

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss
32120 Hiddenhausen, Pestalozzistr. 10

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Herford

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 178/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoß Nr. 16 des Aufteilungsplanes und dem Sondernutzungsrecht an dem mit S7 gekennzeichneten KFZ-Stellplatz

Auftragsdatum: 27. Oktober 2025
Aktenzeichen: 71 K 23/25

Ortsbesichtigung: 26. November 2025

Wertermittlungsstichtag: 26. November 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 26. November 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 26. Januar 2026

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 36

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen nebst Kellerraum Nr. 16 und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 80.000,-

(in Worten: Euro achtzigtausend)

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
|---|--------------|
| I. VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES | 4 |
| 2. RECHTSNORMEN | 4 |
| 3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG | 4 |
| II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 5 |
| 1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN | 5 |
| 2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN | 8 |
| III. BAUBESCHREIBUNG | 10 |
| 1. VORBEMERKUNG | 10 |
| 2. BAUJAHR | 10 |
| 3. GEBÄUDE | 11 |
| 4. BAUKONSTRUKTION | 11 |
| 5. AUßENANLAGEN | 12 |
| 6. BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN | 12 |
| IV. WERTERMITTLUNG | 12 |
| 1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN | 12 |
| 2. ERTRAGSWERTVERFAHREN | 14 |
| V. FESTSETZUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES | 22 |
| 1. BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS | 22 |
| 2. VERGLEICHS- UND MARKTWERTE | 22 |
| 3. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES | 23 |
| VI. ZUSAMMENFASSUNG | 23 |
| VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 25 |
| VIII. LITERATURVERZEICHNIS | 26 |
| IX. ANLAGEN | 27 |

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung in 32120 Hiddenhausen, Pestalozzistr. 10 wurde mit Beschluß vom 27.10.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford, Auf der Freiheit 7 in 32052 Herford.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 26.11.2025 erfolgte gemeinsam mit der Mieterin und der Hausmeisterin eine Besichtigung der Wohnung und des zum Sondereigentum gehörenden Kellers. Zudem waren das Treppenhaus, der Kellerflur sowie ein Gemeinschaftskeller zugänglich.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Bauakte der Gemeinde Hiddenhausen
- b. Teilungserklärung
- c. Grundbuchauszug
- d. Auszug aus der Flurkarte
- e. Auskunft des Verwalters
- f. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

Hiddenhausen liegt im Kreis Herford und grenzt im Norden an Bünde, Kirchlegern sowie Löhne, im Osten und Süden an die Stadt Herford und im Westen an Enger an.

Bedingt durch den Anschluß an die A2 in Herford bzw. die Anbindung über die eigene Anschlussstelle zur A 30 sowie die das Gemeindegebiet dominierende B 239 ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über das Fernstraßennetz gegeben.

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

In Lippinghausen, einem Ortsteil mit ca. 2.570 Einwohnern¹ der Gemeinde Hiddenhausen, liegt unmittelbar angrenzend an das Bewertungsobjekt das Rathaus, so daß Lippinghausen Verwaltungssitz der Gemeinde Hiddenhausen ist.

Zu bewerten ist das Eckgrundstück Pestalozzi- und Humboldtstraße, die an der Südseite des Bewertungsobjektes abzweigt und in Richtung der Bündler Straße führt. Die Pestalozzistraße verläuft westlich des Ortszentrums vom Rathaus bis zur Mittelpunktstraße.

Neben dem Rathaus kennzeichnen insbesondere die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Olof-Palme-Gesamtschule und das Johannes-Falk-Haus, eine Förderschule, die Bebauung der näheren Umgebung. Süd- und östlich schließt sich Wohnbebauung mit 1- und 2-Familienhäusern bzw. Geschößwohnungsbau an.

¹ Stand 2021

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind mit mehreren Discountern bzw. Supermärkten, Ärzten, einer Apotheke und Einzelhandel im nur wenige Meter entfernt liegenden Ortszentrum bzw. an der Bündler Straße gegeben.

Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel, die in die nächst größeren Städte wie Herford und Bünde fahren, ist unmittelbar vor dem Haus gegeben. Auch ist die Verkehrsanbindung insgesamt gut.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Für die Wohnnutzung ist die Lage aufgrund der fußläufigen Entfernung zu den Dingen des täglichen Bedarfs als mittel zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Das Grundstück ist 3.980 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

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

1.3. Vorhandene Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoß eines 8-geschosigen Mehrfamilienhauses mit in der Summe 45 Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unterkellert mit Flachdach errichtet. Die Wohnungen sind vom Treppenhaus mit Fahrstuhl jeweils über offene Laubengänge zugänglich. Zudem sind 4 Komplexe mit in der Summe 25 Reihengaragen und 18 Außenstellplätze auf dem Grundstück angelegt.

Die Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche² teilt sich auf in Diele, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, vom Wohnzimmer Zugang zu einem Flur, von dem das Schlafzimmer und ein Wannenbad abgehen.

Der Eingang zur Wohnung liegt über dem Hauseingang. Wohnzimmer mit Loggia und Schlafzimmer sind zur Südseite ausgerichtet.

Ein Kellerraum gehört zum Sondereigentum³. Zudem stehen im Sockel- und Kellergeschoß gemeinschaftliche Räume wie z.B. ein Fahrrad-, Wasch- und Trockenkeller zur Nutzung zur Verfügung.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind im gegenständlichen Fall mit Ausnahme der Nachtspeicheröfen nicht erfasst.

² vgl. Berechnung der Anlage

³ gem. der Teilungserklärung gehören Räume in den Kelleretagen, die mit Ziffern kenntlich gemacht sind, zum Sondereigentum der mit der gleichen Ziffer kenntlich gemachten Wohnung

1.5. Nutzung

Die Wohnung ist gem. Auskunft des Zwangsverwalters seit Juni 2022 für eine monatliche Netto-Kaltmiete von € 384,- zzgl. € 16,- für den Stellplatz vermietet. Der Mietvertrag lag vor.

In Anlehnung an die Literatur werden für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung mögliche, sich aus günstigen oder ungünstigen Mietverhältnissen ergebende Vor- oder Nachteile nicht berücksichtigt⁴. Vielmehr wird eine bezugsfreie Wohnung unterstellt.

1.6. Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Pestalozzi- und die Humboldtstraße, die beide über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügen, ausreichend erschlossen. Die Pestalozzistraße hat zudem einen Radweg.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hiddenhausen vom 20.11.2025 bestehen für das Objekt aktuell keine Forderungen bzgl. Erschließungsbeiträgen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und Kostenbeiträgen nach § 8 KAG NRW.

Ob und inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich-rechtliche Beiträge gem. KAG für Herstellungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen für die Pestalozzi- und die Humboldtstraße zu leisten sind, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angegeben werden.

Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen gem. § 8 KAG NRW werden nicht mehr erhoben. Auch ist mit einem Ausbau in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

Anschlußbeiträge für die städtische Abwasseranlage sind 1975 veranlagt und abgerechnet worden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

⁴ vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 13.01.2026 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Lippinghausen Blatt 724 des Amtsgerichts Herford Gemarkung Lippinghausen, Flur 3, Flurstück 847 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 27.10.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend die Errichtung und Unterhaltung einer Ortsnetztransformatorenstation nebst Kabelverlegung zugunsten des Elektrizitätswerks Minden-Ravensberg GmbH in Herford eingetragen.

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

Gem. einer schriftlichen Auskunft des Kreises Herford vom 19.11.2025 sind Abstandsflächenbaulasten eingetragen.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Verwalter des Objektes ist das Unternehmen Ulrike Budde Immobilien, Friedrich-Ebert-Str. 97 in 32760 Detmold, Tel. 05231-9440677.

Gem. schriftlicher Auskunft des Hausverwalters wurden in den Jahren 2024 und 2025 ca. $\frac{3}{4}$ des Hauses gedämmt und gestrichen.

Sonderumlagen oder größere Renovierungen sind derzeit nicht geplant.

Der Bestand der Rücklage beträgt zum 31.12.2025 ca. € 2.637,-.

Darüber hinaus wird unterstellt, daß wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Mögliche, rückständige Zahlungen der Eigentümer an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“. Ausgewiesen ist ein reines Wohngebiet mit einer 8-geschossigen Bauweise.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.5. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) besteht bei Verkauf oder Vermietung die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen. Diese Pflicht besteht nicht im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind bzw. diese indirekt über die Ansätze im Verfahren selbst erfaßt sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.6. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauakte nicht ergeben. Es wird daher unterstellt, daß kein Denkmalschutz vorliegt. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

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

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

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

2. Baujahr

Das Gebäude wurde 1973 errichtet

3. Gebäude

unterkellertes, 8-geschossig massiv errichtetes Gebäude mit Flachdach

4. Baukonstruktion

Wände: Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Fassade außen mit farbigen, granulierten Eternitplatten verkleidet bzw. gedämmt und weiß gestrichen

Decken: Stahlbeton mit schwimmendem Estrich, 4 cm Trittschalldämmung

Dach: Flachdach mit Wärmedämmung, Dachhaut aus abgeklebten Dachdichtungsbahnen

Treppenhaus: massive Stahlbeton-Treppenläufe mit Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer, Wände geputzt

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung

Fußböden: Bad mit PVC, sonst insgesamt Laminat

Türen: Haustür: Metall mit Lichtausschnitt, Briefkasten- und Klingelanlage
Wohnungstüren: Holz, Stahlzargen
Wohnungseingangstür: Kunststoff, einbruchshemmend

Beheizung: Nachtspeicheröfen, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

Bad: Waschbecken, WC, Wanne, weiße Objekte, Wände in weiß teil- bzw. im Bereich der Wanne deckenhoch in weiß gefliest, Anschluß für Waschmaschine

Loggia: Stahlbetonplatte mit Fliesenbelag, Stahlbetonbrüstung

Besondere Bauteile: - Aufzugsanlage
- Haussprechanlage

5. Außenanlagen

Die Garagen und PKW-Stellplätze sind im nord-/östlichen Grundstücksbereich errichtet und sowohl von der Pestalozzi- als auch von der Humboldtstraße aus zu erreichen. Beide Zufahrten sind ebenso wie die Parkplatzbereiche selbst bzw. die Flächen vor den Garagen gepflastert. Süd- bzw. westlich zu den Straßen verbleibende Bereiche sind gärtnerisch angelegt.

6. Baumängel, Bauschäden

Mit Renovierungen und Modernisierungen wurde sowohl am Sonder- als auch am Gemeinschaftseigentum begonnen, dennoch sind weitere Arbeiten erforderlich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Baumängel und –schäden z.B. wie folgt ersichtlich:

1. tlw. veraltete Elektrik
2. eine Beheizung mit Nachtspeicheröfen ist nicht mehr zeitgemäß, das genaue Alter der Öfen und eine ggf. vorliegende Schadstoffbelastung sind nicht bekannt
3. das Flachdach wurde repariert, jedoch nicht erneuert
4. Schäden an der Kelleraußentreppe

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und Schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist⁵.

Von den Gutachterausschüssen werden für Wohnungseigentum keine Markt Anpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung⁶.

Grundsätzlich ist daher der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, a.a.O., S. 46

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet⁷.

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2. Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁸.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Bodenrichtwert € 130,-/m² erschließungsbeitragsfrei bei Wohnnutzung und einer 3- bis 8-geschossigen Bebauung beträgt.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

⁸ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Hinsichtlich der Lage, der Nutzung und der Bebauung entspricht das zu bewertende Grundstück dem Richtwertgrundstück, so daß der Bodenrichtwert angemessen ist.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit wie folgt:

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|---|----------|---|-------------------|
| Bauland | 3980 m ² | * | 130,00 € | = | 517.400,00 € |
| Miteigentumsanteil | 178 | / | 10000 | = | 9.209,72 € |
| Miteigentumsanteil (gerundet) | | | | | 9.210,00 € |

2.2. Restnutzungsdauer

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁹.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird¹⁰.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

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

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des unterstellten Bauzustands sowie des bereits erreichten Gebäudealters in Anlehnung an die Literatur¹¹ mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Gem. der Bauakte ist das Objekt 1973 errichtet worden.

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

¹¹ vgl. NHK 2000

Wie bei der Besichtigung deutlich wurde bzw. gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sind Renovierungen und Modernisierungen wie folgt durchgeführt worden:

- 2024/25 wurde ca. $\frac{3}{4}$ der Hausfassade gedämmt und gestrichen
- in der Wohnung wurden vor ca. 3 Jahren die Eingangstür und vor ca. 5 Jahren das Laminat, die Fenster und die Verfliesung im Bad erneuert

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells¹² abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Punkte gem. sachverständiger Schätzung |
|---|--------------------|---|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0 |
| Verbesserung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 2 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden | 2 | 1 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung | 2 | 0 |
| | 20 | 6 |

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

| | | |
|-------------|---|--|
| ≤ 1 Punkt | = | nicht modernisiert |
| 4 Punkte | = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte | = | mittlerer Modernisierungsgrad |
| 13 Punkte | = | überwiegend modernisiert |
| ≥ 18 Punkte | = | umfassend modernisiert |

In Anlehnung an das Modell und den Umfang der ausgeführten Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 6 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

¹² vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 52 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 36 Jahren angemessen.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnung soll gem. Auskunft des Zwangsverwalters für eine monatliche Netto-Kaltmiete von € 384,- vermietet sein.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietertrags ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt können die Mietspiegel bieten:

| | | | | | |
|----------------------|------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1961 bis 1980 | bis | 60m² | 5,89 | 6,52 | 7,49 |
| | über | 60–80m² | 5,35 | 5,91 | 6,96 |
| | über | 80–100m² | 4,82 | 5,71 | 6,96 |
| | über | 100m² | 4,82 | 5,89 | 6,96 |

Quelle: Mietspiegel Gemeinde Hiddenhausen, gültig seit 01.12.2025

Für Wohnungen der Baujahresklasse von 1961 bis 1980 weist der Mietspiegel der Gemeinde Hiddenhausen bei einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 80 m² eine Mietpreisspanne von € 5,35 – € 6,96/m² Wohnfläche als Miete aus, wobei insbesondere die Dämmung der Fassade und der Austausch der Fenster einen Zuschlag rechtfertigen.

Das Bewertungsobjekt ist für eine monatliche Nettokaltmiete von € 6,-/m² vermietet. Die vertraglich vereinbarte Miete liegt auch unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungen im Bereich der Vergleichsmieten und wird daher als marktüblich angesetzt, ebenso die Miete des Außenstellplatzes.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

| | | | | | |
|-----------------------------------|---------|---|----------------------|---|-----------------|
| Wohnung 16 | 6,00 € | * | 64,00 m ² | = | 384,00 € |
| PKW-Stellplatz | 16,00 € | * | 1 | = | 16,00 € |
| monatliche Netto-Kaltmiete | | | | | 400,00 € |

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die Sätze der II. BV:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹³.

Bei der geschilderten baulichen Beschaffenheit und Ausstattung sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche angemessen. Für den Außenstellplatz werden € 30,- p.a. angesetzt.

¹³ vgl. § 28 II BV

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Verwaltungskosten betragen € 400,- jährlich für das Wohnungseigentum und € 30,- p.a. für den Stellplatz.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

4.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar¹⁴.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford wird für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 % mit einer Standardabweichung von 1,5 % veröffentlicht.

Auch wenn bereits umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen am Gemeinschafts- und Sondereigentum durchgeführt wurden, sind weitere Arbeiten erforderlich.

Da die Rücklage durch die bisherigen Arbeiten weitgehend aufgebraucht ist, besteht das Risiko von Sonderumlagen.

Nachteilig sind insbesondere die Größe der Anlage und die Beheizung über Strom.

Zur Erfassung dieser spezifischen Eigenschaften, aber auch der Preise bekannter Vergleichsobjekte (vgl. S. 22 f. des Gutachens) wird der Liegenschaftszinssatz erhöht und mit 2,7 % als angemessen geschätzt.

¹⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 42

2.7. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

2.8. besondere objektspezifische Merkmale

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

2.9. Ertragswert

| | |
|---|--------------------|
| marktübliche Nettokaltmiete monatlich | 400,00 € |
| Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück | 4.800,00 € |
| ./ Bewirtschaftungskosten bei 64 m ² Wohnfläche | |
| Instandhaltungskosten: € 14,- je m ² Wohnfläche | 896,00 € |
| € 30,- p.a. je Stellplatz | 30,00 € |
| Verwaltungskosten: € 400,- je Wohnung | 400,00 € |
| € 30,- p.a. je Stellplatz | 30,00 € |
| Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag | 96,00 € |
| = Reinertrag | 3.348,00 € |
| = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt | |
| Bodenwert | 9.210,00 € |
| x Liegenschaftszins | 2,70% |
| = Anteil des Bodenwertes am Reinertrag | 248,67 € |
| Reinertrag | 3.348,00 € |
| ./ Anteil des Bodenwertes am Reinertrag | 248,67 € |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 3.099,33 € |
| Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV | 22,84 |
| Gebäudeertragswert | 70.788,70 € |
| = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger | |
| + Bodenwert | 9.210,00 € |
| = vorläufiger Ertragswert | 79.998,70 € |
| - besondere objektspezifische Merkmale | - € |
| = Ertragswert | 79.998,70 € |
| = Ertragswert (gerundet) | 80.000,00 € |

V. Festsetzung des unbelasteten Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müssten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen um 1,2%.

2. Vergleichs- und Marktwerte

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Herford (vgl. S. 55 des Berichts) wurden in Hiddenhausen für Wohnungseigentum im Teilmarkt Weiterverkäufe folgende Kaufpreise erzielt:

Hiddenhausen

| Erstverkauf | Neubau | 2 | k.A. | k.A. |
|---------------------------------|-------------|---|------|-------|
| Wiederverkäufe und Umwandlungen | 2010 - 2022 | 0 | k.A. | k.A. |
| | 1995 - 2009 | 0 | k.A. | k.A. |
| | 1975 - 1994 | 1 | k.A. | k.A. |
| | 1950 - 1974 | 7 | 77 | 1.470 |
| | 1920 - 1949 | 0 | k.A. | k.A. |
| | bis 1919 | 0 | k.A. | k.A. |

Der mit € 80.000,- bzw. € 1.250,-/m² ermittelte Ertragswert liegt im Bereich des vom Gutachterausschuß ermittelten Vergleichswertes von € 1.470,-/m² Wohnfläche.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuß veröffentlichten Werte kann zudem ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
|---|-------------------------------------|------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2025 | | |
| Immobilienrichtwert | 1490 €/m ² | | |
| Gemeinde | Hiddenhausen | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 158365 | | |
| Objektgruppe | Weiterverkauf | Weiterverkauf | 0,0 % |
| Gebäudestandard | mittel | einfach - mittel | -11,6 % |
| Baujahr | 1960 | 1973 | 0,9 % |
| Wohnfläche | 61-80 m ² | 64 m ² | 0,0 % |
| Modernisierungstyp | baujahrtypisch (nicht modernisiert) | teilmodernisiert | 3,2 % |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 6-15 | 45 | -2,9 % |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | -3,9 % |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner) | | 1.280 €/m² | |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet) | | 82.000 € | |

Ausgabe gefertigt am 20.01.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

Im Internet wird aktuell eine 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Hiddenhausen mit Außenstellplatz und 80 m² Wohnfläche sowie elektrischer Beheizung, Baujahr 1974, zum Preis von € 99.000,- bzw. € 1.237,50/m² Wohnfläche angeboten.

Bekannt ist zudem, daß im September 2024 eine 2-Zimmer-Wohnung im Haus für € 87.000,- verkauft wurde. Allerdings ist der Zustand der Wohnung nicht bekannt.

Die Vergleichswerte und der Immobilienrichtpreis weichen nur marginal vom ermittelten Ertragswert ab, so daß dieser als angemessener Verkehrswert erachtet wird.

3. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet¹⁵.

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert der Wohnung wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente ermittelt mit **€ 80.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die ca. 64 m² große Eigentumswohnung Nr. 16 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz S7 in Hiddenhausen, Pestalozzistr. 10.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß eines 1974 errichteten Gebäudes, in dem sich 45 Wohnungen befinden.

Der Unterhaltungszustand ist gepflegt, da sowohl am Sonder- als auch am Gemeinschaftseigentum mit Renovierungen und Modernisierungen begonnen wurde.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mit Hilfe des Ertragswertverfahrens durchgeführt und mit Hilfe von Marktdaten überprüft.

¹⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz begutachtet mit

€ 80.000,-

(in Worten: Euro achtzigtausend)

Herford, 26.01.2026

VII. Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| € | Euro |
| Abt. | Abteilung |
| Anl. | Anlage |
| a.a.O. | am angegebenen Ort |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BGH | Bundesgerichtshof |
| BRI | Bruttorauminhalt |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | zirka |
| d.h. | dass heißt |
| d.J. | dieses Jahres |
| diesbzgl. | diesbezüglich |
| DIN | Deutsche Industrie Norm |
| DM | Deutsche Mark |
| ebp | erschließungsbeitragspflichtig |
| gem. | gemäß |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| ggf. | gegebenenfalls |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert |
| i.d.R. | in der Regel |
| IFS | Institut für Sachverständigenwesen |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| i.R. | im Rahmen |
| incl. | inklusive |
| i.R. | im Rahmen |
| IVD | Immobilienverband Deutschland |
| km | Kilometer |
| lt. | laut |
| m ² | Quadratmeter |
| m ³ | Kubikmeter |
| MwSt. | Mehrwertsteuer |
| monatl. | monatlich |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NRW | Nordrhein-Westfalen |
| s. | siehe |
| Tz. | Teilziffer |
| u. | und |
| v. | von |
| vgl. | vergleiche |
| wg. | wegen |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| WertV | Wertermittlungsverordnung |
| z.B. | zum Beispiel |
| z.T. | zum Teil |
| z.Zt. | zurzeit |
| zzgl. | zuzüglich |

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

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

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

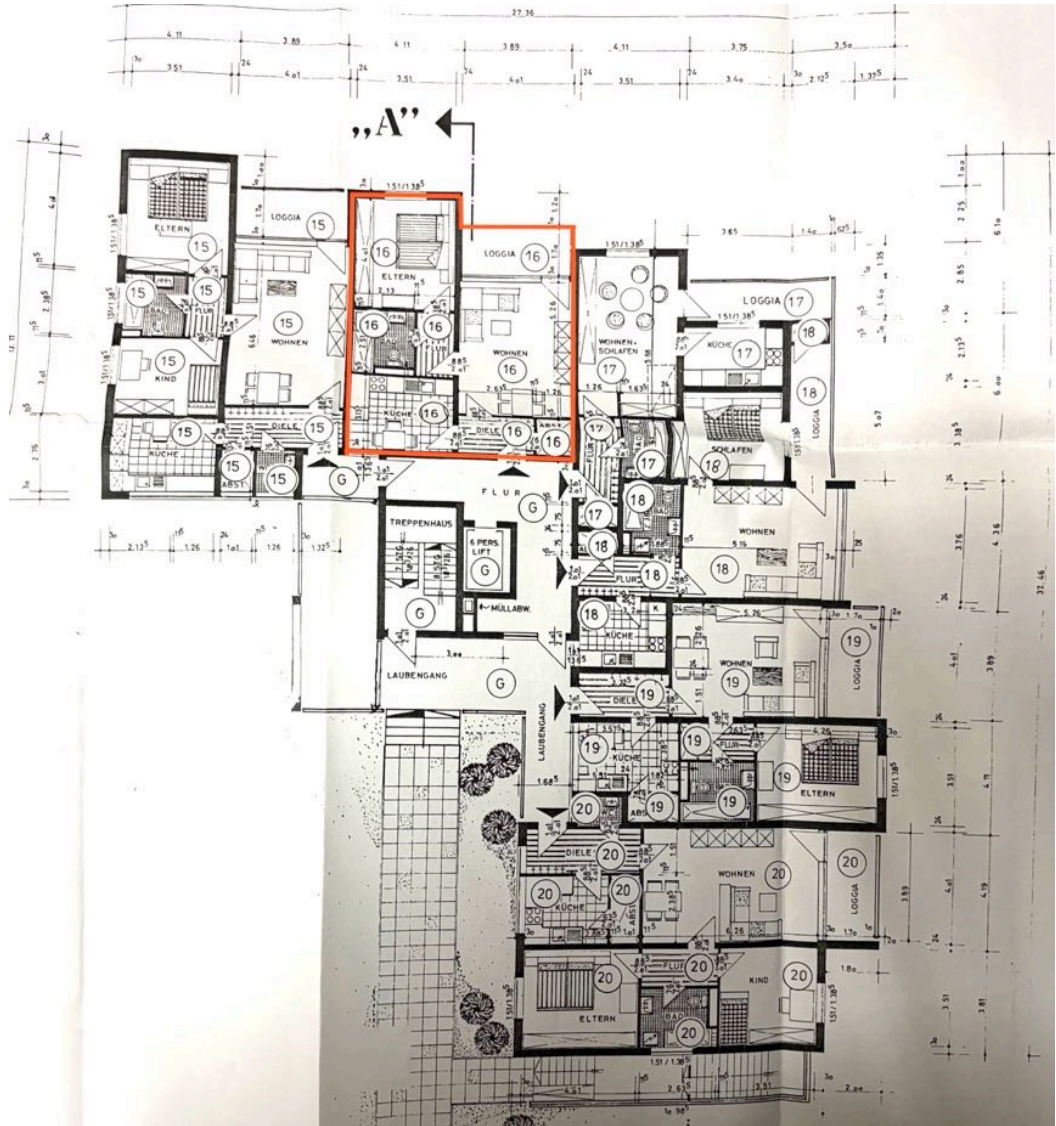
IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan

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

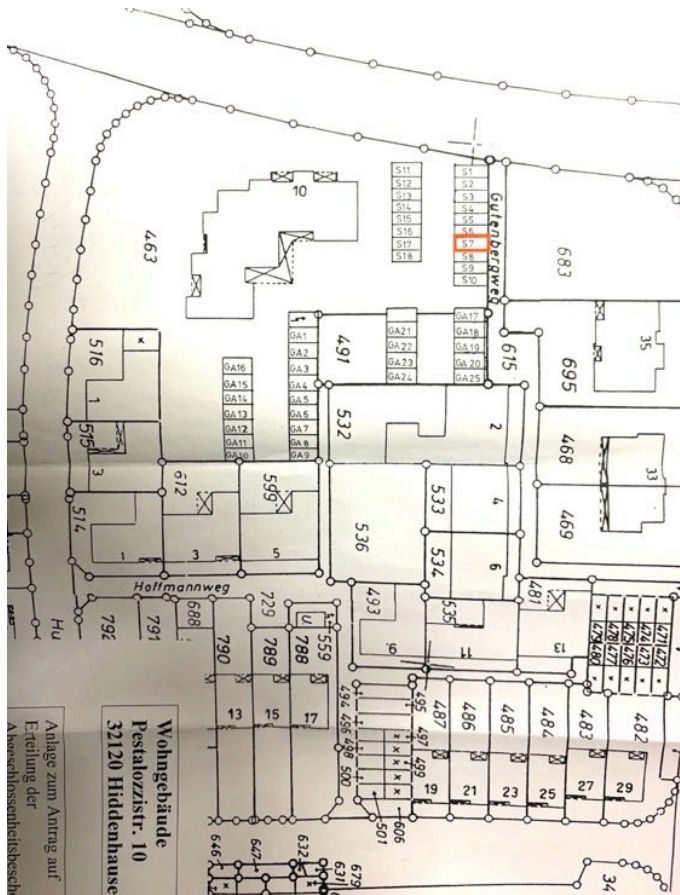
Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Grundriß 2. Obergeschoß, die zu bewertende Wohnung ist mit der Nr. 16 gekennzeichnet

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026



Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz, das rot markiert ist

Anlage 3: Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen.

| | | | |
|-------------------|--------------------|---|--------------|
| Diele | 2,64 * 1,51 | = | 3,98 |
| Abstellraum | 1,26 * 1,51 | = | 1,90 |
| Küche | 3,14 * 3,51 | = | 11,00 |
| Wohnzimmer | 5,26 * 4,01 | = | 21,09 |
| Loggia | 4,01 * 1,70 * 0,50 | = | 3,41 |
| Flur | 2,51 * 1,27 | = | 3,18 |
| Bad | 2,51 * 2,13 | = | 5,35 |
| Schlafzimmer | 3,51 * 4,01 | = | 14,08 |
| Wohnfläche | | | 63,98 |

Die Wohnfläche wird entsprechend der Berechnung und den Unterlagen der WEG-Verwaltung mit gerundet 64 m² angesetzt.

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026

Anlage 4: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Nordostansicht mit Hoffläche

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026



Südansicht

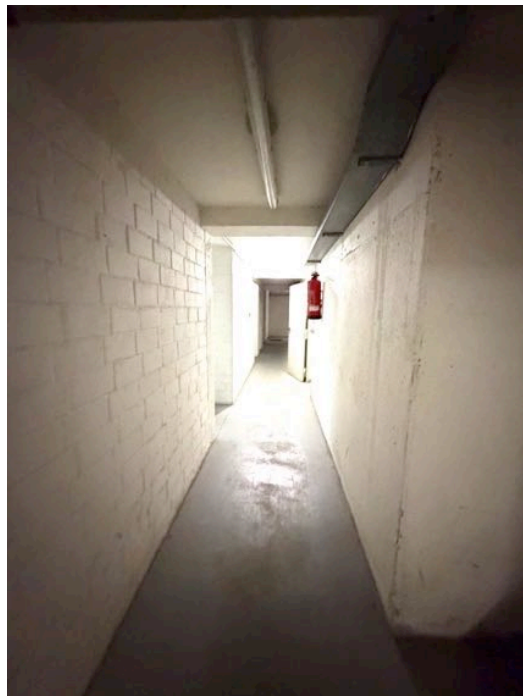


Westansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026



Treppenhaus



Kellerflur

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026



Gemeinschaftskeller



Elektroinstallation

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 16 im 2. Obergeschoß des Hauses Pestalozzistr. 10 in Hiddenhausen vom 26.01.2026



Außenstellplätze, das Sondernutzungsrecht ist rot markiert

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 23.01.2026 10:04

