
▷	Bruttogrundfläche (BGF)	697,00 m ²	
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 697,00m ² BGF * 1 715,00 €/m ² BGF =		1 195 355,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷	Baujahr des Ursprungsgebäudes	1977	
▷	fiktives Baujahr des Gebäudes insgesamt	1985	
▷	fiktives Gebäudealter	40 Jahre	
▷	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	
▷	Alterswertminderungsfaktor	50 %	- 597 678,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		597 677,00 €
			rd. 598 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷	Garage		12 000,00 €
▷	Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		12 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

▷	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷	Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	597 677,00 €
▷	Wertansatz der Außenanlagen hier:	8 % =	47 814,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen		48 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷	Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2 a	128 000,00 €
▷	Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	598 000,00 €
▷	Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	12 000,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	48 000,00 €
▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	786 000,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

- ▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für Objekte in der Art des Bewertungsobjektes liegen keine Angaben vor, näherungsweise kann folgende Tabelle herangezogen werden:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr 1975 bis 1989	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 280.000 €	280.000 € bis 330.000 €	über 330.000 €
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert			
BRW über 120 €/m ²	1,02 8	0,98 8	0,94 31
BRW von 100 bis 115 €/m ²	1,06 7	0,99 9	1,00 4
BRW unter 95 €/m ²	1,14 4	1,12 4	0,97 3

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

Zusätzlich habe ich einen mir vorliegenden Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Bezug auf hochpreisige Einfamilienhäuser im Kreis Herford ausgewertet.

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	786 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie die von mir ausgewerteten Verkaufsfälle	(./. 10,0 %)	* 0,9
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		707 000,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	707 000,00 €
▷ Zuschlag für Entwicklungspotential	→ 4.2.3 b	+ 38 000,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	745 000,00 €
		rd. 745 000,00 €

4.4 Wertansätze bei separater Bewertung der einzelnen Grundstücke

4.4.1 Flurstück 401

Das aufstehende Gebäude ist dem Flurstück 401 zuzuordnen, ebenso die Garage. Ein Großteil der Außenanlagen (insbesondere der Pool incl. dazugehöriger baulicher Anlagen) befindet sich jedoch im Bereich der Flurstücke 474 und 492; daher ist der Wertansatz für die Außenanlagen hier deutlich zu vermindern.

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2 b	114 300,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	598 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	12 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	24 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	748 300,00 €
▷ Sachwertfaktor	→ 4.3.5	* 0,9
▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert		673 470,00 €
▷ Überbaurente	→ 4.2.4 a	- 3 059,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Flurstücks 401		670 411,00 €
▷		rd. 670 000,00 €

4.4.2 Flurstück 474

Das Flurstück 474 ist aufgrund seiner Größe bzw. seines Zuschnitts im Falle einer separaten Verwertung lediglich als Garagengrundstück nutzbar. Dieser Umstand ist Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt worden.

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2 b	8 400,00 €
▷ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	→ 4.2.4 b	± 0,00 €
▷ Verkehrswert des unbebauten Flurstücks 474		8 400,00 €
▷		rd. 8 000,00 €

4.4.3 Flurstück 492

Das Flurstück 492 ist er nach Rückbau des vorhandenen Pools sinnvoll nutzbar. Auch die übrigen Außenanlagen stellen bei separater Verwertung eher eine Belastung als einen Mehrwert dar.

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2 b	87 500,00 €
▷ Freilegungskosten	→ 4.2.4 c	- 10 000,00 €
▷ Verkehrswert des unbebauten Flurstücks 492		77 500,00 €
▷		rd. 78 000,00 €

4.5 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Folgende Ansätze wurden ermittelt:

	Bewertung als Einheit	separate Bewertung
Flurstück 401		670 000,00 €
Flurstück 474		8 000,00 €
Flurstück 492		78 000,00 €
Flurstücke 401, 474 u. 492	745 000,00 €	Σ 756 000,00 €
Preis in €/m ² Wohnfläche	1 733,00 €	1 558,00 € *)

*) hier bezogen auf das Flurstück 401

Im Falle einer Einzelbewertung liegt die Summe der einzelnen Werte lediglich 1,5% über dem Ansatz bei der Betrachtung als Einheit.

Unabhängig von der Verfahrenswahl ist zu beachten, dass ungewöhnlich große und individuell gestaltete Einfamilienhäuser wie das Bewertungsobjekt im Kreis Herford praktisch nicht gehandelt werden. Insofern liegen auch kaum belastbare Vergleichszahlen vor. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt jedoch angemessen und plausibel.

4.6 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 745 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Eilshausen
Danziger Straße 22	Flur: 5
32120 Hiddenhausen	Flurstücke: 401, 474, 492
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 14.01.2025 auf	
€ 745 000,00	
in Worten: <i>SIEBENHUNDERTFÜNFUNDVIERZIGTAUSEND EURO</i>	
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, 14.02.2025

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

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, 2023, 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° 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, 2021, 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 Grund-
stücken
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)

ErbbauRG

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

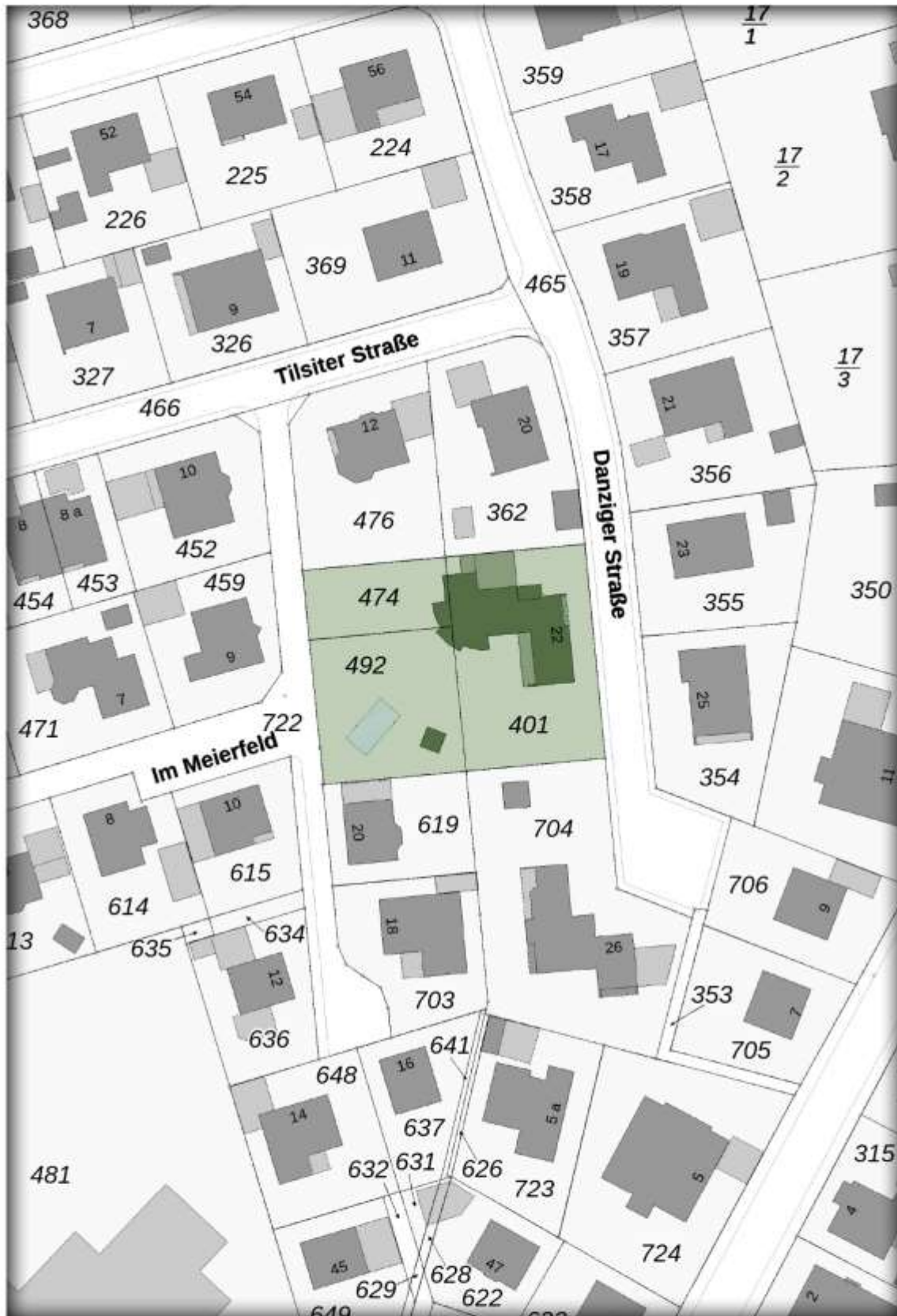
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

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

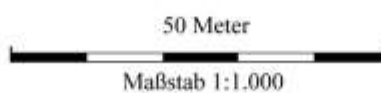
WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

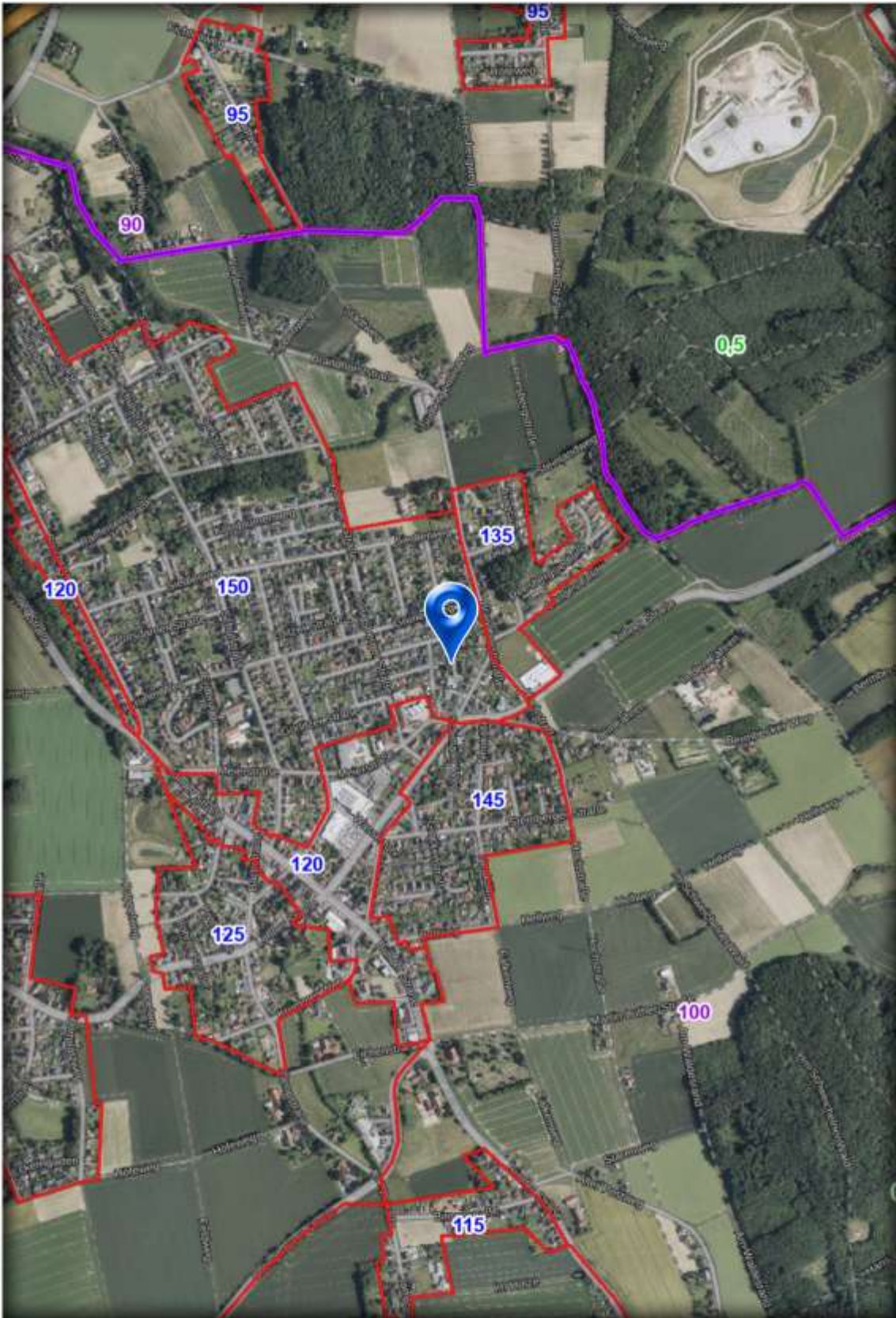
(BGBl. I 2003, 2346)

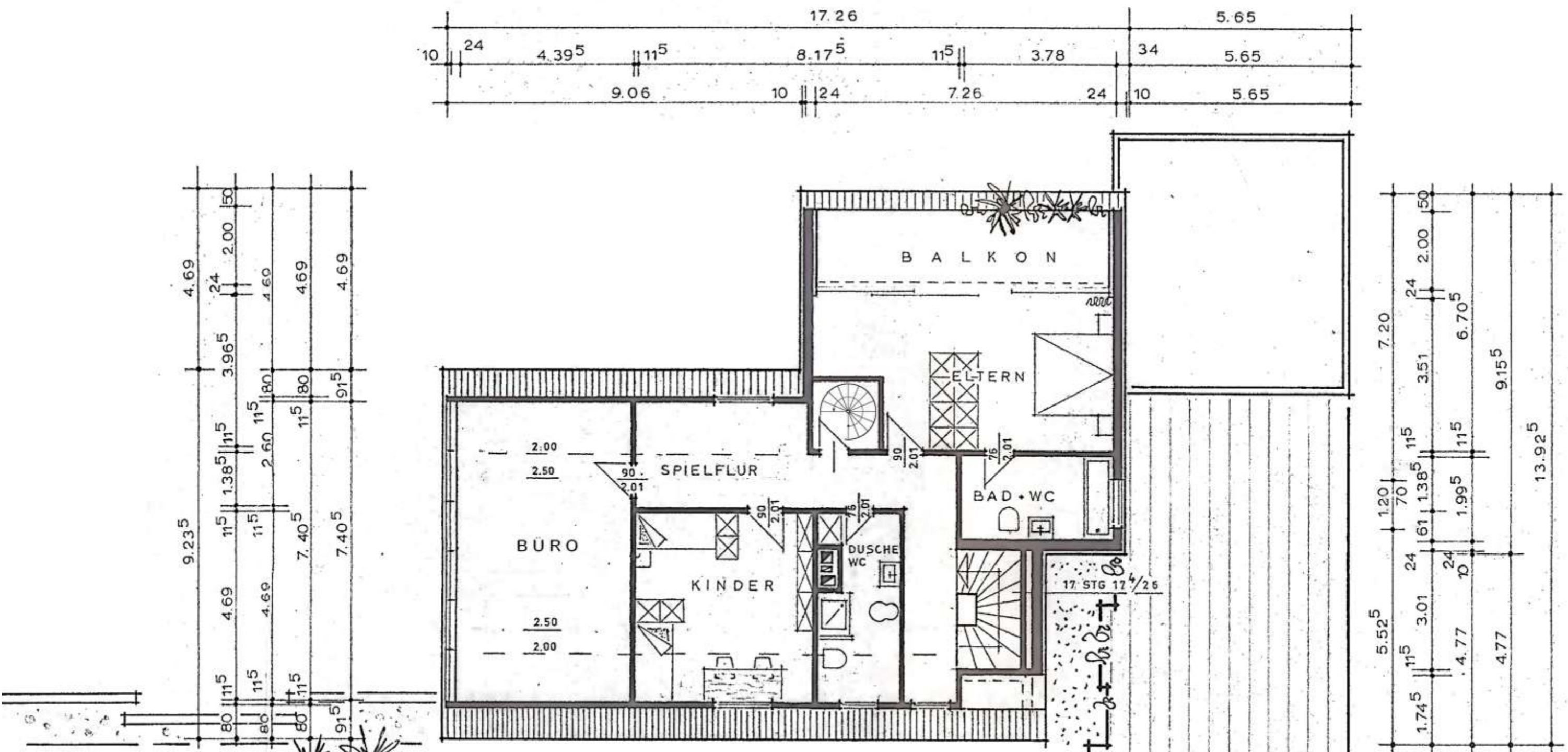


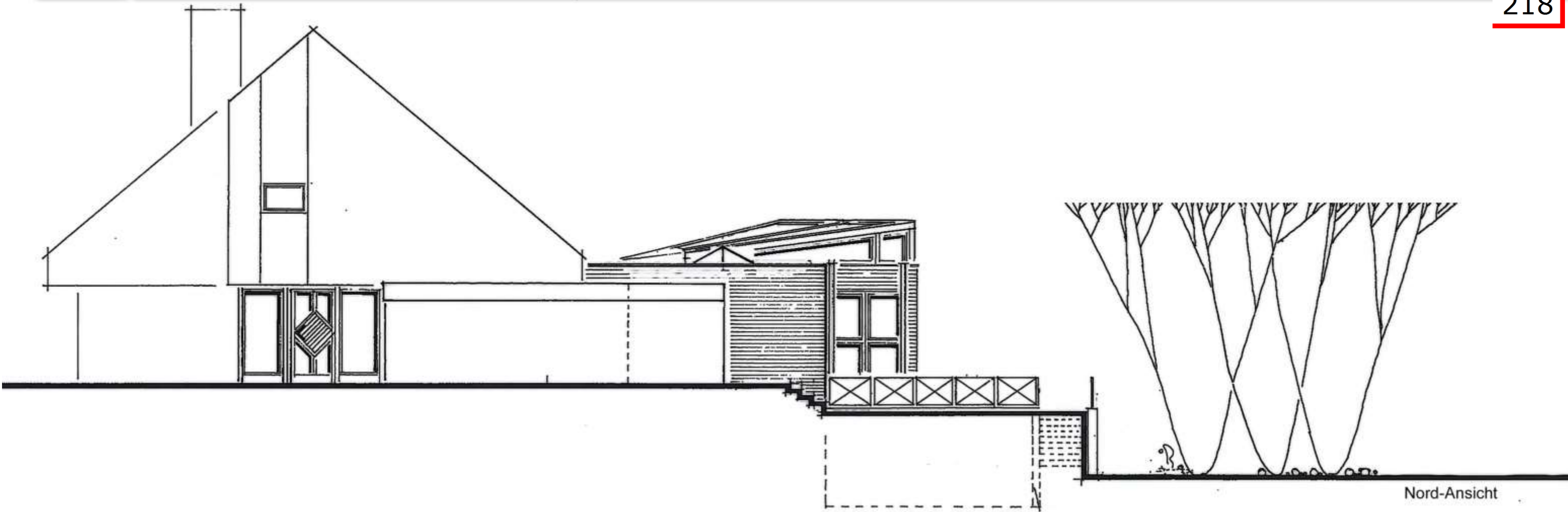
Gemarkung: Eilshausen
Flur: 5
Flurstücke: 401, 474, 492



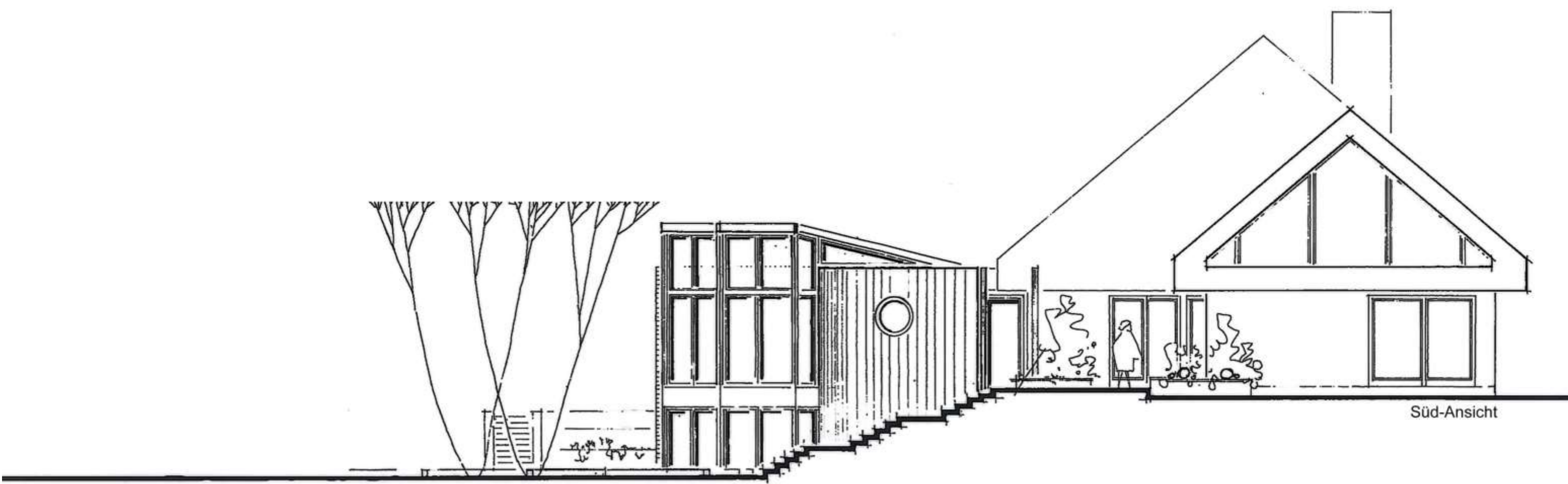
Danziger Straße 22
Hiddenhausen
01.10.2024



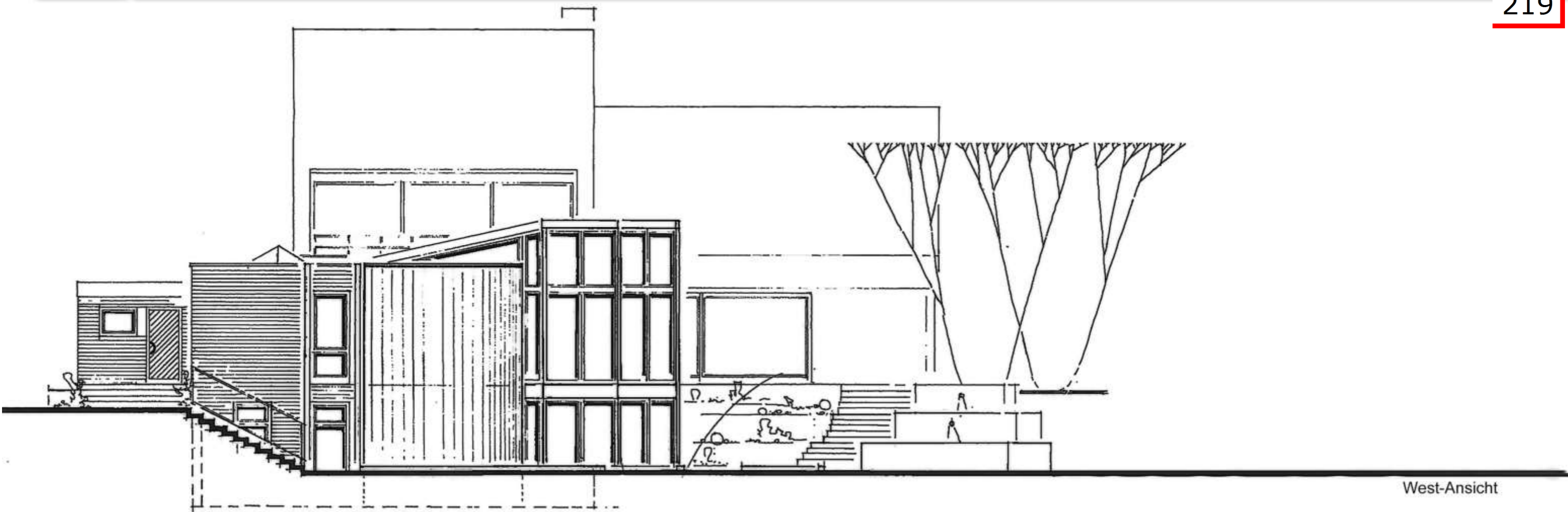




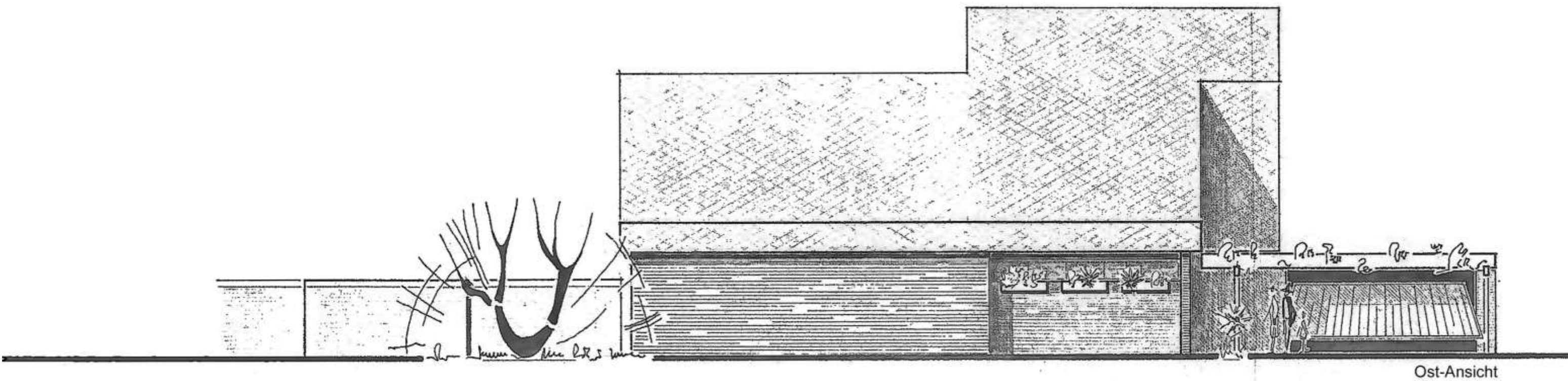
Nord-Ansicht



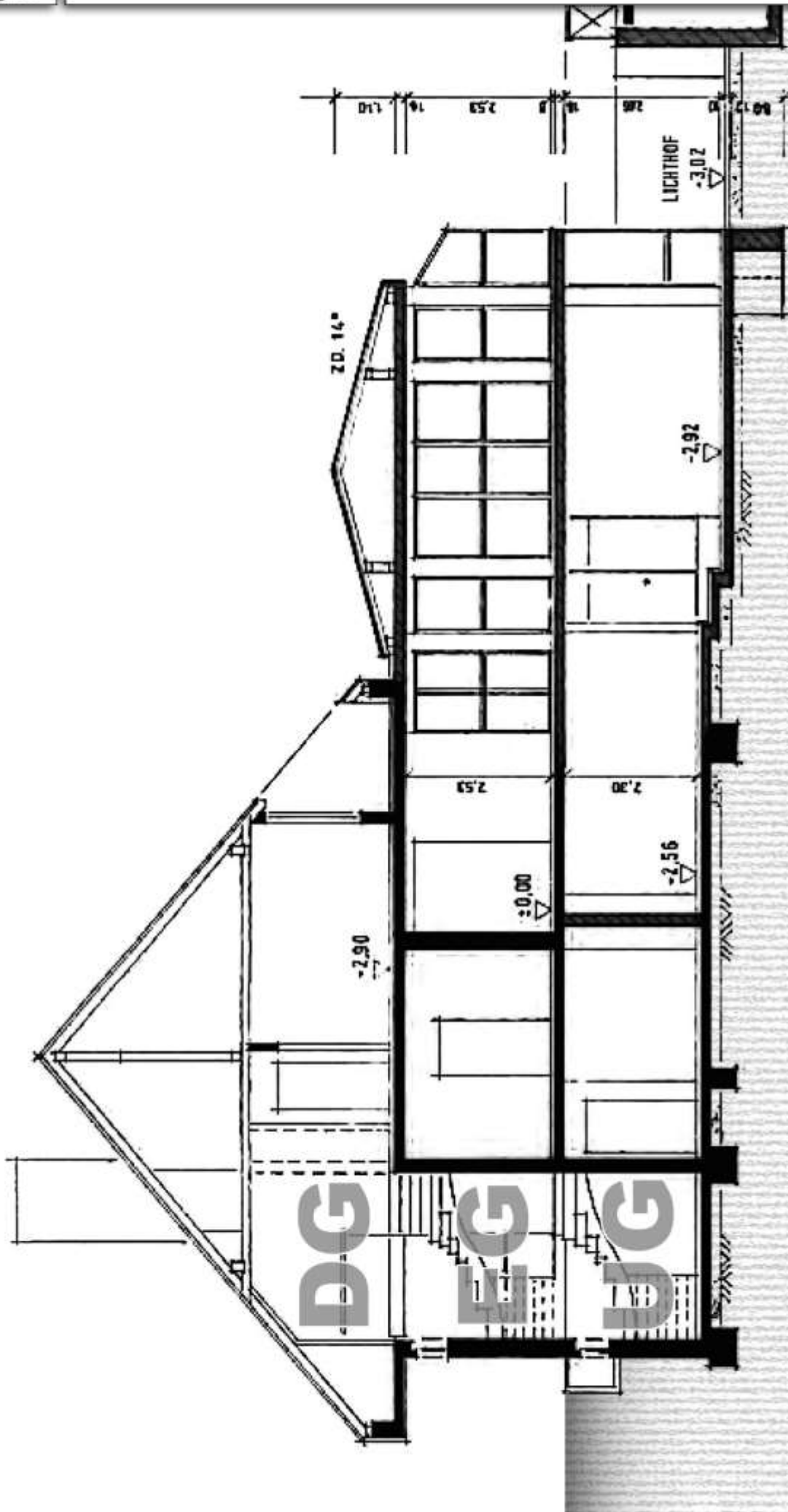
Süd-Ansicht



West-Ansicht



Ost-Ansicht





Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Reparaturstau im Bereich von Fenstern und Fassade

