



Verkehrswertgutachten

652 - 2025

für die ETW Nr. 7
Fürstenweg 7
32130 Enger

Gemarkung: Belke-Steinbeck
Flur: 4
Flurstück: 488, 208

Gutachten für das Wohnungseigentum
bestehend aus 59 204 / 1 000 000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in
32130 Enger | Fürstenweg 5, 7, 9

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 7
im Erdgeschoss links, Nr. 7 des Aufteilungsplans.
Wohnungsgrundbuch von Belke-Steinbeck, Blatt 642

zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Herford
AZ: 71 K 017 / 25



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite 3
1.1	Gutachterauftrag	Seite 3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite 3
1.3	Ortstermin	Seite 3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite 3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite 4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite 4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite 5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite 6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite 6
2.2	Erschließung	Seite 7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite 7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite 8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite 10
3	Gebäudebeschreibung	Seite 11
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite 11
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite 11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite 12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite 13
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite 14
4	Verkehrswertermittlung	Seite 15
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
4.2	Vergleichswertermittlung	Seite 17
4.2.1	Auszug aus der Kaufpreissammlung	Seite 18
4.2.2	Datenanalyse	Seite 19
4.2.3	Auswertung	Seite 19
4.2.4	Vergleichswert	Seite 20
4.2.5	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite 20
4.3	Verkehrswert	Seite 21
5	Literaturverzeichnis	Seite 22
6	Anlagen	
	amtlicher Lageplan	Anlage 1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage 2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage 3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage 4
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage 5
	Süd-Ansicht und Querschnitt	Anlage 6
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage 7
7	Objektfotos	

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Herford Auf der Freiheit 7 32052 Herford
Aktenzeichen:	71 K 017 / 25
Auftrag vom:	20.10.2025
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 zu je ½ Anteil: <ul style="list-style-type: none">• [werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]
-------------	---

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	25.11.2025 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• (der Sohn der Eigentümer)• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Die Wohnung wurde von innen in allen Räumen in Augenschein genommen.• Ferner wurden diverse Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums besichtigt.• Außerdem wurde das Objekt von außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 20.10.2025
Auftrag vom:	• 20.10.2025
Auftragseingang:	• 16.10.2025
Ortstermin:	• 21.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	• 25.11.2025
Qualitätsstichtag:	• 25.11.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 05.12.2025

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 11.08.2025
 - Teilungserklärung vom 29.04.2025
 - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen ^{*)}:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur
 - Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang:
- Das vorliegende Gutachten Nr. 652-2025 enthält 23 Seiten und 7 Anlagen sowie 6 Fotoseiten.
 - Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 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.

1.7 Haftung und Urheberschutz

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 Standsicherheit 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.

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.

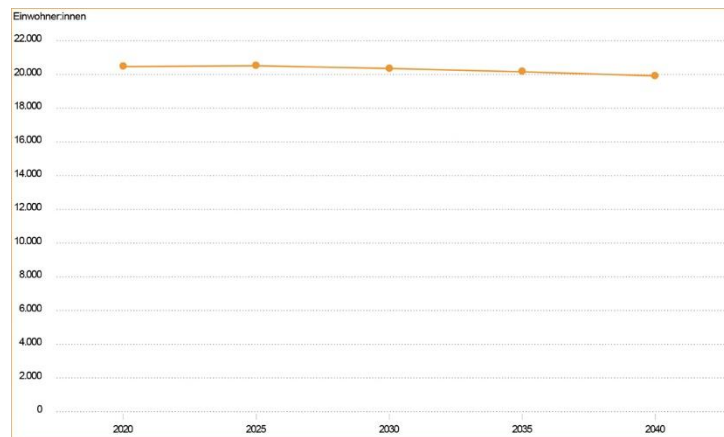
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Enger
Ortsteil:	Belke-Steinbeck
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Herford
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Enger
Einwohnerzahl:	21 000
Fläche:	41,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	502 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	97,8

Prognose bezüglich der
 Bevölkerungsentwicklung
 in Enger (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Belke-Steinbeck
Blatt:	642
Gemarkung:	Belke-Steinbeck
Flur:	4
Flurstück:	488 208
Größe:	1813 m ² 147 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	1 554,00 m ² Wohnbaufläche 259,00 m ² Straßenverkehr 147,00 m ² Platz
---	--

Verkehrslage:	Stadtrandlage
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	2,0 km
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof Bünde:	7,0 km
	zur Autobahn A30:	3,0 km
	zu Geschäften:	800 m

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch den Fürstenweg erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig mit Gehweg
Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse)
Verkehr:	mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere West-Ost-Ausdehnung:	27,00 m
mittlere Nord-Süd-Ausdehnung:	64,00 m
Grundstücksgröße insgesamt:	1 960,00 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig (vergl. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Eckgrundstück
geografische Ausrichtung:	nördlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.
Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
 Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II zulasten des Flurstücks 488 folgende Grunddienstbarkeit:

- „Recht zur Einleitung der Abwässer in die auf dem belasteten Grundstück vorhandene Kanalisation für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Belke-Steinbeck Flur 4 Flurstück 224.“

Die Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjekts wird hierdurch nicht beeinträchtigt; dies vorausgesetzt wird die Grunddienstbarkeit in der vorliegenden Konstellation als nicht werthaltig erachtet und bleibt in nachstehenden Betrachtungen daher außer Ansatz.

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 zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten
 und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none">• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none">• das Bewertungsobjekt steht am Wertermittlungstichtag leer• ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	besteht nicht
Auskünfte des ETW-Verwalters:	<p>Auftragsgemäß wurden die Protokolle der Eigentümersammlungen nicht eingesehen. Hinsichtlich besonderer wertrelevanter Merkmale des Gemeinschaftseigentums teilte mir der Verwalter der Eigentümergemeinschaft schriftlich mit:</p> <ul style="list-style-type: none">• es bestehen aktuell keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse• Sonderumlagen wurden nicht beschlossen• es werden keinerlei Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt• es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft• Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt.

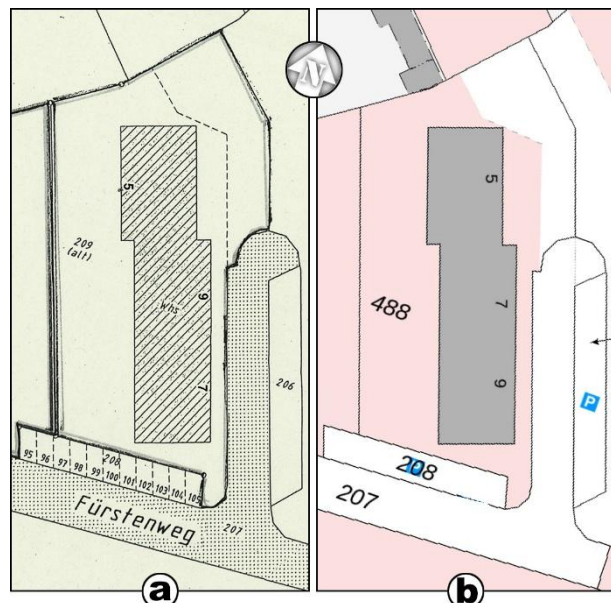
2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Enger ist eine kreisangehörige Mittelstadt im Südwesten des ostwestfälischen Kreises Herford. Enger liegt im Ravensberger Hügelland beziehungsweise im Ravensberger Land zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süden Bielefeld (15 km), im Westen Osnabrück (45 km) und im Osten Hannover (100 km).</p> <p>Die überregionale Anbindung ist durch die Autobahn A30 gewährleistet.</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Der Ortsteil Belke-Steinbeck liegt im Osten der Stadt an der Grenze zur Gemeinde Hiddenhausen.</p> <p>Belke-Steinbeck verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit hinreichenden Einkaufsmöglichkeiten; Fachärzte oder weiterführende Schulen sind jedoch nicht vorhanden.</p> <p>Die Anbindung an den Ortskern von Enger sowie die angrenzenden Städte Bünde, Herford und Bielefeld ist durch den Minden-Weseler Weg sowie den Westfalenring gut ausgebaut.</p>
Straßenlage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Siedlungskern Fürstenweg / Grafenweg / Kaiserstraße / Herzogstraße, welcher eine Zeitlang als sozialer Brennpunkt galt und mittlerweile durch Sanierungsmaßnahmen aufgewertet werden soll.</p>

Hinweis: Die Zuordnung der Hausnummern ist nicht eindeutig:

Während in der Teilungserklärung und im Grundbuch die Gebäudeabschnitte von Nord nach Süd mit 5 | 9 | 7 durchnummeriert sind (Abb. a), lautet die Reihenfolge gem. Liegenschaftskataster 5 | 7 | 9 (Abb. b).

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im südlichen Gebäudeabschnitt, also Nr. 7 gem. Teilungserklärung. Auch die am Haus angebrachten Nummern entsprechen dieser Zuordnung.



3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Gebäudekomplex aus drei Mehrfamilienreihenhäusern <ul style="list-style-type: none"> • mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen • lt. Teilungserklärung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • jeweils zwei Wohnungen / Geschoss / Treppenhaus • im Dachgeschoss des Hauses Nr. 7 befindet sich lediglich eine Wohneinheit
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> • voll unterkellert • Erdgeschoss mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen • Obergeschoss mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen • Dachgeschoss mit insgesamt 5 Eigentumswohnungen • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1965
Modernisierung:	Das Bewertungsobjekt wurde in den Jahren 2025/25 durchgreifend modernisiert: Das Dach wurde neu eingedeckt, die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und verputzt und gestrichen; ferner wurden neue Fenster und Türen eingebaut sowie die Bäder modernisiert.

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Fundamente: Beton
Wände:	Kellerwände: DURISOL-Steine Umfassungswände: DURISOL-Steine Innenwände: Schwemmsteine
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Betondachsteine Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech

Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Sockel:	rau verputzt und gestrichen Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
Treppen:	Geschosstreppen: Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Kunststein Stahlbeton ohne Belag
Fußböden:	ETW Nr. 7: Bad & WC: Kellerfußboden:	Fliesen, Laminat Fliesen Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	ETW Nr. 7: Bad & WC:	verputzt und gestrichen Fliesen
Deckenflächen:	ETW Nr. 7:	einfach verputzt und gestrichen
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Kunststoff mit Dreifach-Verglasung aus Holz (keine)
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Alu mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Kunststoff m. Lichtausschnitt einf. Holz- bzw. Metalltüren Metalltür
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	ETW Nr. 7 / Bad: ETW Nr. 7 / WC: Ausstattung & Qualität:	Dusche, Waschbecken WC, Waschbecken durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Etagenheizung BRÖTJE Gussheizkörper zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
 Mangelfolgeschäden:

- im Bereich der ETW Nr. 7
 - diverse Details wurden tlw. laienhaft ausgeführt
 - leichte Gebrauchsspuren
- am Gemeinschaftseigentum
 - Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

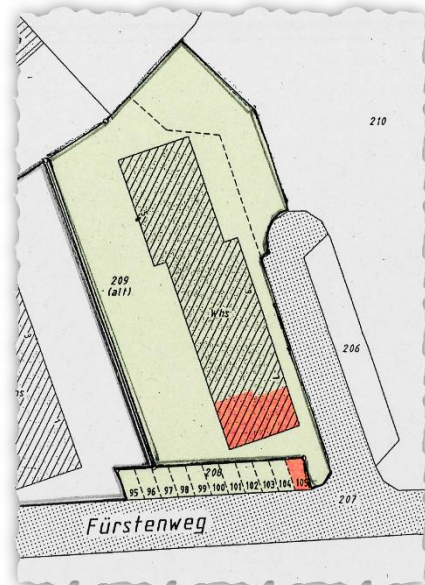
Wertminderung hierfür: Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.

energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit durchgreifend saniert und energetisch ertüchtigt.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: • eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

- Außenanlagen:
- Versorgungsanlagen
 - Kanalanschluss
 - Hofbefestigung
 - Grundstücksbegrünung
 - befestigte Pkw-Stellplätze; der zu bewertenden Wohnung Nr. 7 ist der Stellplatz 105 als Sondernutzungsrecht zugeordnet)



3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde augenscheinlich überwiegend erneuert, über Alter und Zustand der Etagenheizung liegen jedoch keine belastbaren Informationen vor.
- Die sanitären Einrichtungen sind relativ neu.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
- Die Räume des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Keller) wurden nur im Rahmen des Notwendigsten renoviert.
- Die Fenster wurden in jüngerer Vergangenheit erneuert und weisen Dreifach-Verglasung auf.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit durchgreifend saniert und energetisch ertüchtigt.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt; die Wohnung wurde in einfachem Standard renoviert.
- Die Wohnung verfügt über einen Balkon; ferner ist ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in solidem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten 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.



4 Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 7, Fürstenweg 7 in 32130 Enger

Amtsgericht Herford		Grundbuch von Belke-Steinbeck Blatt 643			Bestandsverzeichnis				
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
		a	b		c				
1	2	3					4		
1		59 204/1.000.000 (neunundfünfzigtausendzweihundertvier/ein Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Belke-Steinbeck	4	488	Gebäude- und Freifläche, Fürstenweg 5,7,9		18	13	
			4	208	Platz, Fürstenweg		1	47	
		<i>verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit - Fürstenweg 7 Erdgeschoss links im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit Nummer 7.</i>							
zu 1		Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 105 des Stellplatzplanes							

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 25.11.2025

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 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
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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: ETW NR. 7, FÜRSTENWEG 7

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren beruht auf der Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Hierzu wurde beim Gutachterausschuss des Kreises Herford ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert und ausgewertet.

4.2 Vergleichswertermittlung

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichsverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

VERGLEICHSPREISE

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

ABLEITUNG VON VERGLEICHSPREISEN

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden. Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden.

ANPASSUNG WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden.

ANPASSUNG WEGEN ABWEICHENDER WERTBEEINFLUSSENDER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

UNGEWÖHNLICHE ODER PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 7 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

VERGLEICHSFAKTOREN

Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen sein.

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung

Ich habe beim Gutachterausschuss einen Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert. Selektionskriterien waren:

Teilmarkt:	Eigentumswohnungen
Jahre:	2024-2025
Baujahr:	1965
Lage:	Siedlungskern Fürstenweg / Grafenweg / Kaiserstraße / Herzogstraße



Insgesamt lagen für die nebenstehend blau dargestellten Grundstücke 50 Kauffälle vor. Diese Anzahl kann für sich genommen schon als sehr gut bezeichnet werden.

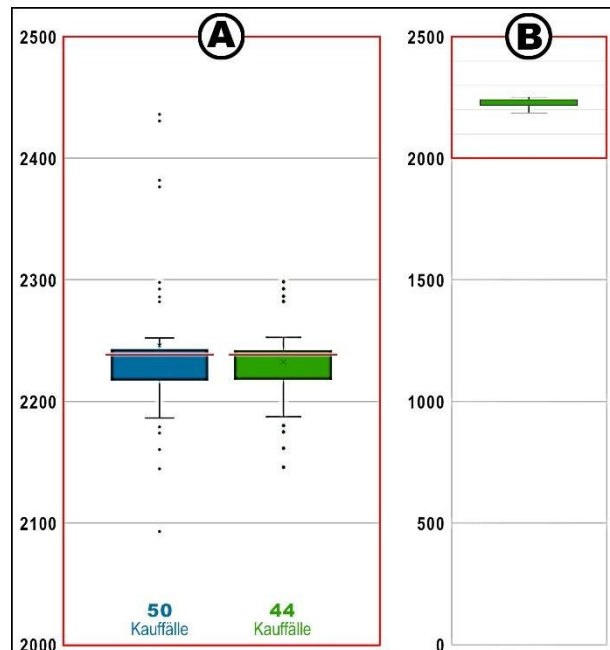
Die Bandbreite reicht von einem Kaufpreis von 2 093 €/m² bis zu 2 436,00 €/m². Anhand der 2,0-Sigma-Regel habe ich insgesamt 6 Kauffälle als Ausreißer zu eliminieren, so dass nachstehende Berechnungen sich auf eine Basis von 44 Kauffällen stützen. Der Variationskoeffizient beträgt hier 1,45.

Wie aus nebenstehender BoxPlot-Grafik ersichtlich liegen das Gros der Kauffälle sehr dicht beieinander, die Ausreißerbereinigung führt de facto zu keiner signifikanten Veränderung des Gesamtbildes. (A)

Ich weise darauf hin, dass Abb. A lediglich einen Wertrahmen zwischen 2 000,00 €/m² und 2 500,00 €/m² darstellt.

In Abb. B ist der gesamte Bereich zwischen 0,00 €/m² und 2 500,00 €/m² dargestellt – hieraus ist gut zu erkennen, dass trotz einer sehr großen Anzahl an Verkaufsfällen die Streuung sehr gering ist.

Insofern kann in der vorliegenden Konstellation das Vergleichswertverfahren als optimale Methode zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.



4.2.2 Datenanalyse

Der Auszug aus der Kaufpreissammlung weist für die einzelnen Wohnungen diverse Merkmalsbeschreibungen auf, deren (potentieller) Einfluss auf die Kaufpreise zu untersuchen ist. Dazu werden die jeweiligen Merkmalsausprägungen zu Klassen zusammengefasst und anschließend die Mittelwerte der einzelnen Klassen dargestellt und auf Plausibilität untersucht.

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass alle Objekte das gleiche Baujahr aufweisen, insofern sind diesbezüglich keinerlei Untersuchungen nötig bzw. möglich.

Ich habe mit den üblichen statistischen Methoden folgende Parameter auf mögliche Einflüsse untersucht:

- Lage innerhalb des Siedlungskerns
- Verkaufszeitraum
- Größe der jeweiligen Wohnung
- Grundrissebene

Die ungewöhnlich geringe Streuung zeichnet sich auch hier ab; dh., auch die jeweils einzeln ausgewiesenen Klassen unterscheiden sich kaum, so dass sich hier keinerlei Abhängigkeiten nachweisen ließen.

4.2.3 Auswertung

Aus den der Kaufpreissammlung entnommenen Ansätzen lässt sich ein belastbares Preisniveau ableiten:

	Grundgesamtheit (50 Kauffälle)	ausreißerbereinigt (44 Kauffälle)
Median	2 238,50 €/m ² WF	2 238,50 €/m ² WF
arithm. Mittel	2 245,83 €/m ² WF	2 231,63 €/m ² WF

Der Median ist in beiden Fällen identisch; das arithmetische Mittel liegt bei der Grundgesamtheit geringfügig über dem Median, beim ausreißerbereinigten Datensatz geringfügig darunter.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten tatsächlichen Eigenschaften des zu Bewertenden Wohnungseigentums sowie der allgemeinen Entwicklung auf dem regionalen Immobilienmarkt erscheint ein Ansatz in einer Größenordnung von 2 238,50 €/m² Wohnfläche plausibel und marktgerecht. (Ich weise darauf hin, dass eine Rundung am Ende der Wertermittlung erfolgt)

4.2.4 Vergleichswert

▷ marktüblicher Ansatz pro Quadratmeter Wohnfläche	→ 4.2.3	2 238,50 €/m ²
▷ Wohnfläche der ETW Nr. 7	→ Anl.7	73,00 m ²
▷ vorläufiger Vergleichswert der Wohnungseigentums:		163 410,00 €
▷ zzgl. Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 105:	- pauschal -	1 500,00 €
▷ vorläufiger Vergleichswert insgesamt:		164 910,00 €
▷ Verkehrswert		165 000,00 €

4.2.5 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren beruht auf der Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Hierzu wurde beim Gutachterausschuss des Kreises Herford ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert und ausgewertet. Nach Eliminierung von wenigen Ausreißern konnten sich meine Berechnungen auf eine Basis von 44 Kauffällen stützen. Der Variationskoeffizient beträgt hier 1,45, insofern kann hier von einer sehr hohen Reliabilität ausgegangen werden.

Auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens wurde ein Wert von 165 000,00 € ermittelt; dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2 250,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei dem Quartier „Fürstenweg / Grafenweg / Kaiserstraße / Herzogstraße“ handelt es sich um eine ehemalige NATO-Siedlung, welche lange Zeit als sozialer Brennpunkt galt. Der bauliche Zustand war seinerzeit als schlecht zu bezeichnen. Folglich wurden die Wohnungen in der Vergangenheit oft zu sehr niedrigen Preisen gehandelt.

Zuletzt haben unterschiedliche Unternehmen in dem Quartier diverse Objekte aufgekauft, durchgreifend saniert / modernisiert und energetisch ertüchtigt. Infolgedessen sind die Verkaufspreise signifikant angestiegen. Ob sich hieraus eine Sogwirkung entwickeln wird, die zu einer Aufwertung des gesamten Umfelds führt, oder ob ggf. aufgrund der schlechten Reputation der Nachbarschaft die Preise wieder fallen, bleibt abzuwarten.



4.3 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde auf rd. € 165 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
die ETW Nr. 7	Gemarkung: Belke-Steinbeck
Fürstenweg 7	Flur: 4
32130 Enger	Flurstücke: 488, 208
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 25.11.2025 auf	
€ 165 000,00	
in Worten: <i>EINHUNDERTFÜNFUNDSECHZIGTAUSEND 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, 05.12.2025

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

5 Literaturverzeichnis

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

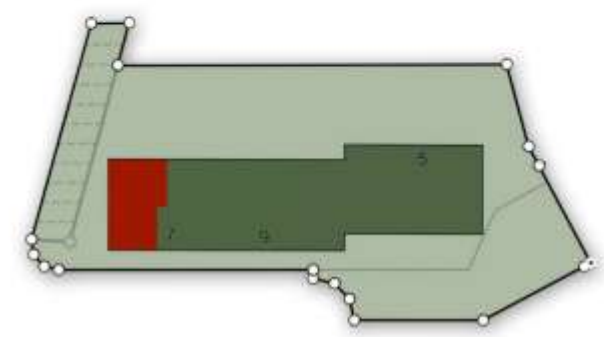
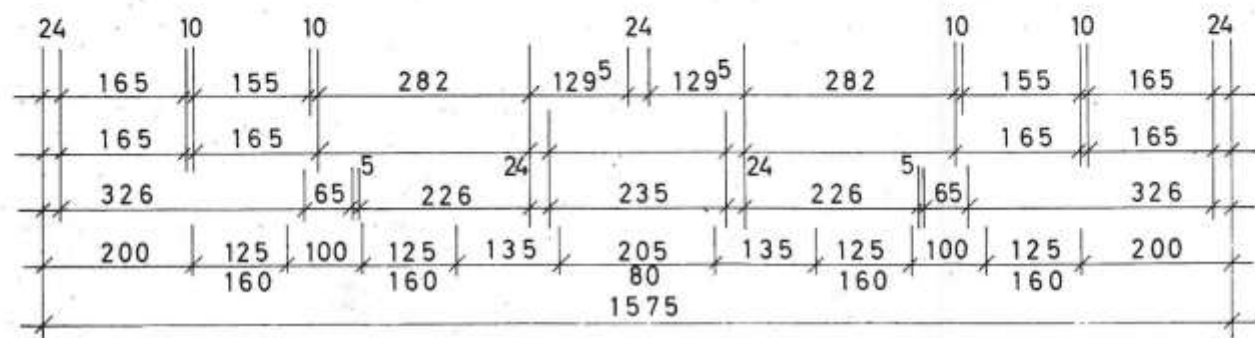
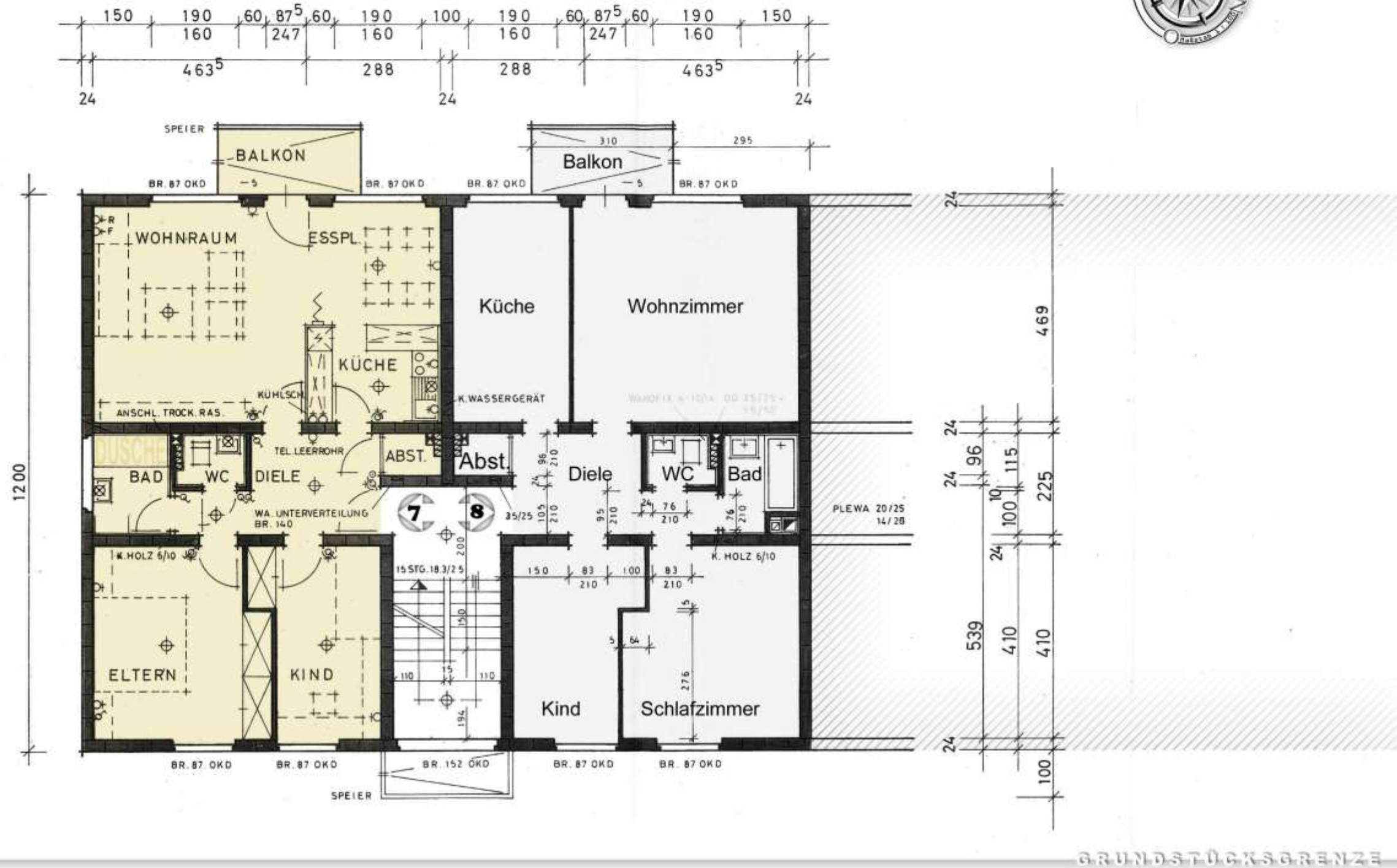
(BGBl. I 2003, 2346)

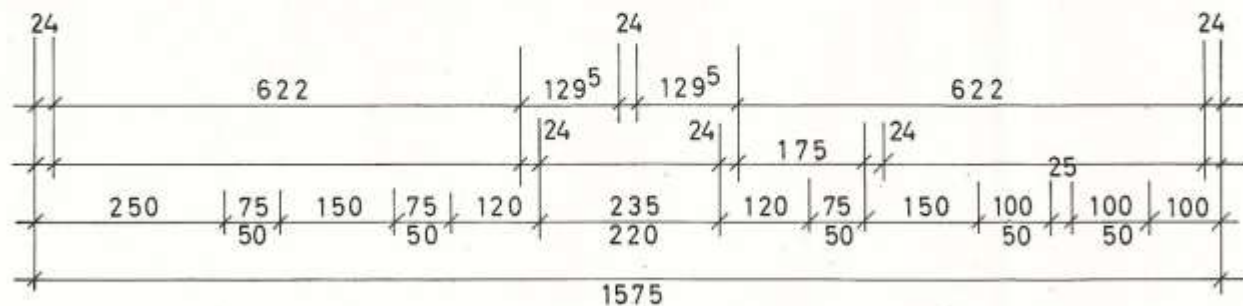
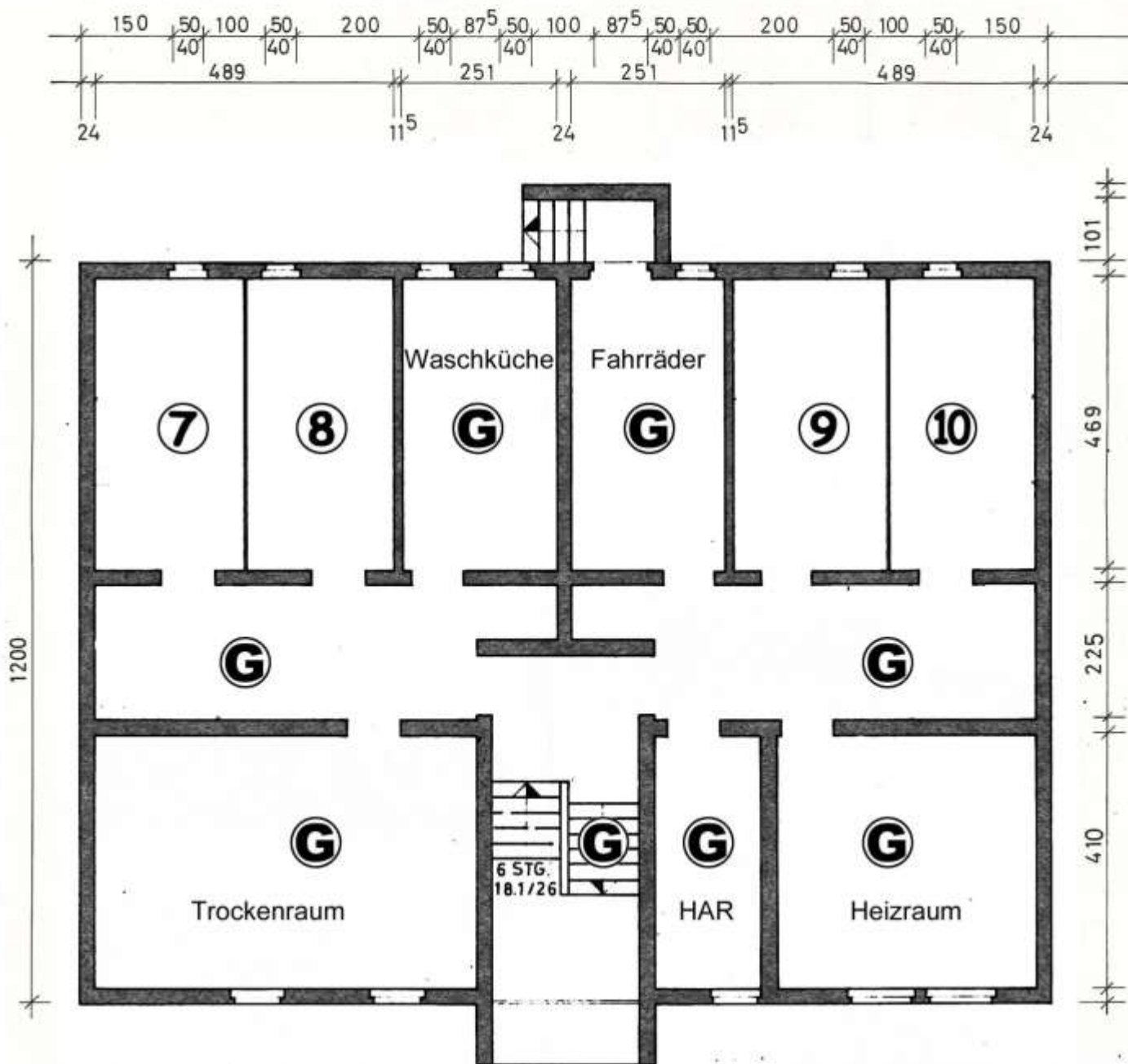


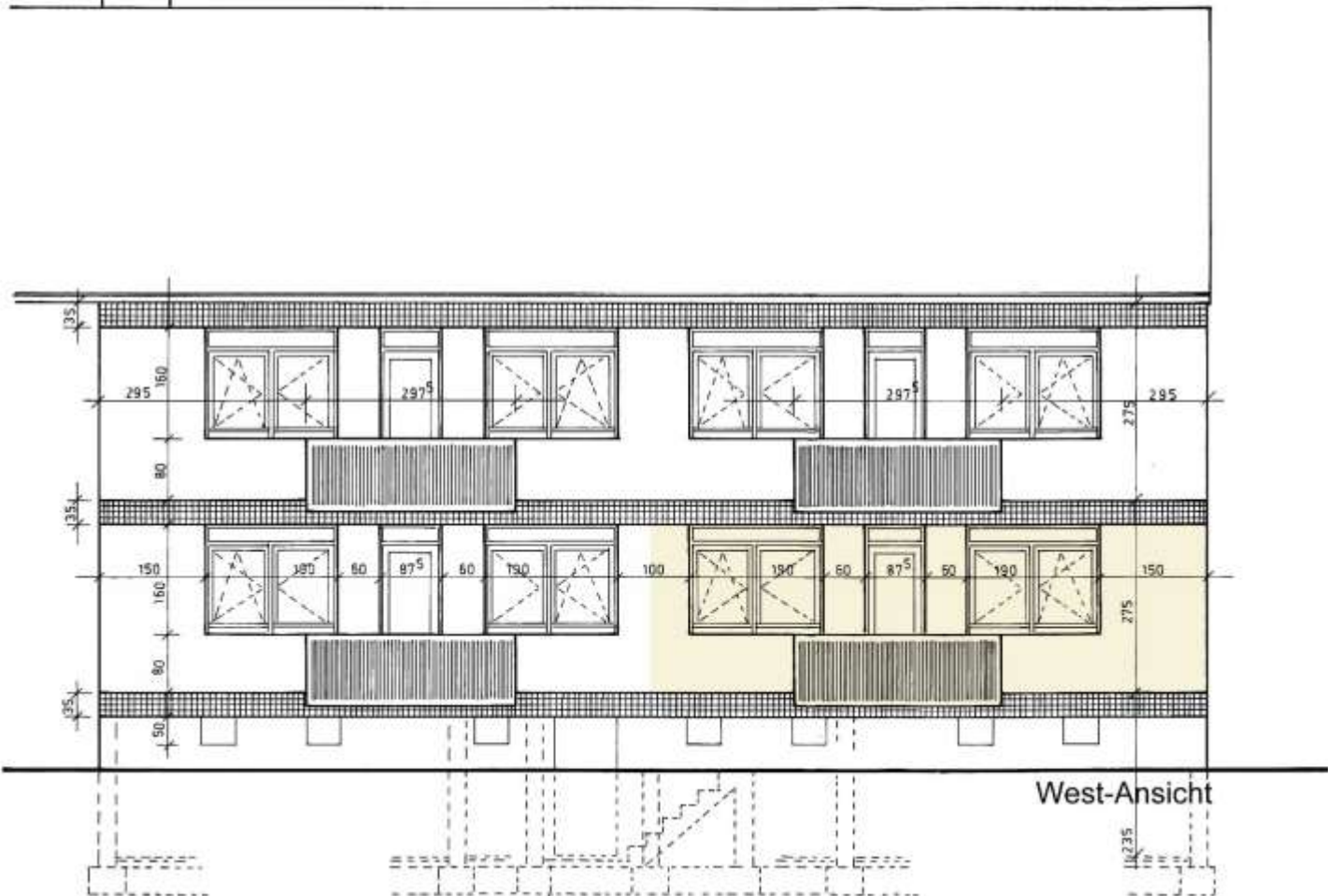
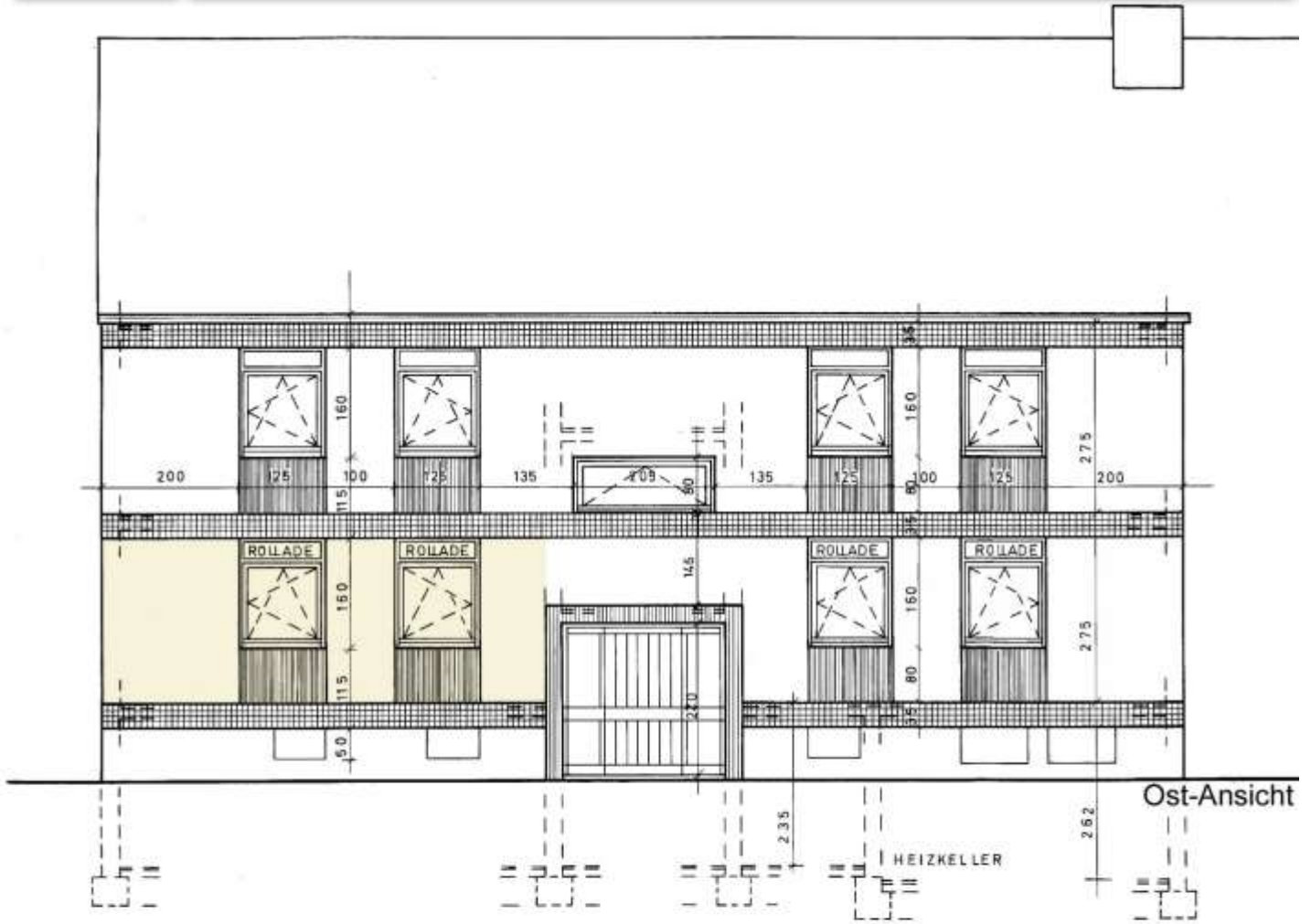
Gemarkung: Belke-Steinbeck
Flur: 4
Flurstück: 488, 208

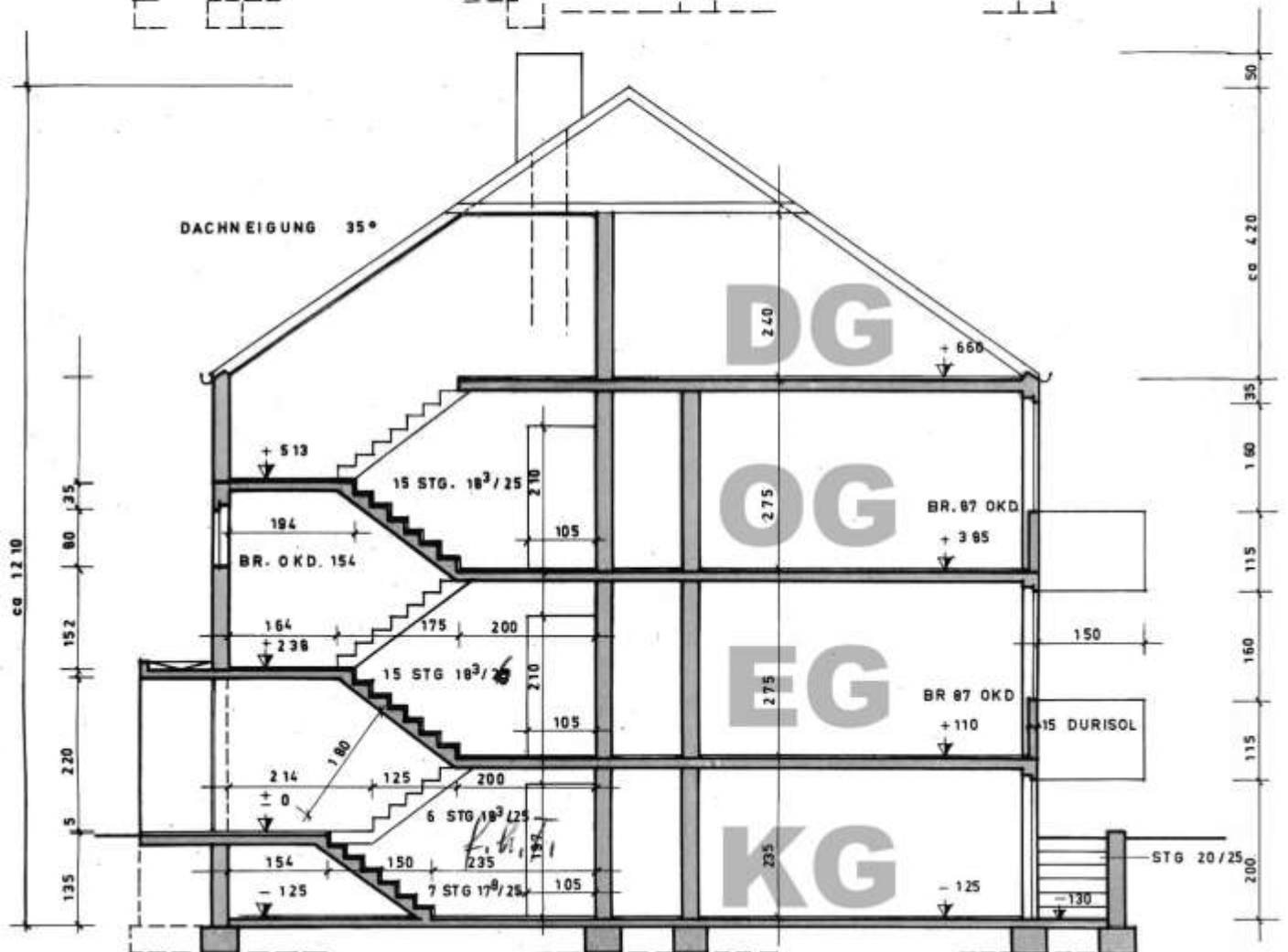
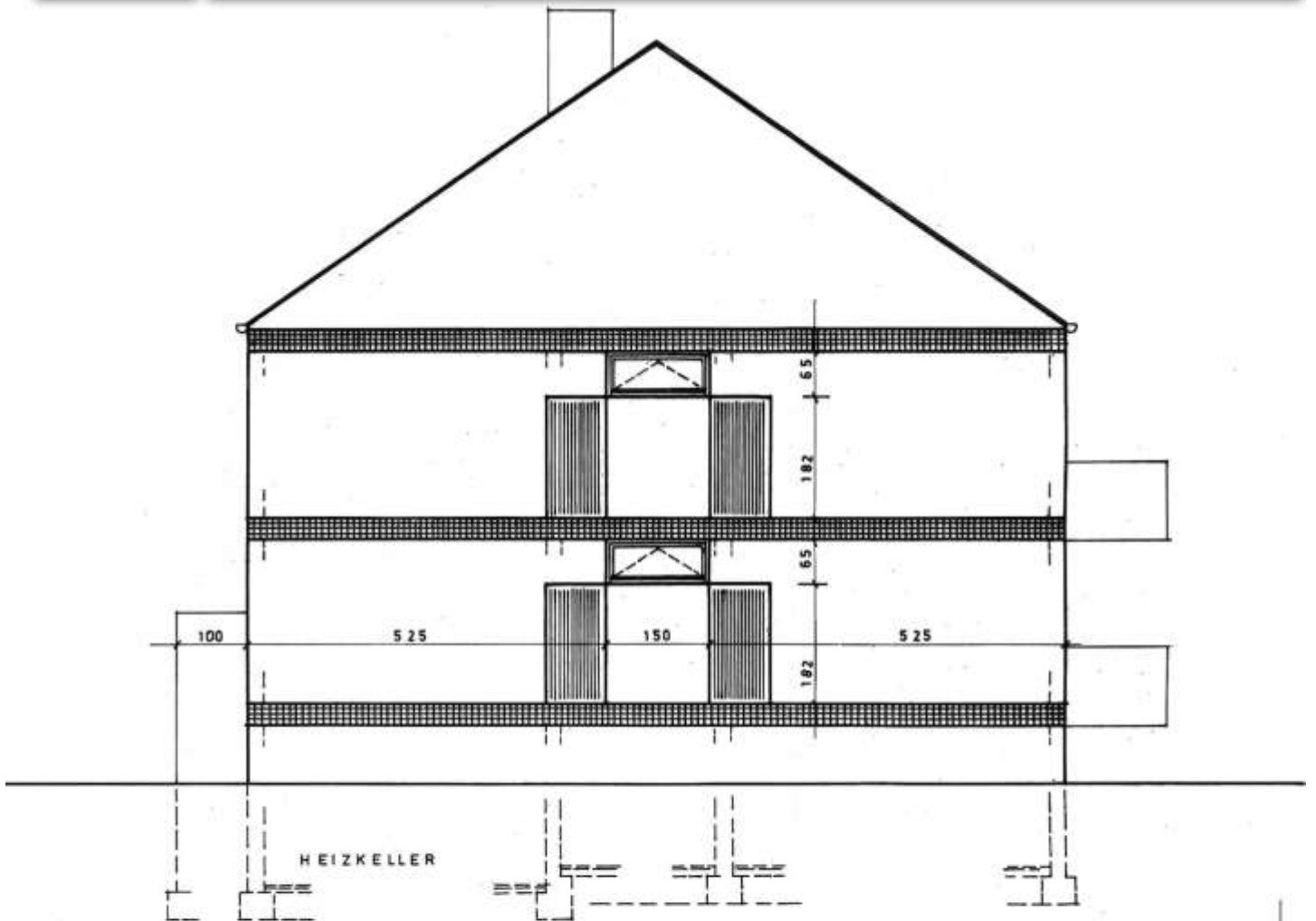
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Fürstenweg 5, 7, 9
Enger
25.11.2025









Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt.

Raum		Länge	Breite	Putz- abschlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
Wohnzimmer		4,76	4,69	0,97		21,65
Schlafzimmer		3,26	4,10	0,97	12,97	
	+	0,64	2,76	0,97	1,71	14,68
Kind		2,26	4,10	0,97	8,99	
	+	0,64	1,29	0,97	0,80	9,79
Küche		2,64	4,69	0,97		12,01
Bad		1,65	2,25	0,97	3,60	
	-	0,76	0,51	0,97	-0,38	3,23
WC		1,55	1,15	0,97	1,73	
	-	0,14	0,76	0,97	-0,10	1,63
Diele		2,82	2,25	0,97	6,15	
	+	1,65	1,00	0,97	1,60	7,76
Abstellraum		1,29	0,96	0,97		1,20
Balkon		3,10	1,40		¼	1,08
						73,02



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansichten





Nord-West-Ansichten





Innenansichten ETW Nr. 7





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

