

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 1 -

VOM 24.09.25

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)

§ 194 BauGB

BEWERTUNGSOBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Zweifamilienhaus sowie einer Doppelgarage
Im Hohen Feld 7
32051 Herford**

WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG

05-10-2024



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

805.000,- €

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten des Grundstücks, Wohnflächen	4 + 5
II. Abschnitt – Vorbemerkungen	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	6 + 7
2. Angaben zu Bodenaltlasten	7 + 8
3. Erschließungszustand	8
4. Zubehör / Inventar	8
5. Bevölkerungsprognose	9
III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung	
1. Lage / Übersichts- und Stadtplan	10 + 11
2. Grundstücksbeschreibung	12 + 13
3. Rechte und Lasten (Grundbuch)	13
4. Baulasten	13
IV. Baubeschreibung des Gebäudes	
1. Baubeschreibung Wohnhaus	14 - 17
2. Baubeschreibung Doppelgarage	18 + 19
V. Ermittlungsverfahren	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	20 - 22
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	23
VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung	
1. Ermittlung des Bodenwertes	24 - 29
2. Sachwertverfahren	
2.1 Grundlagen	30 - 33
2.2 Normalherstellungskosten	34 - 36
2.3 Alterswertminderung, Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer usw.	36 + 37
2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
2.5 Sachwertberechnung	39

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 3 -

VOM 24.09.25

	Seite
VII. Verkehrswert	
1. Verkehrswert	40 - 43
2. Marktgängigkeit	43
IX. Literaturhinweis und Grundlagen	44 + 45

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 4 -

VOM 24.09.25

I. Daten des Grundstücks

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

05-10-2024

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-
ERMITTLUNG**

Vermögensfeststellung

**EIGENTÜMERIN
am Bewertungsstichtag
gemäß Grundbuch**

Roswitha Margot Maria Derendorf

AUFTRAGGEBER

**Dirk Derendorf
Frank Derendorf**

ORTSBESICHTIGUNG

22-07-2025

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG**

**Dirk Derendorf
Frank Derendorf**

**Architektin
E. Stölting
(Mitarbeiterin des Unterzeichners)**

**Unterzeichner
Dipl.-Ing. Uwe Justus**

KATASTERBEZEICHNUNG

**Gemarkung Eickum
Flur 3
Flurstück 136, Größe**

1.178 m²

**Grundbuch von Eickum
AG Herford, Blatt 615**

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 5 -

VOM 24.09.25

WOHNFLÄCHEN

Souterrainwohnung Nr. 1

189,41 m²

Erdgeschosswohnung Nr. 2

242,13 m²

Gesamt

431,54 m²

BEMERKUNGEN

keine

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch Dirk Derendorf & Frank Derendorf, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Doppelgarage, ermittelt werden. **Es ist im Dachgeschoss mit einem Ausbau begonnen worden. Bisher ist im Dachgeschoss ein Bad eingerichtet worden, ansonsten Trockenbauarbeiten im übrigen Bereich des Dachgeschosses. Ein Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses liegt in der Bauakte der Stadtverwaltung Herford nicht vor.**

Die Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen wurde aufgrund der vorhandenen Unterlagen erstellt. Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermasst waren, mussten teilweise Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu Abweichungen bei den Wohn- und Bruttogrundflächen führen.

Die Wohnflächenberechnung des Unterzeichners ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnung usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 22-07-2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften und auf vorgelegte Unterlagen beruhen.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden. Ebenso sind keine Angaben zu Hausschwamm möglich.

In diesem Verkehrswert-Gutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden **nicht** wertmindernd berücksichtigt, dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

Für Untersuchungen von visuell nicht sichtbarer Baumängel und Bauschäden, besonders offensichtlich nicht feststellbarer Feuchtigkeitsschäden, statische Mängel, Holzschädlingsbefall, Holzfäulnis usw. sind vom der Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Gebäude frei von Baumängeln und Bauschäden ist.

Instandsetzungskosten für vorhandene Baumängel und Bauschäden welche vorhanden, jedoch durch den Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung nicht visuell feststellbar waren, sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Anlagen (Be- und Entwässerung, Elektroinstallation, Heizungsanlage usw.) wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt.

Für eine entsprechende Prüfung der gebäudetechnischen Anlagen sind von den Auftraggebern entsprechende Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für gebäudetechnische Anlagen sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung des Wärmeschutzes, Brandschutzes und der Winddichtigkeit des Gebäudes wurde vom Unterzeichner nicht durchgeführt, hierfür sind gegebenenfalls von den Auftraggebern Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten im Bereich Wärmeschutz, Brandschutz und der Winddichtigkeit sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

II.2. Bodenaltlasten

Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor.

Im Altlastenkataster der Stadtverwaltung Herford, ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung ist.

Der Unterzeichner unterstellt in seinem Gutachten, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren unterstellt der Unterzeichner beim Baugrund, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist.

Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Markwert) noch in Abzug zu bringen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Bodenaltlasten vorliegen.

Weitergehende Aussagen zum Baugrund können nur durch ein Gutachten eines Fachingenieurs gemacht werden, welcher gegebenenfalls zu beauftragen ist.

II. 3 Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Herford, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB abgerechnet – siehe Kopie der Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten.

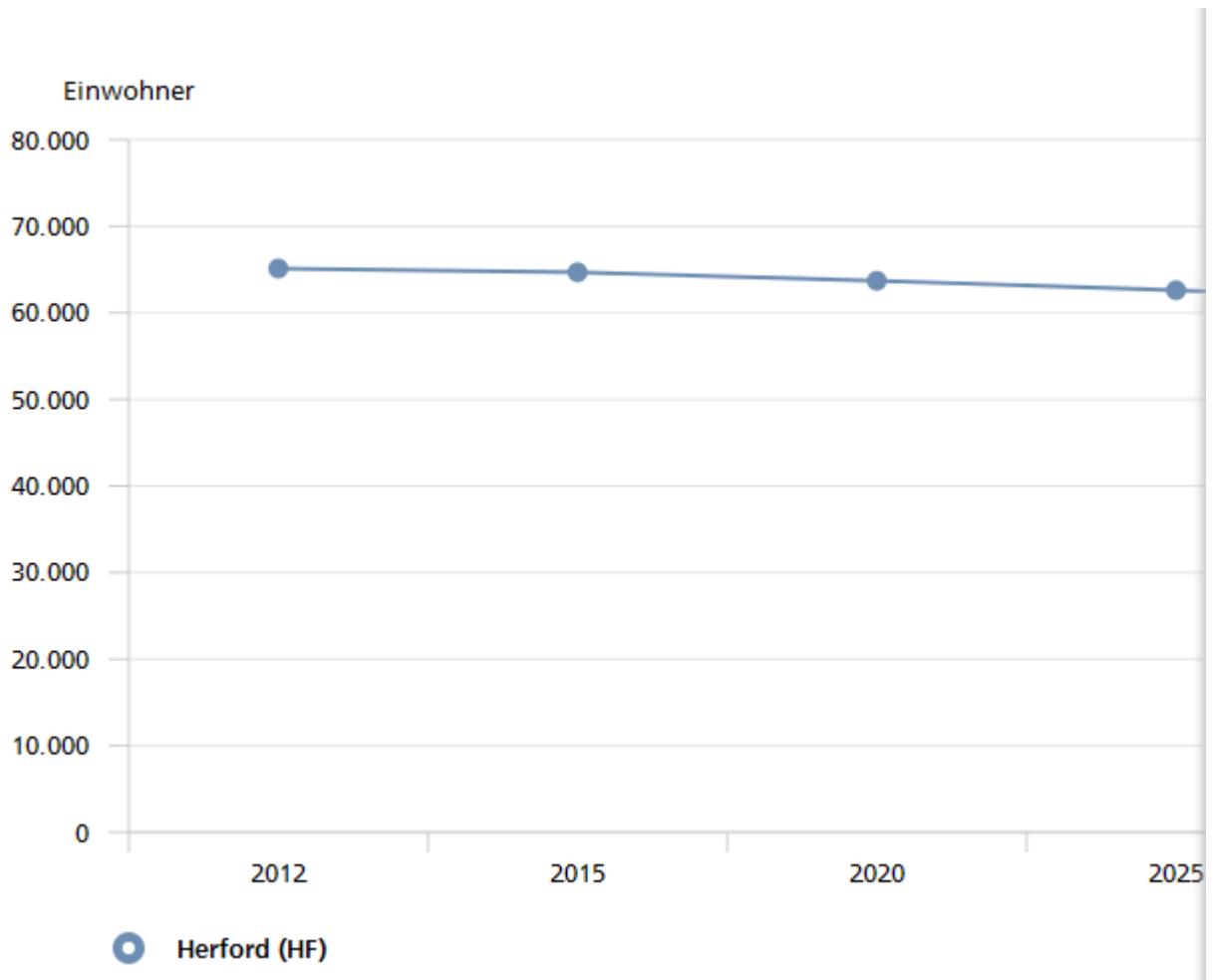
Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig.

II. 4 Zubehör

Mobiliar, usw. wurden beim ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt – siehe § 97 BGB.

II.5 Bevölkerungsprognose

Gemäß Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird für Herford folgende Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft erwartet:



III. Grundstücksbeschreibung

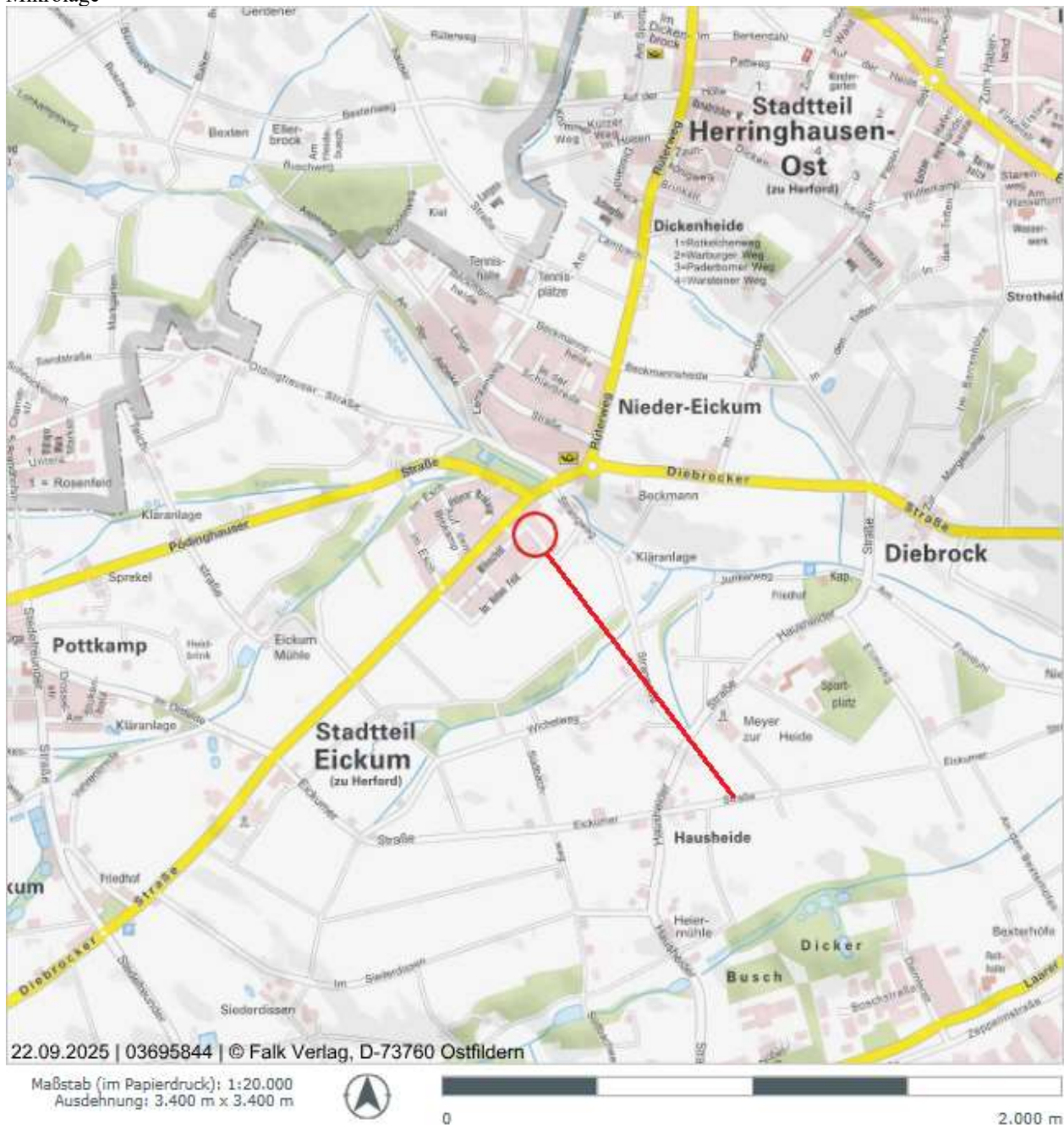
III.1 Stadtplan

Ortslage : Herford, 65.500 Einwohner, Stadtbezirk Eickum

Makrolage



Mikrolage



III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Herford in Stadtteil Eickum, etwa 4,4 km Luftlinie westlich des Zentrums von Herford. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südwesten an die Straße „Im Hohen Feld“. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteigen.



Im Hohen Feld



Im Hohen Feld

Kreis/Reg.-Bezirk

Herford / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Im Zentrum von Herringhausen (etwa 3,0 km entfernt) Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelmärkte, usw.) vorhanden. Sämtliche Einrichtungen im Zentrum von Herford (etwa 5,5 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Eickum keine Einrichtungen für den täglichen Bedarf.
- Bahnhof etwa 4,8 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 200 m entfernt
- Zentrum von Bielefeld etwa 14 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 9,0 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan - Wohnbaufläche

umliegende Bebauung

Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Grundstückszuschnitt

leicht verwinkeltes Grundstück mit Geländeneigungen von Südwesten nach Nordosten.

Lärm- und Emissionsbelastigung

Am Tag der Ortsbesichtigung keine größeren Einflüsse festgestellt.

sonstige Beeinträchtigungen

keine festgestellt

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 13 -

VOM 24.09.25

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Gas, Wasser, Strom, Telefon
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom 22-07-2025 vor. In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine Eintragungen.

III.3 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Herford, bestehen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus

Außenfotos	Fotos 3 – 14 Garten: Fotos 15 + 16
Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Herford • Baugenehmigung 1999 • Nachtrag zum Bauantrag 2002 • Fertigstellung nach mündlicher Angabe 2012 • Schlussabnahme 2013
Geschosse	2 Vollgeschosse (da Souterrain ein Vollgeschoss)
Dachgeschoss	Es ist mit einem Ausbau begonnen worden. Das Bad ist fertig gestellt, in den restlichen Räumen sind Trockenbauarbeiten durchgeführt worden.
Fundamente	massiv
Sohle	massiv
Souterrain	Mauerwerk, Außenschale aufgrund des hanglagigen Geländes größtenteils Verblendmauerwerk.
Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Außenschale	Verblendmauerwerk
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Decke über Souterrain	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 15 -

VOM 24.09.25

Treppe vom Souterrain ins EG

massive Stufenanlage

Treppe vom EG zum DG

massive Stufenanlage

Dachform

Walmdach

Dachstuhl

Vollholz, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden, da die Dachunterseiten usw. mit Gipskartonplatten verkleidet sind.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw. mängelfrei ist (Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw.).

Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhl usw.) sind im ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Für eine Beurteilung des Dachstuhls usw. ist gegebenenfalls ein Sachverständiger für Schädlingsbefall zu beauftragen.

Dacheindeckung

Dachpfannen (Tonziegel – engobiert)

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Fenster im Souterrain

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Fenster im Erdgeschoss

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden

Kunststoff, größtenteils mit elektr. Antrieb

Beheizung des Gebäudes

Gastherme – siehe Foto 19

Beheizung der Räume

Souterrain

Fußbodenheizung, Bad zusätzlich Heizkörper

Erdgeschoss

	Fußbodenheizung, Bad zusätzlich Heizkörper
Warmwasserbereitung	zentral über einen Speicher
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen – zeitgemäße Ausstattung

Fußbodenbeläge

Souterrain – Wohnung Nr. 1

Naturstein
Bad: keram. Platten
Waschküche / Heizungskeller: keram. Platten

Erdgeschoss – Wohnung Nr. 2

	Naturstein
	Gäste-WC: keram. Platten
	Bad: keram. Platten
Wandflächen	zeitgemäße Ausstattung Bad Einheit Nr. 1: deckenhoch verlißt Gäste-WC Einheit Nr. 1: tapeziert Gäste-WC Einheit Nr. 2: deckenhoch verfliesst Bad Einheit Nr. 2: deckenhoch verlißt

Deckenuntersichten	zeitgemäße Ausstattung
--------------------	------------------------

Innentüren	Füllungstüren in Futter und Bekleidung
------------	--

Haustür	Kunststoff mit Lichtausschnitt
---------	--------------------------------

Bauschäden/Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
--------------------------	--

- Im Vorratskeller zeichnen sich im Eckbereich zum Gästezimmer oberhalb der Sockelleiste leichte Farbabplatzungen ab. Eine Überprüfung des Bereichs mit einem Feuchteprüfer ergaben leicht erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in der Wand – siehe Foto 18.

- Im Bad der Einheit Nr. 1 im Souterrain, hat sich im Bereich der Decke die Tapete teilweise abgelöst. Eine Überprüfung des Bereichs mit einem Feuchteprüfer ergaben leicht erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in der Wand – siehe Foto 20.
- Das Gartenhaus (siehe Foto 17) befindet sich in einem schlechten Zustand.
- An der Verkleidung an der Stirnseite der Balkonkragplatte sind Instandsetzungen erforderlich – siehe Fotos 5 & 7.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen. Die Wohnung im Souterrain ist über einen eigenen Eingang an der Nordwestseite zugänglich. Dieser Eingang ist von der Straße über eine Treppe im Garten erreichbar – siehe Foto 12.

Gebäudeausstattung

gehobene Ausstattung

Renovierungen in den letzten Jahren

nach mündlicher Angabe – keine

besondere Bauteile

Balkon, Dachgaube

Gesamtzustand

guter Unterhaltungszustand mit einem leichten Reparaturstau.

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung befindet sich (soweit zu beurteilen) auf dem Stand zum Baujahr des Gebäudes.

Energieausweis

lag nicht vor

IV.2 Doppelgarage

Außenfoto

Foto 3

Baujahr

gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Herford

- Baugenehmigung 1999
- Nachtrag zum Bauantrag 2002
- Schlussabnahme 2013

Sohle

massiv

Außenwände

Mauerwerk

Außenschale

Verblendmauerwerk

Innenwand

keine

Decke

massiv

Dachform

Walmdach

Dachstuhl

Vollholz, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw. mängelfrei ist (Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw.).

Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhl usw.) sind im ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Für eine Beurteilung des Dachstuhls usw. ist gegebenenfalls ein Sachverständiger für Schädlingsbefall zu beauftragen.

Dacheindeckung

Dachpfannen (Tonziegel – engobiert)

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 19 -

VOM 24.09.25

Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Garagentor	Segmenttor mit elektr. Antrieb nach mündlicher Angabe Antrieb derzeit defekt.
Fenster	Kunststofffenster
Bauschäden/Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Garage weist die für ihr Alter üblichen Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf.
Gesamtzustand soweit einsehbar	Die Doppelgarage befindet sich (bis auf den Antrieb des Garagentores) in einem guten Unterhaltungszustand.

V.1 Darstellung der Ermittlungsverfahren

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren

siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Ertragswertverfahren

siehe §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Sachwertverfahren

siehe § 35 bis 38 ImmoWertV

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und unbebaute Grundstücke.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von - 23 - den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2024 (einsehbar unter www.boris-nrw.de).

V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Doppelgarage.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 drei Ermittlungsverfahren:

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Herford, hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2024.

Das **Vergleichswertverfahren** kann nicht angewandt werden, da der Gutachterausschuss des Kreises Herford keine ausreichende Anzahl von Kauffällen ausgewertet hat.

Aufgrund der Art des Objektes, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert im Sachwertverfahren – siehe § 35 bis 38 ImmoWertV – da bei derartigen Objekten die Eigennutzung und nicht der Ertrag aus dem Grundstück und den Gebäuden im Vordergrund steht.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren, siehe §§ 24 und 26 ImmoWertV, ermittelt.

VI.1 Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

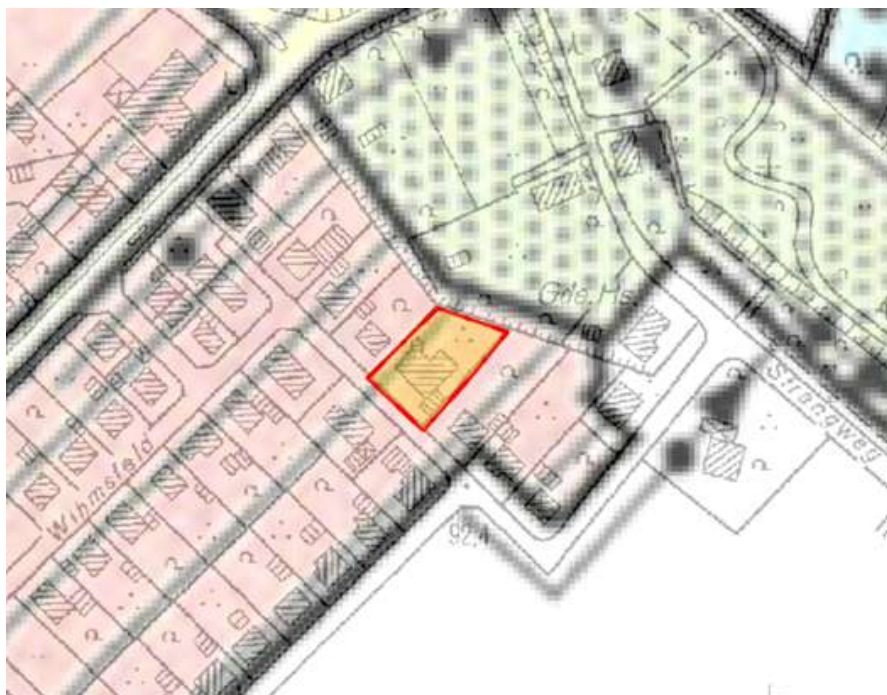
Da keine direkten Vergleichswerte von vergleichbar genutzten Grundstücken vorliegen, wird der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Herford für die Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegt.

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt nach Angabe der Stadtverwaltung Herford **kein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB beurteilt, hier heißt es:

§ 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.....usw.

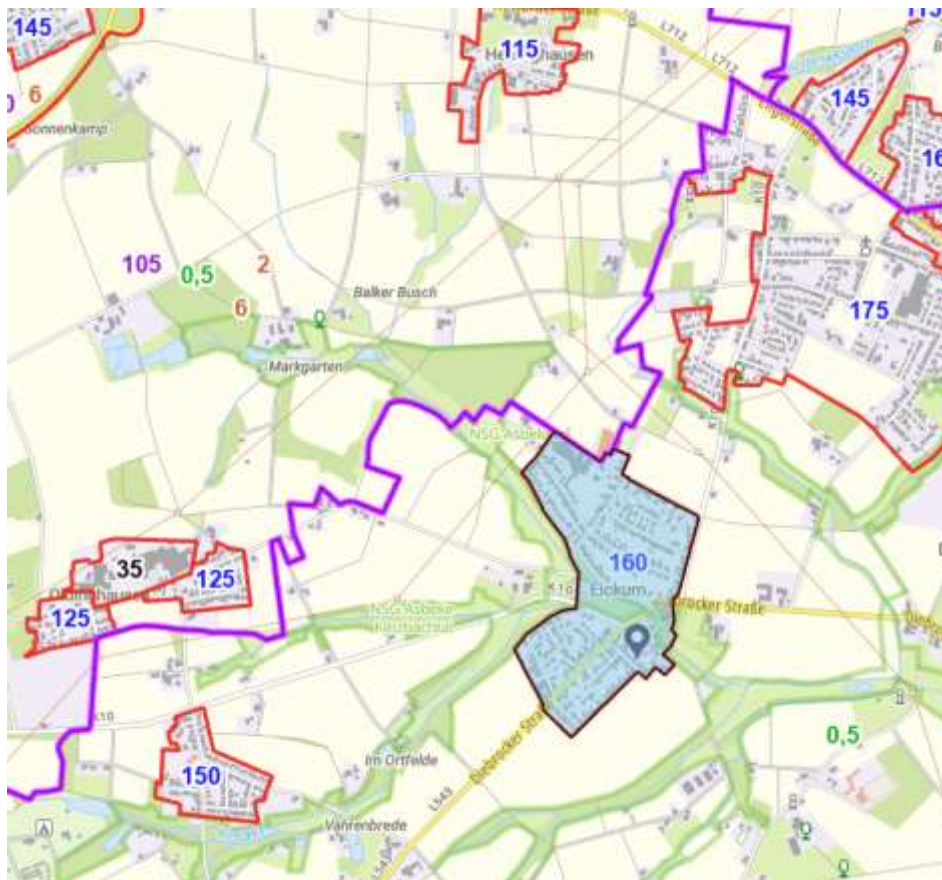
Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet als Wohnbaufläche aus – siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf der Seite 25.



Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Herford weist Bodenrichtwerte für das Jahr **2024** aus, Stichtag der Bodenrichtwertkarte ist der **01-01-2024**.

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Wohnbauflächen (baureifes Land)
- I- bis II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße 700 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- siehe Kopie aus der Bodenrichtwertkarte auf der Seite 26



Der Bodenrichtwert im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt **160,- €/m²**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weit gehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Abweichende Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks wie zum Beispiel

- Lage
- Größe
- Zuschnitt
- Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand

usw. zum zu bewertenden Grundstück müssen durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt werden.

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Herford, mit **160,- €/m²**.

Erschließungszustand

Der für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert, beinhaltet die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB (erschließungsbeitragsfrei). Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Herford sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB abgerechnet. Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert sind daher nicht erforderlich.

Lage

Das zu bewertende Grundstück weicht in seiner Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, nicht von den durchschnittlichen Lageeigenschaften ab. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert aufgrund der Lage sind nicht erforderlich.

Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück weist einen leicht verwinkelten Zuschnitt auf. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weicht im Maß seiner baulichen Nutzung nicht von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwerts ab. Anpassungen aufgrund der baulichen Nutzung sind daher nicht erforderlich.

Größe

Das zu bewertende Grundstück weicht in seiner Größe (1.178 m²), von der Größe des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks (700 m²) ab.

Der relative Bodenwert [€/m²] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt im Allgemeinen der relative Bodenwert pro m². Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat in seinem Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Größe zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstück, veröffentlicht.

Aufgrund der Grundstücksgrößen, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Bodenrichtwertgrundstück
Größe 700 m² = 1,00

zu bewertendes Grundstück
Größe 1.178 m² = 0,714 interpoliert

Flächen- größe	Umrechnungs- koeffizient
bis 700 m ²	1
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

sonstige Eigenschaften

Ansonsten weicht das zu bewertende Grundstück in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht wesentlich von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks ab.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 29 -

VOM 24.09.25

Bodenwert

Flurstück 136
Größe 1.178 m²

Bodenrichtwert – siehe Seite 26 = 160,00 €/m²

Anpassung Bodenwert aufgrund ab-
weichender Größe - siehe Seite 27/28

160,00 €/m² * 0,714 / 1,00 = 114,24 €/m²

Bodenwert pro m² gerundet = 114,00 €/m²

Bodenwert

114,00 €/m² * 1.178 m² = 134.292,- €

Bodenwert gerundet = 134.300,- €

VI.2.1 Sachwertverfahren – Grundlagen

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (1). Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Als Basis der **Herstellungskosten** des Gebäudes dienen die Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, auf der Basis 2010 = 100.

Die zugrunde gelegten Normalherstellungskosten pro m², auf der Basis 2010, wurden mit dem gültigen Baupreisindex des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag multipliziert, Index zum Bewertungstichtag, Basis 2010 = 100 per **August 2024** = 184,0 (**aktueller Index am Bewertungstichtag**).

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Die „*Restnutzungsdauer*“ bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum, über den erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ (Instandhaltung) wirtschaftlich noch funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Dies hängt zunächst davon ab, dass das Gebäude den jeweiligen **Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit** entspricht.

Die Restnutzungsdauer wird darüber hinaus noch durch die allgemeinen Marktverhältnisse bestimmt, denn selbst ein modernisiertes Gebäude steht nur so lange im Gebrauch, wie es vom Eigentümer selbst oder durch andere genutzt wird.

Die „übliche“ *Gesamtnutzungsdauer* definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neuerrichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. **Wurde die Gesamtnutzungsdauer durch eine durchgreifende Instandsetzung oder durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert oder hat sie sich aufgrund einer unterlassenen Instandhaltung verkürzt, so soll es im Rahmen der Ermittlung der Alterswertminderung bei der „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) bleiben.**

Bauschäden / Reparaturstau

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau usw.** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Bauschäden / Reparaturstau usw. wertmindernd berücksichtigt

Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau (Instandhaltungsrückstau) eine **Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten** zweckmäßig.

Nicht disponible Instandsetzungskosten

Unabweisliche (nicht disponible) Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher **Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich** sind. Rechtlich ist dies beispielsweise bei denkmalgeschützte Anlagen geboten. Wirtschaftlich ist dies dagegen z.B. angezeigt, wenn ein Orkan das Dach eines Hauses abgetragen hat und das Dach zwecks Werterhalts erneuert werden muss.

Disponible Instandsetzungskosten

Disponible Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist, wie z.B. eine fehlende oder mangelhafte Kellerisolierung mit entsprechenden Mangelfolgeschäden für nicht benutzte Kellerräume. Dies gilt aber auch für andere Baumängel und Bauschäden, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. Wenn zum Beispiel sich eine kostenintensive Kellerisolierung schon im Hinblick auf die begrenzte Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht „rechnet“ und diesem Mangel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber einem vergleichbaren isolierten Objekt mit einem Abschlag Rechnung getragen wird, der geringer als die Isolierungskosten ausfällt, verbietet es sich, die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten als „Abweichung vom normalen baulichen Zustand“ gegen zurechnen.

VI.2.2 Normalherstellungskosten**VI.2.2.1 Wohnhaus**

Die Herstellungskosten des Gebäudes, werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um den derzeit aktuellsten Wert (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive 17 % Baunebenkosten angegeben:

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.32	620	690	790	955	1.190
Doppel- und Reihenendhäuser	2.32	580	645	745	895	1.120
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1.050

Das **Wohnhaus** entspricht aufgrund der fast vollständigen wohnlichen Nutzung des Souterrains dem Gebäudetyp 1.32. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den Typ als Einfamilienhaus. Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, wird ein Zuschlag auf die Tabellenwerte vorgenommen

Im Dachgeschoss ist mit dem Ausbau begonnen worden. Für den Ausbau liegt in der Bauakte der Stadt Herford keine Baugenehmigung vor. Es ist lediglich das Bad im DG fertig gestellt, ansonsten sind lediglich Trockenbauarbeiten ausgeführt worden. Die Räume können daher (bis auf das Bad) lediglich als Abstellräume genutzt werden. Für den Teilausbau des Dachgeschosses wird ein Zuschlag auf die Normalherstellungskosten des Gebäudes vorgenommen.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Hierbei wird unterschieden in Ausstattungsstandart: 1-2 = einfache Ausstattung, 3 = mittlere Ausstattung, 4 = gehobene Ausstattung, 5 = aufwendige Ausstattung.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 35 -

VOM 24.09.25

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Das Wohnhaus war nach **mündlicher Abgabe** im Jahr 2012 bezugsfertig.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Aktenzeichen: 26/IX/25/9473

Objekt : Im Hohen Feld 7 - 32051 Herford

Baujahr: 2012

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 68 Jahre

lineare Alterswertminderung: 15,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				1,0		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.32	651	725	830	1003	1250	
Gebäudestandardkennzahl						3,5

Außenwände	1 x 23% x 1003	231 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 1003	150 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 830	91 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 830	91 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 830	91 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1003	50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 830	75 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1003	90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 830	50 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		919 €/m² BGF

Korrekturen und Anpassungen Wohnhaus

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Zweifamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur, Gebäudetyp ist bereits in den obigen Kostenkennwerten berücksichtigt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag (05-10-2024) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 84,0 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 184,0 führt. Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat keinen Regionalfaktor ermittelt. Der Unterzeichner bringt daher einen Regionalfaktor von 1,0 in Ansatz.

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	919,00 € /m² BGF		
Baupreisindex am Bewertungstichtag	184,0		
Normalherstellungskosten am Bewertungstichtag	919,00 € *	1,84 =	1.690,96 € /m² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.690,96 € *	1,0 =	1.690,96 € /m² BGF
Regionalfaktor	1.690,96 € *	1,0 =	1.690,96 € /m² BGF
gerundet			1.691,00 € /m² BGF

Für die Doppelgarage ermittelt der Unterzeichner Normalherstellungskosten von 470,- €/m² Bruttogrundfläche.

VI.2.3 Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Wohnhaus eine Standardstufe von rd. 3,5 (Gebäudestandartkennzahl) – siehe Seite 35.

Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ermittelt der Unterzeichner für das Wohnhaus aufgrund der Bauweise eine Gesamtnutzungsdauer von gerundet 80 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus welches nach mündlicher Angabe 2012 bezugsfertig war.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, dient das Punkteraster der AGVGA (siehe Sachwertrichtlinie). Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 10 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Am Gebäude sind in den zurückliegenden Jahren lediglich kleinere Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden.

Das Gebäude hat am Bewertungsstichtag ein Alter von 12 Jahren. Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Gebäudezustandes, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **geschätzt** 68 Jahren – siehe Seite 35.

Alterswertminderungen in %

	Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswertminderung in %
Wohnhaus	80	68	15

VI.2.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der Bauschäden usw. (siehe Seiten 16 und 17, 19), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ein Ansatz von 3.000,- €, um den der ermittelte Sachwert gemindert wird.

Der Ansatz stellt den Einfluss der Bauschäden usw. auf den Verkehrswert dar und nicht die volle Höhe der Instandsetzungskosten.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 39 -

VOM 24.09.25

VI.2.5 Gebäude-Sachwertermittlung

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	835,63	1.691 €	1.413.050 €	15,00	211.958 €	1.201.093 € , - €
Doppelgarage	100,28	470 €	47.132 €	15,00	7.070 €	40.062 € , - €
Zuschlag für angefangenen Ausbau des Dachgeschosses						35.000 € , - €

Reiner Bauwert **2024** 1.276.155 € , - €

Zeitwert besondere Bauteile :

Balkon, Dachgaube 20.000 € , - €

Gebäudewert 1.296.155 € , - €

Zeitwert Aussenanlagen

3,0% von 1.296.155,00 € 38.885 € , - €

vorläufiger Gebäudewert 1.335.040 € , - €

vorläufiger Gebäudewert gerundet 1.335.000 € , - €

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Gebäudewert 1.335.000 € , - €

Bodenwert - siehe Seite 29 134.300 € , - €

Vorläufiger Sachwert 1.469.300 € , - €

Vorläufiger Sachwert gerundet 1.470.000 € , - €

VII.1 Verkehrswert

Zur Ableitung des Verkehrswert aus dem angewandten Ermittlungsverfahren, ist der § 194 BauGB zu beachten.

Dieser wird wie folgt 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Da es sich bei dem Objekt nicht um ein Renditeobjekt handelt, bei dem die Erträge aus dem Gebäude (Mieten und Pachten) im Vordergrund steht sondern bei derartigen Gebäuden die Eigennutzung, leitet der Unterzeichner den Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert ab.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert durch Sachwertfaktoren erforderlich.

Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar.

Der Gutachterausschuss des Kreises Herford weist Sachwertfaktoren für unterschiedliche Gebäudetypen aus. Für die Baujahresklasse ab 1990 werden lediglich Sachwertfaktoren für den Gebäudetyp Kellergeschoss / Erdgeschoss / ausgebauten Dachgeschoss ausgewiesen.

Die Sachwertfaktoren sind nach der Höhe des Bodenrichtwertes und dem vorläufigen mängelfreien Sachwert gestaffelt – siehe Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht auf der Seite 41.

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren können für das zu bewertende Objekt nicht angewandt werden, da sich hieraus kein marktgerechter Verkehrswert ableiten lässt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr nach 1990			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 350.000 €	350.000 € bis 400.000 €	über 400.000 €
BRW über 120 €/m²	1,09 5	1,05 10	0,95 24
BRW von 100 bis 115 €/m²	1,03 9	0,93 4	0,98 15
BRW unter 95 €/m²	- 2	- 1	- 2

Das WertermittlungsForum Sprengnetter, hat in einem Forschungsprojekt das Sachwertfaktor-Gesamtsystem aufgestellt.

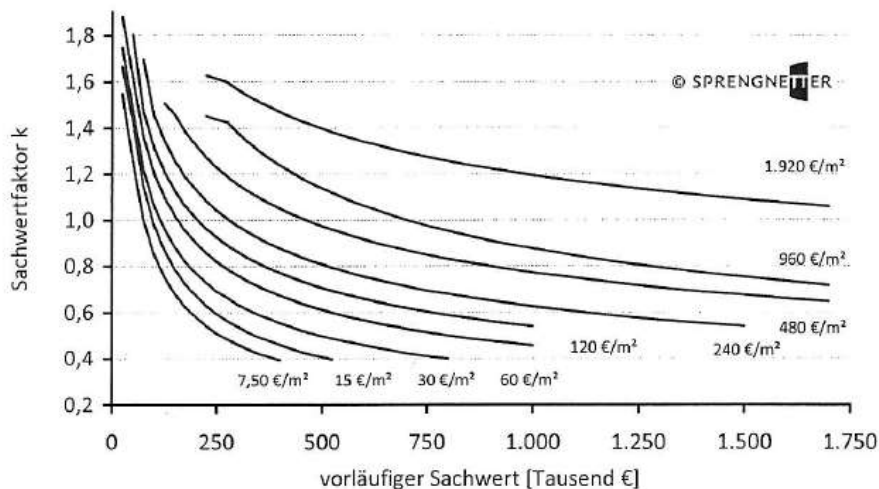
In Zusammenarbeit mit Vermessungsreferendaren wurden über 4.400 einzelne Kaufpreise in die Untersuchung einbezogen. Die Datensätze stammen von insgesamt 21 Gutachterausschüssen, verteilt über ganz Deutschland.

Damit kann das Ergebnis des Forschungsprojekts als bundesweites Gesamtsystem angewandt werden.

Hierbei zeigte sich, dass Sachwertfaktoren in einer Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks stehen.

Ferner stellte sich auch heraus, dass die Sachwertfaktoren in parallelen Kurven zum jeweiligen Bodenwert verlaufen.

Wie aus der nachfolgenden Grafik erkennbar, war ausreichendes Datenmaterial für Sachwerte von bis zu 1.700.000,- € vorhanden (je nach Bodenwertniveau) – siehe Grafik auf der Seite 42.



Bei einem vorläufigen mängelfreien Sachwert von 1.470.000,- € und einem Bodenrichtwertniveau von 160,- €/m², ergibt sich aus dem Gesamtsystem Sprengnetter ein **durchschnittlicher** Sachwertfaktor von gerundet 0,50. Die Daten ergeben sich aus dem Gesamt- und Referenzsystem 2015.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen mängelfreien Sachwertes von 1.470.000,- €, dem **Bodenrichtwertniveau** von 160,- €/m², der Ausstattung des Gebäudes (Gebäudekennzahl 3,5 – siehe Seite 35), der Nachfrage am Grundstücksmarkt am **Bewertungstichtag** nach derartigen Objekten in vergleichbaren Lagen, ermittelt der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,55 (45 % Abschlag auf den vorläufigen mängelfreien Sachwert).

nicht Markt angepasster mängelfreier Sachwert - siehe Seite 39		1.470.000 €
Sachwertfaktor = 0,55	-45% Abschlag	<u>-661.500 €</u>
Zwischensumme		808.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Seiten 38		<u>-3.000 €</u>
angepasster Sachwert gesamt		805.500 €
angepasster Sachwert gerundet		<u><u>806.000 €</u></u>

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks mit der vorhandenen Bebauung per **05-10-2024** auf gerundet

805.000,- €

VII.2 Marktgängigkeit

Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von gerundet 432 m². Das Bodenrichtwertniveau liegt bei 160,- €/m². Das Grundstück liegt im Randgebiet von Herford, ohne nennenswerte Infrastruktur. Vergleichbare Objekte (Größe und Ausstattung) werden im Allgemeinen in Lage errichtet, mit einem höheren Bodenwertniveau pro m² Grundstücksfläche. Es ist davon auszugehen, dass eine Vermarktung des Gebäudes nur eingeschränkt möglich ist. Der ermittelte Verkehrswert beträgt 1.868,- €/m².

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 22-07-2025 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 24-09-2025

Anlagen:

Anliegerbescheinigung
Lageplan M:1:1000
Grundrisse
Berechnungsanlagen
Fotos vom Tage der Besichtigung



Der Sachverständige

VIII. Literaturnachweis und Grundlagen

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

BauNVO

21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Sachwertrichtlinie

Vergleichswertrichtlinie

BGB

bürgerliches Gesetzbuch

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Kosten im Hochbau

gemäß DIN 276 (Juni 1993)

Berechnung der Bruttogrundflächen

gemäß DIN 277/1973/87

Berechnung der Wohnflächen

gemäß WoFIV

Bodenrichtwert

Gutachterausschuss des Kreises Herford, Stichtag der Bodenrichtwertkarte 01-01-2024

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss des Kreises Herford 2024

Kopie Grundbuch vom 22-07-2025

LITERATUR

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

IVD-Informationsdienst

M. Vogels - Grundstücks- und Gebäudebewertung - 5. Auflage

Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage

Sprengnetter Grundstücksbewertung

Streich - Praktische Immobilienbewertung

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020/2021 für Instandsetzung/Sanierung

Marktwерtermittlung

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 46 -

VOM 24.09.25



Der Bürgermeister

Hansestadt Herford · Postfach 2843 · 32018 Herford

öffent. best. und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Uwe Justus
Beckhausstrasse 260
33611 Bielefeld

Rechnungsanschrift:

Postfach 2843, 32018 Herford

Hausanschrift:

Technisches Rathaus, Auf der Freiheit 21

Bauen und Ordnung

Bauverwaltung

Herr Altuntas

Zimmer: 103

Telefon: 05221/189-480

Telefax: 05221/189-691

Strassenbaubearbeitung@Herford.de

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:

2.1/Alt.

Datum:

03.09.2025

Anliegerbescheinigung

über Erschließungsbeiträge nach §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB)
und Straßenausbaubeiträge nach §§ 8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes für
das Land Nordrhein-Westfalen (KAG).

Bezeichnung des Grundstücks:

„Im Hohen Feld 7“ in Herford

Gemarkung: Eickum

Flur: 3

Flurstück(e): 136

Grundbuchbezirk Eickum, Grundbuchblatt 615

Das Grundstück grenzt an die öffentliche Anlage „Im Hohen Feld“.

Erschließungsbeiträge nach BauGB:

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind für die erstmalige endgültige
Herstellung einer Straße/Anlage zu zahlen.

**Die Straße „Im Hohen Feld“ ist in diesem Bereich erstmalig endgültig her-
gestellt und abgerechnet worden. Für das Grundstück fallen somit keine
Erschließungsbeiträge mehr an.**

- Bitte beachten Sie die Seite 2 -

Telefon-Zentrale: 05221.189-0

E-Mail: info@herford.de

<http://www.herford.de>

Bankverbindungen:

Sparkasse Herford

Volksbank in Ostwestfalen eG

• IBAN DE42 4945 0120 0000 0032 36

• IBAN DE33 4786 0125 5216 3670 00

• BIC: WLAHDE 44xxx

• BIC: GENODEM1GTL

Gläubiger ID: DE7723000000032921

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 47 -

VOM 24.09.25

Straßenausbaubeiträge nach KAG:

Straßenausbaubeiträge können erst für Straßenbaumaßnahmen nach der erstmaligen endgültigen Herstellung anfallen, z. B. bei einer Grunderneuerung.

Aktuell sind keine Straßenausbaubeiträge offen.

Nach der aktuellen Prioritätenliste der Stadt Herford ist in den folgenden Jahren eine beitragspflichtige Baumaßnahme an der Straße „Im Hohen Feld“ (Straßenbeleuchtung) geplant.

Nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen-KAG-ÄG NRW) werden für Straßenbaumaßnahmen, die vom zuständigen Organ ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden oder in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im Haushalt des Jahres 2024 stehen, keine Beiträge erhoben.

Dieses gilt nicht für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2018 beschlossen wurden und bisher nicht durchgeführt wurden oder nicht abgerechnet wurden. In diesen Fällen kommt die Förderrichtlinie zum Tragen.

Aufgrund der „Förderrichtlinien Straßenausbaubeiträge“ besteht die Möglichkeit, dass die Straßenausbaubeiträge vollumfänglich vom Land NRW gefördert werden. Die Förderung wäre durch die Kommune für alle Anlieger zu beantragen.

Gebührenfestsetzung:

Für diese Bescheinigung wird eine **Verwaltungsgebühr von 26,00 €** erhoben.

Bitte überweisen Sie die Verwaltungsgebühr von **26,00 €** unter Angabe des **Kassenzeichens: 1651-WKF-0035754** innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt dieses Schreibens auf das in der Fußzeile der Seite 1 genannte Konto.

Rechtliche Grundlage für die Verwaltungsgebühr:

§ 5 Abs. 1 KAG i. V. m. der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Herford und der Tarifstelle Nr. 5 des Gebührentarifs zur Verwaltungsgebührensatzung.

Im Auftrag


(Altuntas)

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

VOM 24.09.25



Öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

IM JULI 2025

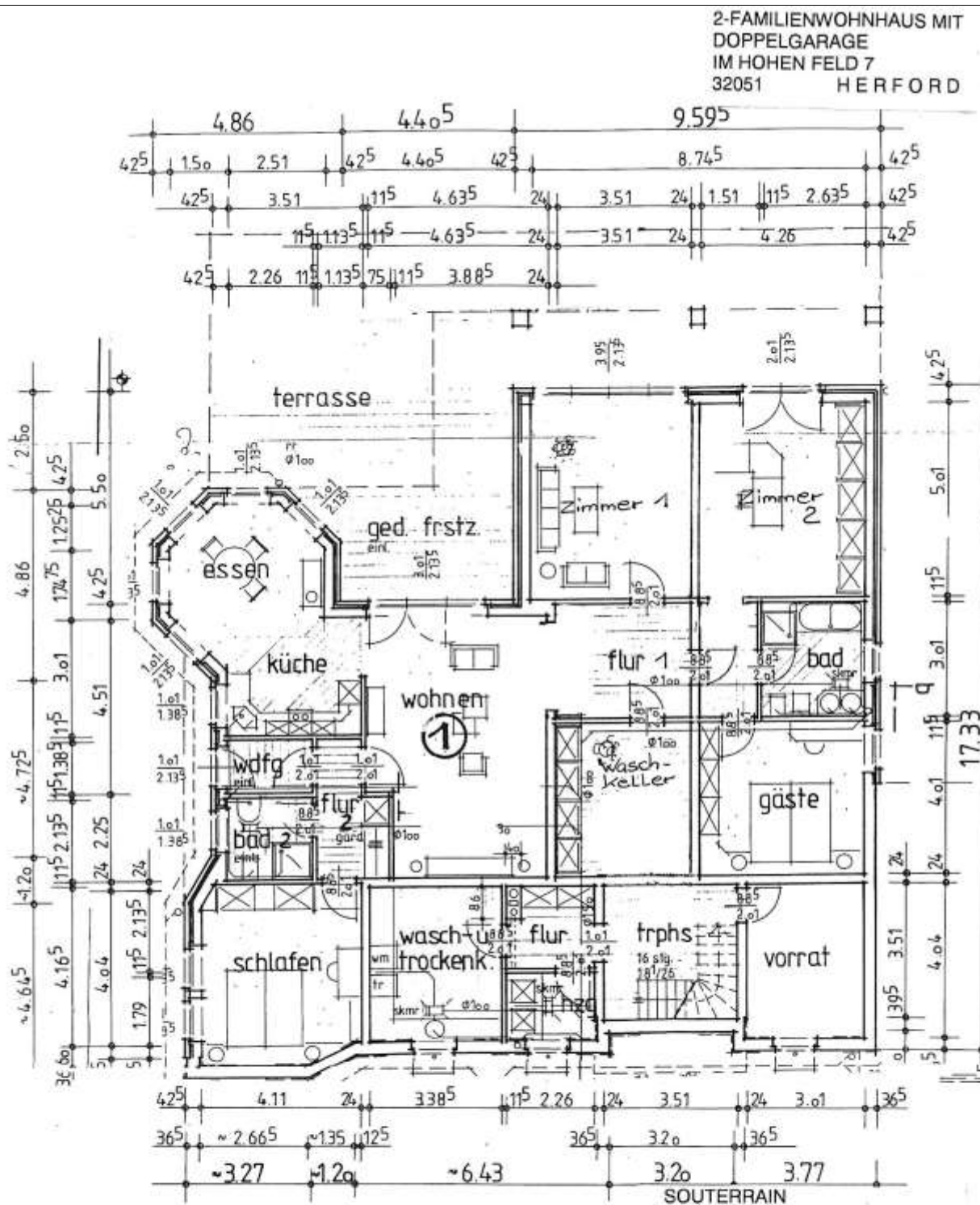
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 49 -

VOM 24.09.25



öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld - Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM JULI 2025

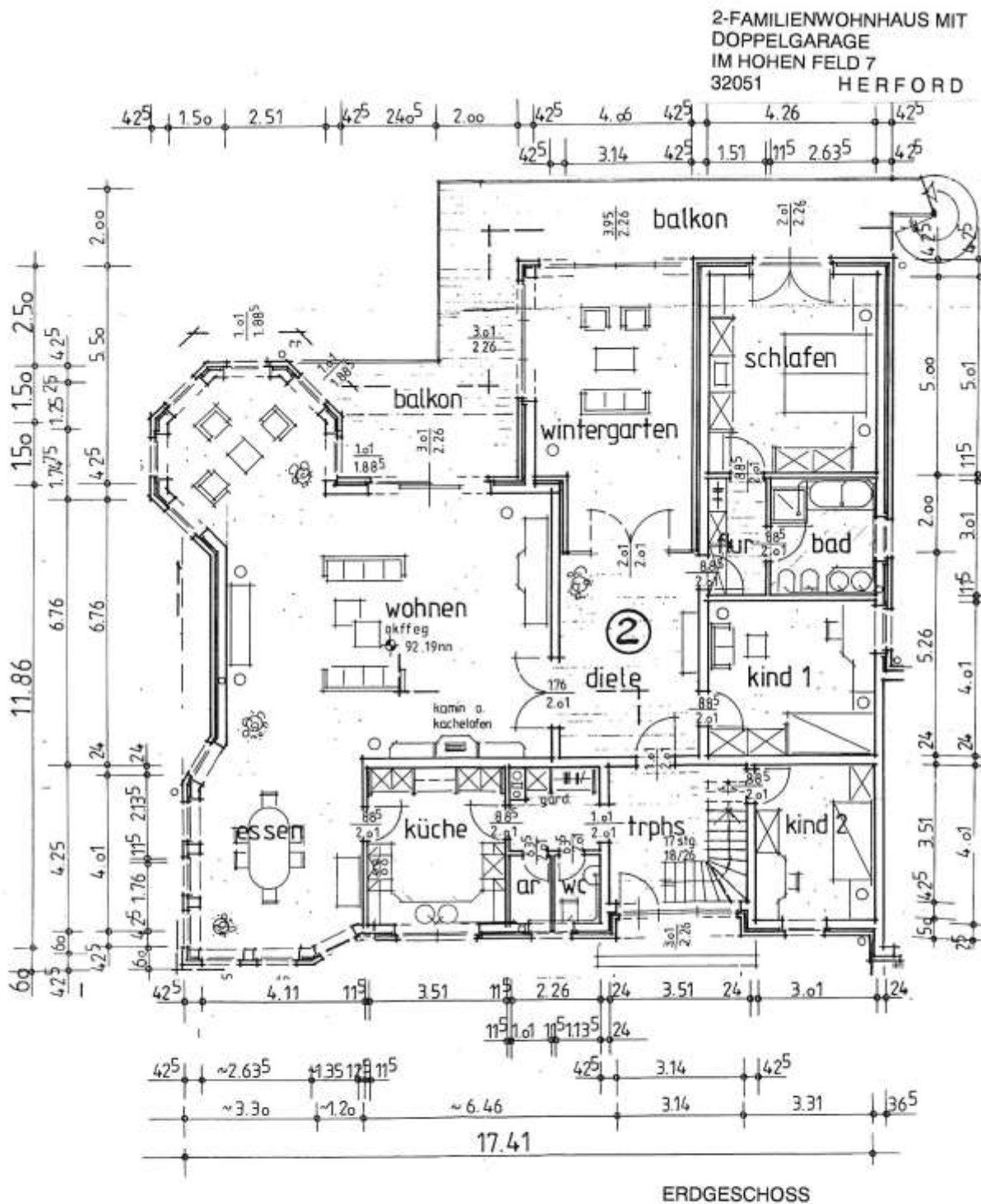
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 50 -

VOM 24.09.25



öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM JULI 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

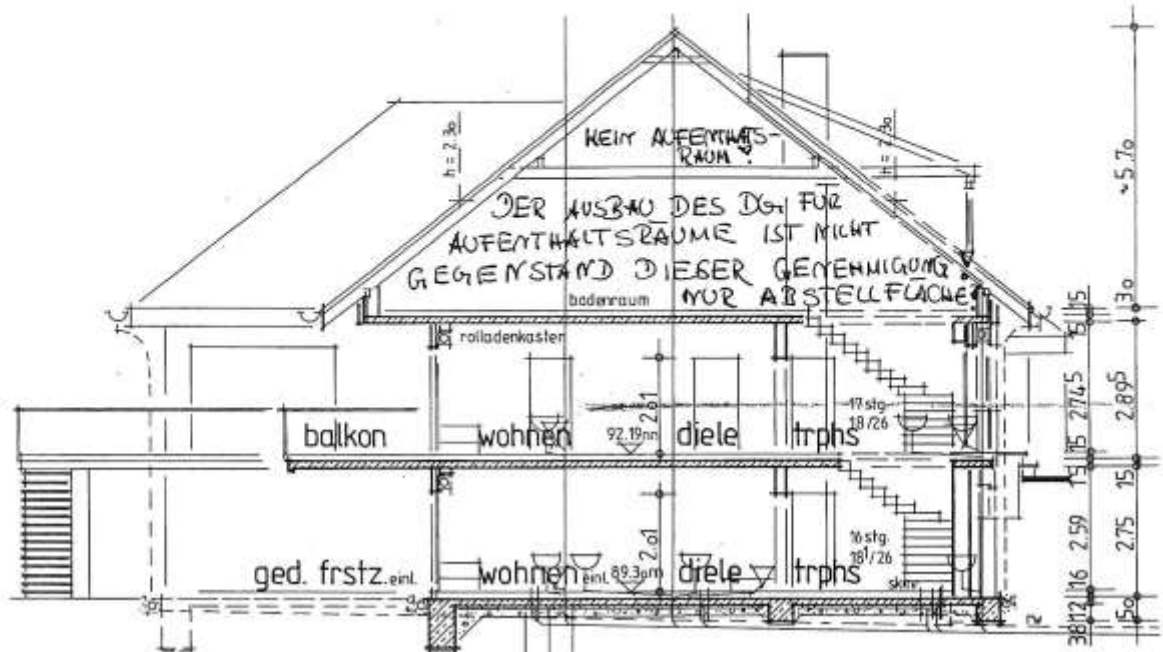
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 51 -

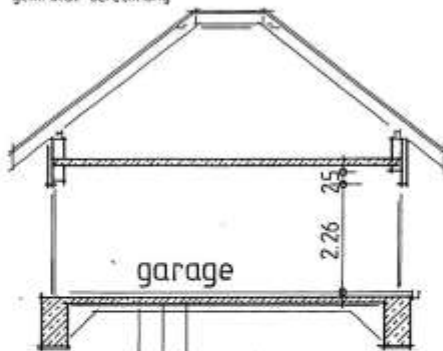
VOM 24.09.25

2-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
IM HOHEN FELD 7
32051 HERFORD



38°

dachkonstruktion
gem. stat. berechnung



SCHNITT

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM JULI 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

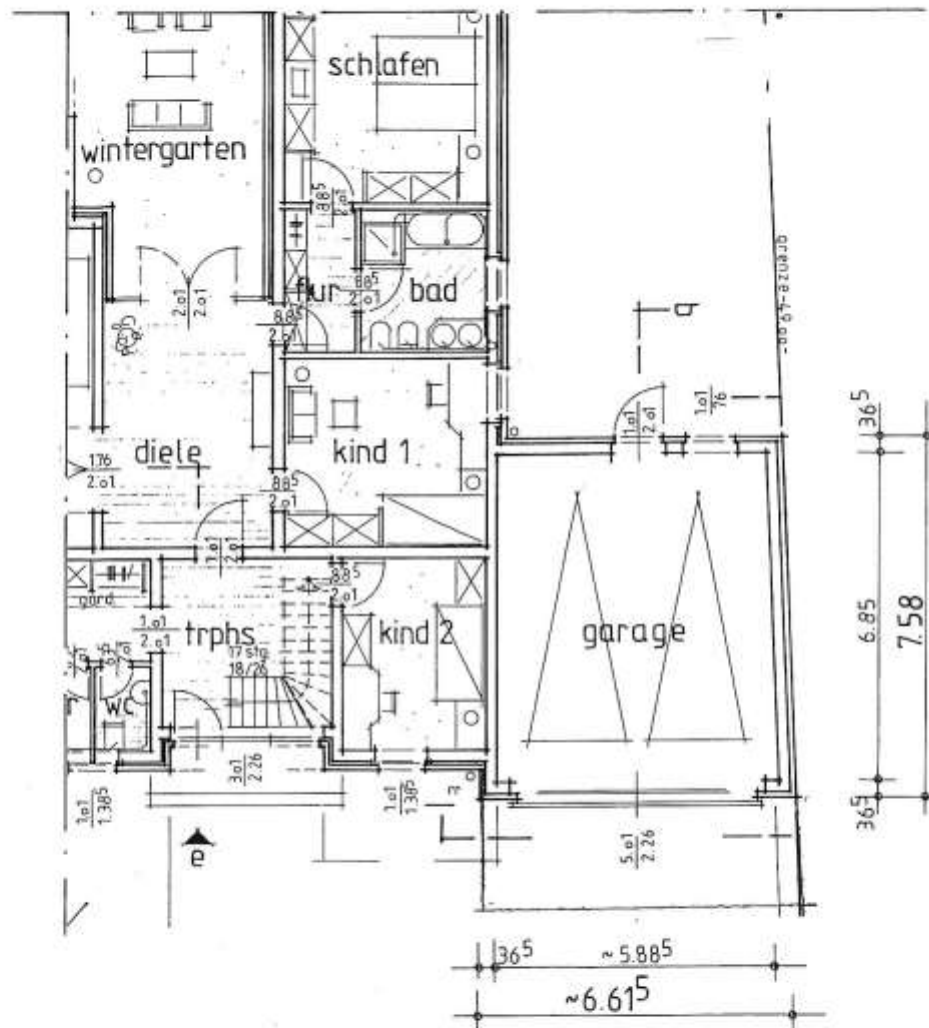
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 52 -

VOM 24.09.25

2-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
IM HOHEN FELD 7
32051 HERFORD



DOPPELGARAGE

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM JULI 2025

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage, Im Hohen Feld 7, 32051 Herford

Die Berechnung erfolgt aus:

☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / (+/-)	Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	17,960	14,830	a	266,35			
2	Kellergeschoss	+	1,00	9,595	2,500	a	23,99			
3	Kellergeschoss	+	1,00	3,000	0,900	a	2,70			
4	Kellergeschoss	+	1,00	3,840	0,600	a	2,30			
5	Kellergeschoss	-	1,00	7,000	0,060	a	-0,42			
6	Kellergeschoss	-	1,00	4,405	1,500	a	-6,61			
7	Kellergeschoss	-	1,00	5,155	1,500	a	-7,73			
8	Kellergeschoss	-	1,00	5,500	0,700	a	-3,85			
9	Kellergeschoss	-	1,00	3,200	0,500	a	-1,60			
10	Erdgeschoss	+	1,00	17,960	14,860	a	266,89			
11	Erdgeschoss	+	1,00	9,595	2,500	a	23,99			
12	Erdgeschoss	+	1,00	3,000	0,900	a	2,70			
13	Erdgeschoss	+	1,00	3,900	0,600	a	2,34			
14	Erdgeschoss	-	1,00	4,405	1,500	a	-6,61			
15	Erdgeschoss	-	1,00	5,155	1,500	a	-7,73			
16	Erdgeschoss	-	1,00	5,500	0,700	a	-3,85			
17	Erdgeschoss	-	1,00	3,140	0,500	a	-1,57			
18	Dachgeschoss	+	1,00	17,960	14,860	a	266,89			
19	Dachgeschoss	+	1,00	9,595	2,500	a	23,99			
20	Dachgeschoss	+	1,00	3,900	0,600	a	2,34			
21	Dachgeschoss	+	1,00	3,000	0,900	a	2,70			
22	Dachgeschoss	-	1,00	5,500	0,700	a	-3,85			
23	Dachgeschoss	-	1,00	5,155	1,500	a	-7,73			
Summe							835,63			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							835,63			m²

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage, Im Hohen Feld 7, 32051 Herford

Mieteneinheit: Wohnung Nr. 1 – Souterrain

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFV
☐ nach II. BV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+	4,635	0,030	4,510	0,030	20,63	1,00	20,63		
2	Wohnen	1	+	3,885	0,030	2,250	0,030	8,56	1,00	8,56	29,19	
3	Küche / Essen	2	+	4,435	0,030	4,010	0,030	17,53	1,00	17,53		
4	Küche / Essen	2	-	1,250	0,000	1,250	0,000	4,68	0,50	-2,34		
5	Küche / Essen	2	+	1,360	0,030	0,960	0,030	1,22	1,00	1,22		
6	Küche / Essen	2	+	3,510	0,030	1,650	0,030	5,64	1,00	5,64	22,05	
7	Zimmer 1	3	+	5,150	0,030	3,510	0,030	17,82	1,00	17,82	17,82	
8	Zimmer 2	4	+	5,010	0,030	4,260	0,030	21,07	1,00	21,07	21,07	
9	Bad 1	5	+	3,010	0,030	2,635	0,030	7,76	1,00	7,76	7,76	
10	Flur 1	6	+	3,510	0,030	1,510	0,030	4,41	1,00	4,41		
11	Flur 1	6	+	3,510	0,030	3,010	0,030	10,37	1,00	10,37	14,78	
12	Gäste	7	+	4,260	0,030	4,010	0,030	16,84	1,00	16,84	16,84	
13	Schlafen	8	+	4,165	0,030	4,110	0,030	16,87	1,00	16,87		
14	Schlafen	8	+	3,340	0,030	0,600	0,030	1,89	1,00	1,89		
15	Schlafen	8	-	0,600	0,000	0,350	0,000	0,11	1,00	-0,11	18,65	
16	Bad 2	9	+	2,260	0,030	2,135	0,030	4,69	1,00	4,69	4,69	
17	Flur 2	10	+	2,135	0,030	1,885	0,030	3,90	1,00	3,90		
18	Flur 2	10	+	1,500	0,030	1,135	0,030	1,62	1,00	1,62	5,52	
19	Windf.	11	+	2,260	0,030	1,385	0,030	3,02	1,00	3,02	3,02	
20	Terrasse	12	+	161,390	0,000	0,150	0,000	24,21	0,50	12,11		
21	Terrasse	12	+	79,540	0,000	0,400	0,000	31,82	0,50	15,91	28,02	
Summe Wohnfläche – Wohnung Nr. 1 – Souterrain											189,41 m²	
Summe Wohnfläche – Gebäude											431,54 m²	

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage, Im Hohen Feld 7, 32051 Herford

Mietereinheit: Wohnung Nr. 2 – Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFV
☐ nach II. BV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+	1,00	8,260	0,030	6,760	0,030	55,39	1,00	55,39		
2	Wohnen	1	+	1,00	4,010	0,030	2,995	0,030	11,80	1,00	11,80		
3	Wohnen	1	+	0,50	1,500	0,030	1,500	0,030	1,08	1,00	1,08		
4	Wohnen	1	-	1,00	1,250	0,000	1,250	0,000	1,56	1,00	-1,56	66,71	
5	Wintergarten	2	+	1,00	5,215	0,030	4,060	0,030	20,90	1,00	20,90		
6	Wintergarten	2	+	1,00	3,140	0,030	2,000	0,030	6,13	1,00	6,13	27,03	
7	Essen	3	+	1,00	4,250	0,030	4,110	0,030	17,22	1,00	17,22		
8	Essen	3	+	1,00	3,450	0,030	0,600	0,030	1,95	1,00	1,95		
9	Essen	3	-	0,50	0,650	0,000	0,450	0,000	0,14	1,00	-0,14	19,03	
10	Küche	4	+	1,00	4,010	0,030	3,510	0,030	13,85	1,00	13,85	13,85	
11	Schlafen	5	+	1,00	5,010	0,030	4,260	0,030	21,07	1,00	21,07	21,07	
12	Bad	6	+	1,00	3,010	0,030	2,635	0,030	7,76	1,00	7,76	7,76	
13	Flur	7	+	1,00	3,010	0,030	1,510	0,030	4,41	1,00	4,41	4,41	
14	Kind 1	8	+	1,00	4,260	0,030	4,010	0,030	16,84	1,00	16,84	16,84	
15	Kind 2	9	+	1,00	4,010	0,030	3,010	0,030	11,86	1,00	11,86	11,86	
16	Diele	10	+	1,00	5,260	0,030	3,510	0,030	18,20	1,00	18,20	18,20	
17	A.R.	11	+	1,00	1,760	0,030	1,010	0,030	1,70	1,00	1,70	1,70	
18	WC	12	+	1,00	1,760	0,030	1,135	0,030	1,91	1,00	1,91	1,91	
19	Gardr.	13	+	1,00	2,260	0,030	2,135	0,030	4,69	1,00	4,69		
20	Gardr.	13	-	1,00	0,800	0,000	0,400	0,000	0,32	1,00	-0,32	4,37	
21	Treppenhaus	14	+	1,00	3,510	0,030	3,510	0,030	12,11	1,00	12,11		
22	Treppenhaus	14	-	1,00	3,250	0,000	1,000	0,000	3,25	1,00	-3,25	8,86	
23	Balkon	15	+	(Anteil normalgr. Außenwohnbereich)	1,00	223,600	0,000	0,150	33,54	0,50	16,77		
24	Balkon	15	+	(Anteil übergroßer Außenwohnbereich)	1,00	8,800	0,000	0,400	3,52	0,50	1,76	18,53	
Summe Wohnfläche – Wohnung Nr. 2 – Erdgeschoss													
Summe Wohnfläche – Gebäude													
												242,13 m²	
												431,54 m²	

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 56 -

VOM 24.09.25



Im Hohen Feld

Foto 1



Im Hohen Feld

Foto 2

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 57 -

VOM 24.09.25



Süd-Westseite

Foto 3



Nord-Ostseite

Foto 4

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 58 -

VOM 24.09.25



Nord-Ostseite

Foto 5



Nord-Ostseite

Foto 6

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 59 -

VOM 24.09.25



Nord-Ostseite

Foto 7



Nord-Ostseite

Foto 8

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 60 -

VOM 24.09.25



Nord-Ostseite

Foto 9



Nord-Ostseite

Foto 10

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 61 -

VOM 24.09.25



Nord-Ostseite

Foto 11



Nord-Westseite

Foto 12

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 62 -

VOM 24.09.25



Nord-Westseite

Foto 13



Nord-West und Süd-Westseite

Foto 14

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 63 -

VOM 24.09.25



Garten

Foto 15



Garten

Foto 16

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9473

Seite - 64 -

VOM 24.09.25



Gartenhaus

Foto 17



Vorratskeller

Foto 18



Heizungsanlage

Foto 19



Souterrain – Wohnung Nr. 1 – Bad

Foto 20