



GUTACHTEN

2025 - 2716

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

255 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz

in 32052 Herford, Kreishausstraße 20, Wittekindstraße 19

verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Nr. VI bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Dachboden und mit dem mit Nr. VI bezeichneten Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 6 bezeichneten PKW-Abstellplatz



Gemarkung Herford - Flur 9 - Flurstück 319

Wohnungsgrundbuch: Herford - Blatt 12597

zum Wertermittlungsstichtag /Qualitätsstichtag 05.03.2026

Auftraggeber:
Amtsgericht Herford
AZ: 71 K 14/25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	8
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	18
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	19
4.3.2	Berechnung der Wohnflächen	Seite	20
4.3.4	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	21
4.3.5	zum Liegenschaftszinssatz	Seite	21
4.4	Verkehrswert	Seite	22
5	Literaturverzeichnis	Seite	23
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Auszug aus dem Altlastenkataster	Anlage	4
	Grundriss ETW Nr. VI	Anlage	5
	Grundriss Dachboden zu ETW VI	Anlage	6
7	17 Objektfotos	(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Herford
Auf der Freiheit 7
32052 Herford

Auftrag vom: 02.10.2025

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung (AZ: 71 K 14/25)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:

lt. Grundbuch:

- *[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]*

1.3 Ortstermin

Ortsbesichtigung: 05.03.2026, 15.00 Uhr bis ca. 16.30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

- der Eigentümer
- Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Umfang der Ortsbesichtigung

- Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Dachboden) wurde in sämtlichen Räumen von innen in Augenschein genommen
- im Kellergeschoss werden die Gemeinschaftsräume und der zur Wohnung gehörende Keller besichtigt.

Methodik der Ortsbesichtigung

- Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 02.10.2025
Auftrag vom:	• 02.10.2025
Auftragseingang:	• 22.10.2025
Ortstermin:	• 05.03.2026
Wertermittlungstichtag /	
Qualitätstichtag:	• 05.03.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3) • Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.) • örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation) • Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 17.06.2025 • Teilungserklärung vom 20.10.1998 • Bauakten des Eigentümers (die Städtische Bauakte ist angabegemäß nicht auffindbar)
----------------------------	--

allgemeine Grundlagen *):	• Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) • einschlägige Fachliteratur • zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht
---------------------------	---

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigelegt werden.
Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

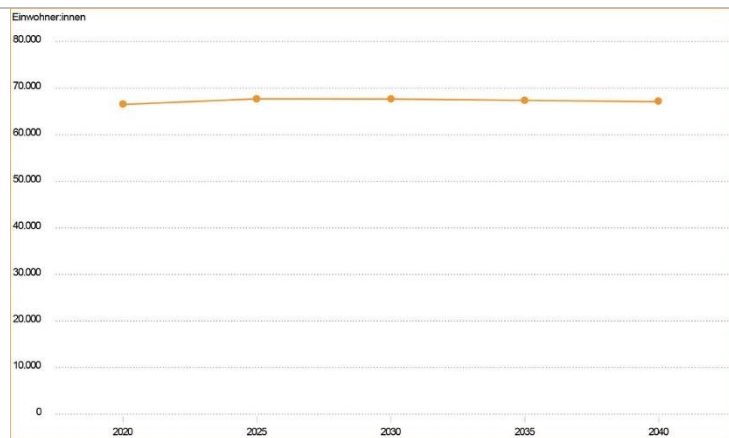
2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Herford
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Herford
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Herford
Einwohnerzahl:	ca. 68 000
Fläche:	ca. 79 km ²
Bevölkerungsdichte:	ca. 853 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Herford (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Herford
Blatt:	12597
Gemarkung:	Herford
Flur:	9
Flurstück:	319
Größe:	586 m ²
Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 500 m
	zur Bushaltestelle:	ca. 100 m
	zum Bahnhof:	ca. 200 m
	zur Autobahn A2:	ca. 5 km
	zu Geschäften:	ca. 500 m

Immissionen:	Beeinträchtigung durch Straßenverkehr auf der Wittekindstraße und durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bahntrasse
--------------	--

2.2 Zuschnitt Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: ca. 26 m
mittlere Grundstückstiefe: ca. 23 m

Grundstücksgröße : 586,00 m²

Grundstücksform: annähernd rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: leicht hängig
Lage im Erschließungssystem: Eckgrundstück
geografische Ausrichtung: südlich der Wittekindstraße,
westlich der Kreishausstraße

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung

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

schädliche Bodenveränderungen /
Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf
Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unter-
ren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück we-
der im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des
Kreises Herford verzeichnet ist. Einer nördlich auf der
gegenüberliegenden Straßenseite der Wittekindstraße
liegenden Altlast (siehe Anlage 4) wird keine wertmä-
ßige Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks bei-
gemessen.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungs-
objekt eine geringe Gefahr durch Starkregen; durch
Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Kreishausstraße erschlossen.
Erschließungszustand – Kreishausstraße und Wittekindstraße:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahnen asphaltiert Gehwege jeweils beidseitig
Straßenart:	Anliegerstraßen
Verkehrsaufkommen:	Kreishausstraße: gering Wittekindstraße: rege
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II die im Absatz 4 (Verkehrswertermittlung) aufgeführten Lasten und Beschränkungen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, soweit sie wertbeeinflussend sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an.

	• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	B-Plan Nr. 7,49a „Wittekindstraße“ öffentliche Verwaltung 3-geschossig GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl) GFZ = 3,0 (Geschossflächenzahl)
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	die Wohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Herford am Gesamt-Objekt mit dem Vermerk: Fachwerkdekor / Jugendstilstukkaturen
Auskünfte des ETW-Verwalters:	Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wurde eingesehen. Hinsichtlich besonderer wertrelevanter Merkmale des Gemeinschaftseigentums teilte mir der Verwalter der Eigentümergemeinschaft mit: • es bestehen aktuell keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse • Sonderumlagen wurden nicht beschlossen • es werden keinerlei Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt • das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt seit dem 01.01.2025: 559,00 €, Heizkosten sind hierin nicht enthalten

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des €:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten mit Kellerräumen und 6 PKW-Stellplätzen im Freien
	• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Geschosse:	• voll unterkellert • Erdgeschoss mit 2 Wohneinheiten • Obergeschoss mit 2 Wohneinheiten • vollausgebautes Dachgeschoss mit 2 Wohneinheiten • der zur Wohnung Nr. 6 gehörende Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1904
Modernisierung:	1998
fiktives Baujahr*:	1973
<i>*) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV</i>	

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Beton	
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Ziegelstein / tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Kappendecken
	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Obergeschoss:	Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach
	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung

Außenverkleidung:		verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	keine Dämmung
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton
	Geschosstreppen:	Massivholz, Holzgeländer
Fußböden:	allgemein:	Teppichböden, Fliesen, Linoleum, Stabparkett
	Bad / WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Beton
Innenansichten:	allgemein:	Tapeten bzw. Raufasertapeten
	Bad / WC:	Fliesen (tlw.)
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen
Fenster:		überwiegend Holzfenster, DFF aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	aus Holz
Fenster	Rollläden:	nicht vorhanden
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	ETW-Bad:	Wanne, Dusche, WC, Wasch- becken
	ETW-WC:	Dusche, WC, Waschbecken
	Ausstattung und Qualität:	gute Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Nahwärmeversorgung
	Heizkörper:	Stahlradiatoren
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden

- am Teileigentum:
 - leichter Risssschaden im Wand-/Deckenanschluss in der Küche
 - leichter Risssschaden an der Schlafzimmerwand (Kopfseite)
 - der Fußboden im Übergangsbereich Flur / Arbeitszimmer weist starke Unebenheiten auf
 - der Küchenfußboden wippt leicht durch
 - Wärmeverluste durch ungedämmte DG-Decke und fehlende Wärmedämmung im zur Wohnung gehörenden Dachboden
- am Gemeinschaftseigentum:
 - starke Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
 - Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Dacherkers an der nord-östlichen Gebäudespitze
 - diverse Putz- und Risssschäden an der Fassade
 - sämtliche (ca. 60) Fenster sind erneuerungsbedürftig
 - diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

anteilige Wertminderung hierfür:

25.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt des fiktiven Baujahres üblich war.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung entspricht der Bauzeit, in der das Gebäude errichtet wurde.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut
- Der Erhaltungszustand: der Wohnung im Inneren ist als gut zu bezeichnen, Barrierefreiheit ist nicht gegeben, ferner verfügt die Wohnung über keinen Balkon bzw. keine Aufenthaltsmöglichkeit im Freien.

Anmerkungen:	- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. - Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen. - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
weitere Hinweise:	- es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden - es sind keine Zubehörstücke vorhanden, die nicht mit geschätzt sind - Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	Es sind keine Nebengebäude vorhanden
Außenanlagen:	- Versorgungsanlagen - Kanalanschluss - befestigte Stellplatzfläche - Einfriedung (Mauer)

4 Verkehrswertermittlung

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von		Herford	Blatt	12597	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²	
		a	b		c					
1	2	3					4			
1		255 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück								
		Herford	9	319	Gebäude- und Freifläche, Kreishausstraße 20 / Wittekindstraße 19			5	86	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. VI bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Dachboden des Hauses Kreishausstraße 20 und dem mit Nr. VI bezeichneten Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 6 bezeichneten PKW-Abstellplatz.								
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 12592 bis 12597 - ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.								
		Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 20. Oktober 1998 (UR 427/98Notar Dr. Schmidtke in Herford)Bezug genommen. Eingetragen am 16. November 1998.								

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 05.03.2026

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von	Herford	Blatt	12597	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nahwärmeversorgungsrecht) für die Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH in Herford. Gemäß Bewilligung vom 24.Okttober 1998 (UR 426/98 Notar Dr. Schmidtke, Herford) hier sowie in den anderen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern Blatt 12592 bis 12597 (ausgenommen dieses Blatt) eingetragen am 16. November 1998.					
2, 3		- gelöscht					
4	1	Zwangsversteigerungsvermerk vom 17.06.2025					

Diesem Recht wird keine wertmäßige Beeinträchtigung beigemessen, da es der Wärmeversorgung des Bewertungsobjektes dient.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.20226: 230,00 €/m².

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - III
Fläche:	700 m²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $586 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ €/m}^2 = 134.780,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 135 000,00 €

Anteiliger Bodenwert:

Bodenwert x Miteigentumsanteil
 $\text{€ } 134.780,00 \times 255 / 1.000 = \text{€ } 34.369,00$

Anteiliger Bodenwert: rd. 34.400,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
		m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	monatlich jährlich
▷ Wohnung im Dachgeschoss	131	6,00	785,00 €	9.432,00 €
▷ 1 Pkw-Stellplatz			20,00 €	240,00 €
jährliche Netto-Kaltmiete insgesamt:				9.672,00 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾		31,7 %		<u>- 3.061,00 €</u>
▷ jährlicher Reinertrag				= 6.611,00 €
▷ Reinertrag des Bodens ⁽⁴⁾ (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 3,0 % * 34.400,00 €				<u>- 1.032,00 €</u>
▷ Ertrag der baulichen Anlagen				= 5.567,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes		27 Jahre		
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0% Liegenschaftszinssatz				<u>* 18,33</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen				=102.043,00 €
▷ Bodenwertanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist				<u>+ 34.400,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums				= 136.443,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Gebäudemerkmale (hier: Reparaturstau)				<u>- 25.000,00 €</u>
▷ Ertragswert				=111.443,00 €
				rd. 111.000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Abs. 4.3.2

2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.3

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.4

4) zum Liegenschaftszinssatz s. Abs. 4.3.5

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die ImmoWertV

4.3.2 Berechnung der Wohnflächen

Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüche i.d.R. jedoch nicht eingegangen. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Die Maße wurden stichprobenartig vor Ort kontrolliert.

Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putzab- schlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
Wohnzimmer	+	6,25	5,22	1	0,97	1	31,65	
	-	0,50	1,00	1/2	0,97	1	-0,24	31,41
Schlafzimmer	+	4,00	5,01	1	0,97	1	19,44	19,44
Arbeitszimmer	+	3,53	5,88	1	0,97	1	20,13	
	-	3,53	0,90	1/2	0,97	1	-1,54	
	-	1,00	1,00	1	0,97	1/2	-0,49	18,11
Küche	+	3,78	5,01	1	0,97	1	18,37	
	-	3,78	1,00	1/2	0,97	1	-1,83	16,54
Bad	+	3,60	3,88	1	0,97	1	13,55	
	-	3,60	1,00	1/2	0,97	1	-1,75	11,80
WC	+	3,60	2,14	1	0,97	1	7,47	
	-	1,00	1,00	1	0,97	1/2	-0,49	
	-	0,14	0,64	1	0,97	1	-0,09	6,90
Flur	+	8,38	1,97	1	0,97	1	16,01	
	+	1,20	1,20	1	0,97	1/2	0,70	16,71
Abstellraum	+	2,13	5,22	1	0,97	1	10,79	
	-	0,50	1,00	1/2	0,97	1	-0,24	10,54
HWR	+	2,00	1,20	1/2	0,97	0	0,00	0,00
Balkon	+	2,30	1,20	0	1,00	1/4	0,00	0,00
Summe								131,45 rd. 131 m²

(die Räume HWR und Balkon liegen außerhalb der Wohnung und sind somit nicht zu berücksichtigen)

4.3.3 Mietansatz

Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Herford abgeleitet und an die individuellen Merkmale der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. Hierbei war zu berücksichtigen, dass die fehlende Wärmedämmung oberhalb der Geschossdecke und des darüber liegenden Dachraumes den Heizenergiebedarf negativ beeinflusst.

4.3.4 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an den §§ 26 - 29 und 41 der II. BV i.d.F. ab 01.01.2023

I.	Verwaltungskosten	1 Eigentumswohnung à	440,00 € =	4400,00 €
		1 PKW-Stellplatz à	2,00 € =	2,00 €
		(§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)		gesamt: 460,00 €
II.	Instandhaltungskosten	131 m² Wohnfläche à	18,00 € =	2.358,00 €
		1 PKW-Stellplatz à	50,00 € =	50,00 €
		(§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)		gesamt: 2.408,00 €
III.	Mietausfallwagnis (§29 II.BV)	2 % von	9.660,00 € =	193,00 €
				gesamt: 193,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten			insgesamt: 3.061,00 €
	das entspricht			31,69 %

4.3.5 zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht des Kreises Herford weist einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,4 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,5$ % aus.

Bei der Aufteilung der vorhandenen Flächen zur Bildung von Miteigentumsanteilen wurde der gesamte Dachboden des Hauses Kreishausstraße 20 der ETW VI zugerechnet. Zwar hat der Eigentümer dadurch einen etwas höheren Anteil an Stimmrechten in der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft, er hat jedoch andererseits die Verpflichtung, sich entsprechend höher an den Kosten zu beteiligen, die für das Gemeinschaftseigentum entstehen.

Nach heutiger Rechtslage hat er hingegen jedoch nicht die Möglichkeit, den Dachboden zu Wohnzwecken auszubauen, um damit eine höhere Ertragsfähigkeit zu generieren. Dieser Tatsache ist durch eine angemessene Anpassung des Liegenschaftszinssatzes Rechnung zu tragen, ein Ansatz in Höhe von 3 % wird als notwendig erachtet.

4.4 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde auf rd. 111.000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum in Herford, Kreishausstraße 20 / Wittekindstraße 19, ETW Nr. VI

Gemarkung:	Herford	Flur:	9
		Flurstück:	319

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 03.03.2026 auf

111.000,00 €

in Worten: Hundertelftausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 13.03.2026

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

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2024, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

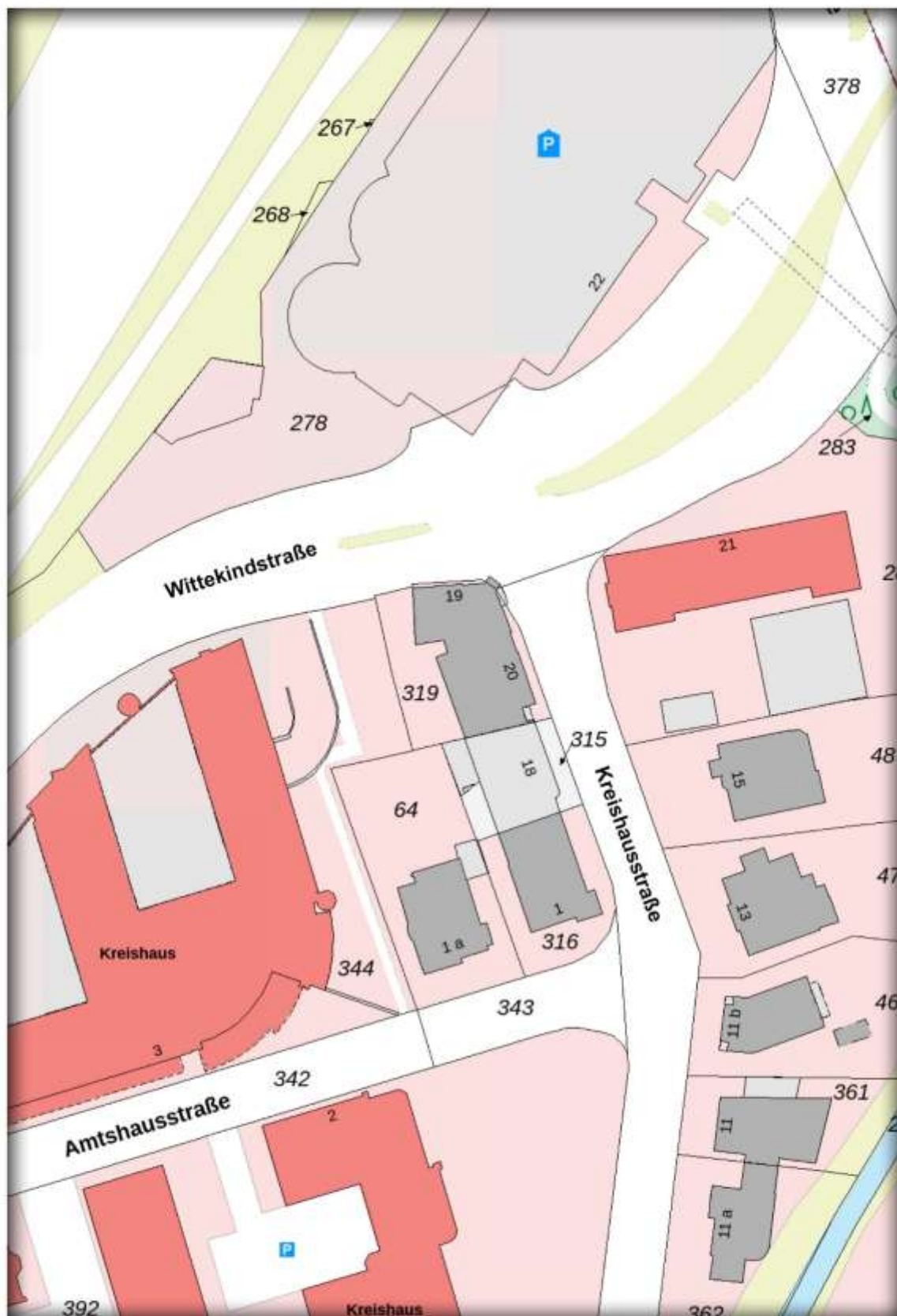
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

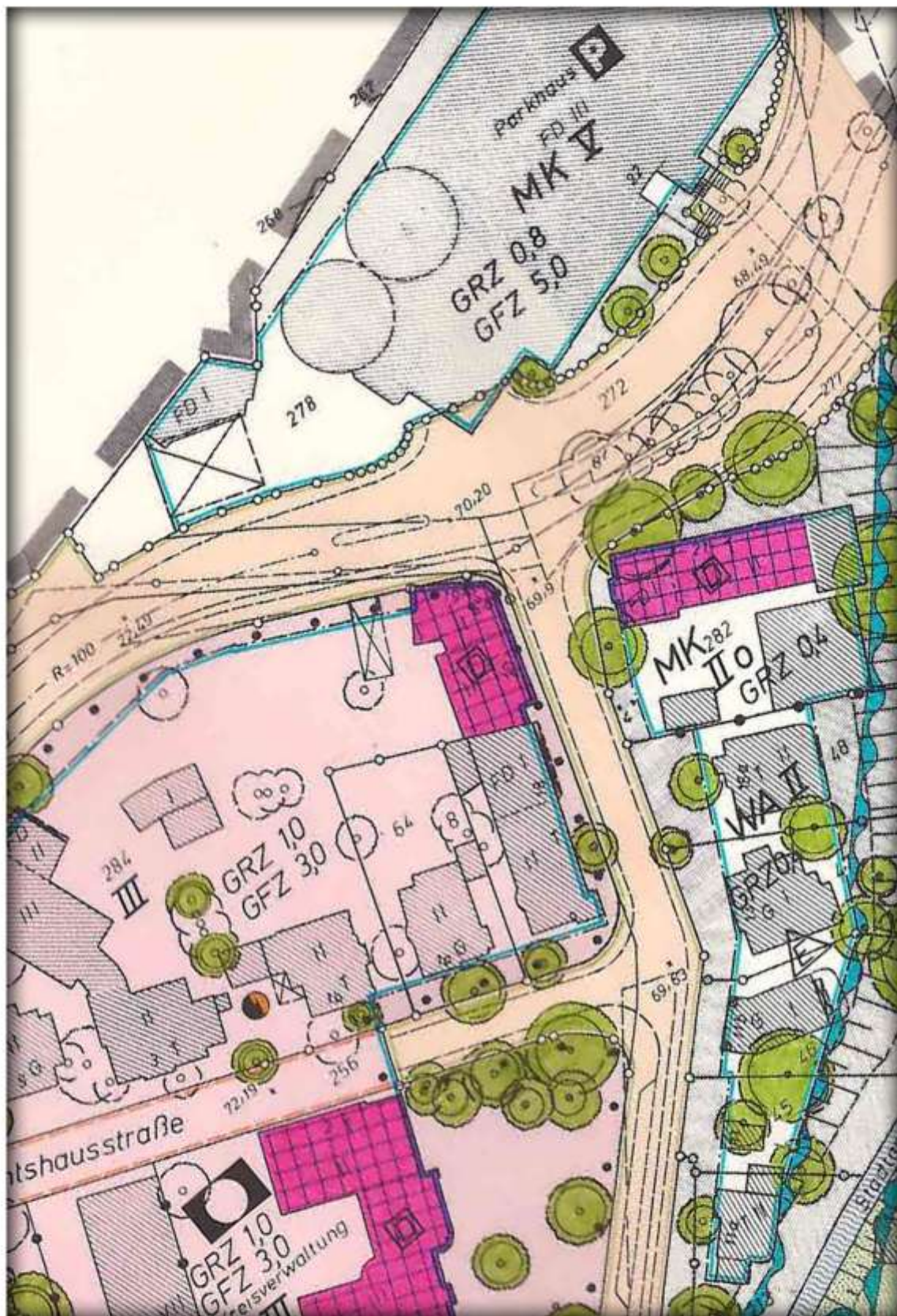
(BGBl. I 2003, 2346)



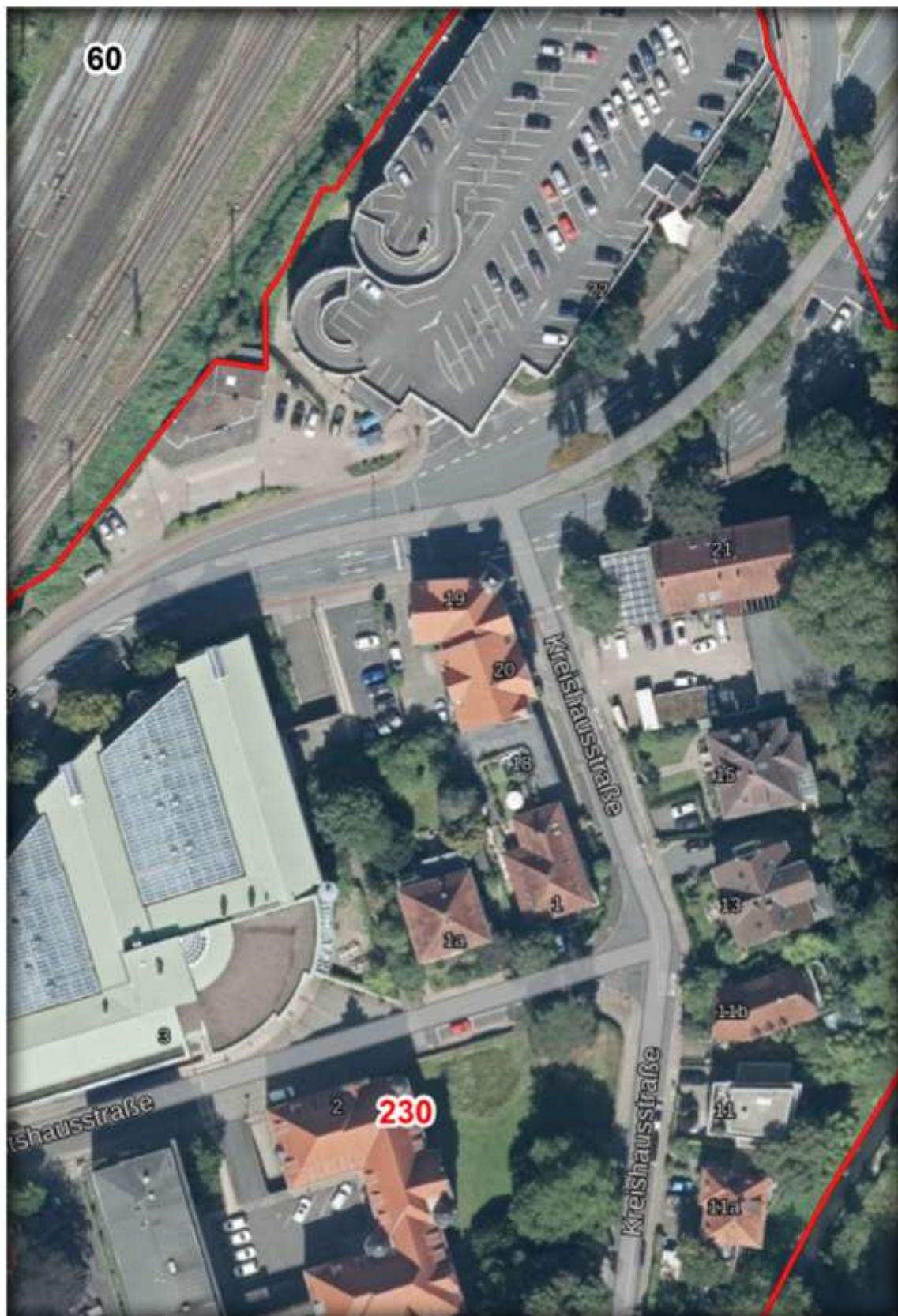
Gemarkung: Herford
Flur: 9
Flurstück: 319

50 Meter
Maßstab 1:1.000

Kreishausstraße 20
Herford
03.03.2026



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7,49a "Wittekindstraße"



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Herford

Kreis Herford
 Amtshausstr. 3
 32051 Herford

1:1000

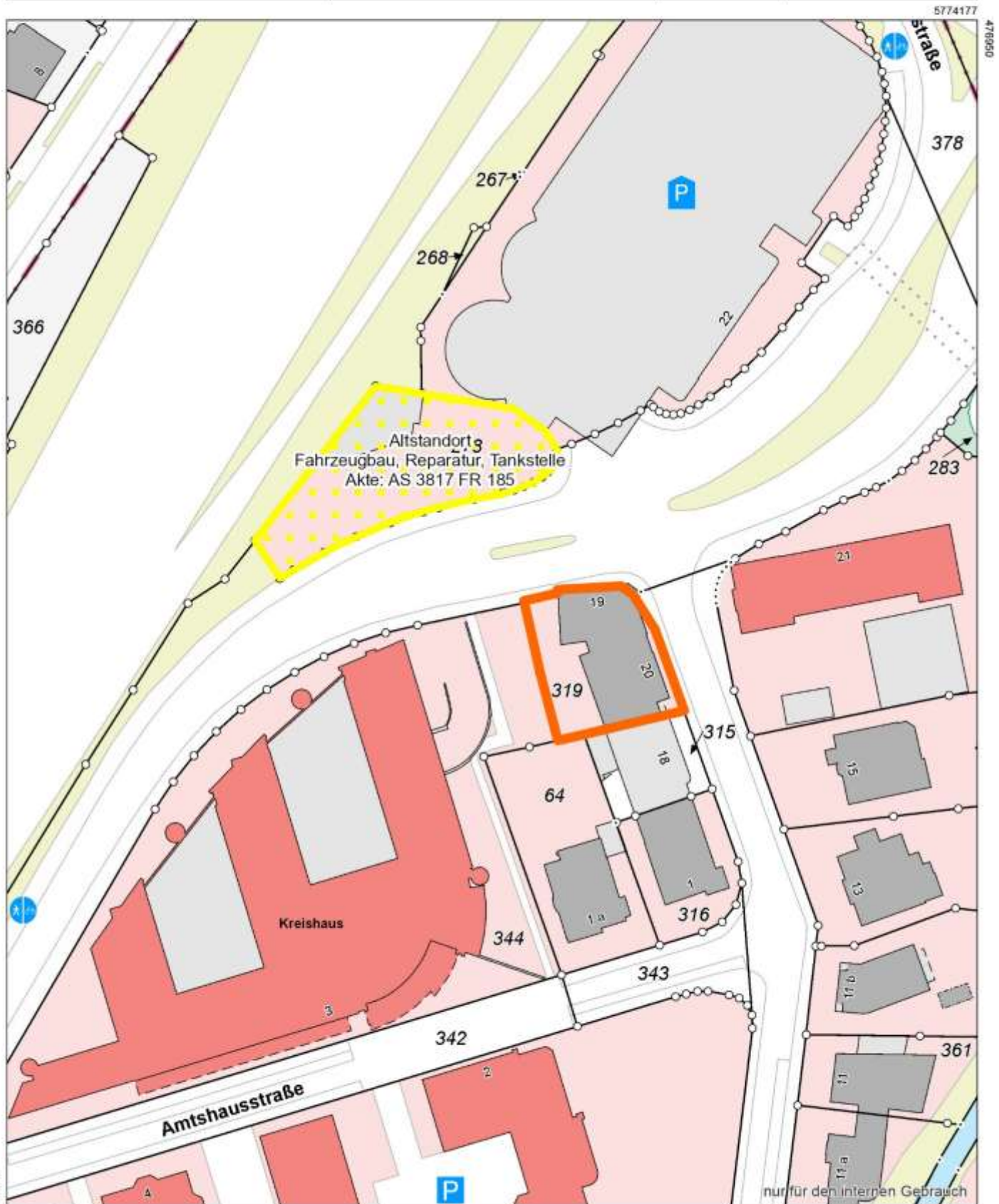
Planauskunft
 WebGIS Kreis Herford



Bearbeiter:
 Bastis W. H. 11.11.2025

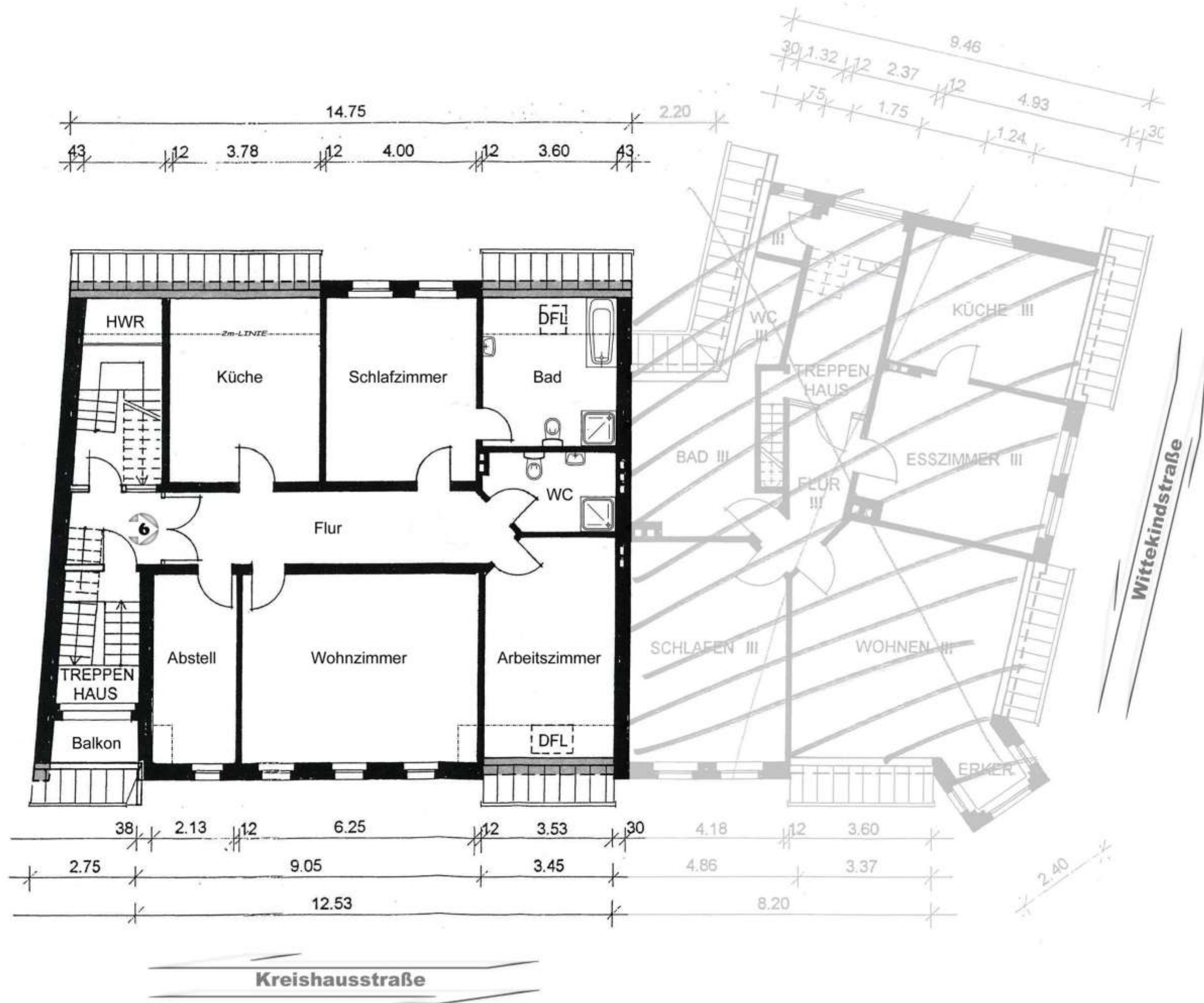
Datum:
 08.12.2025

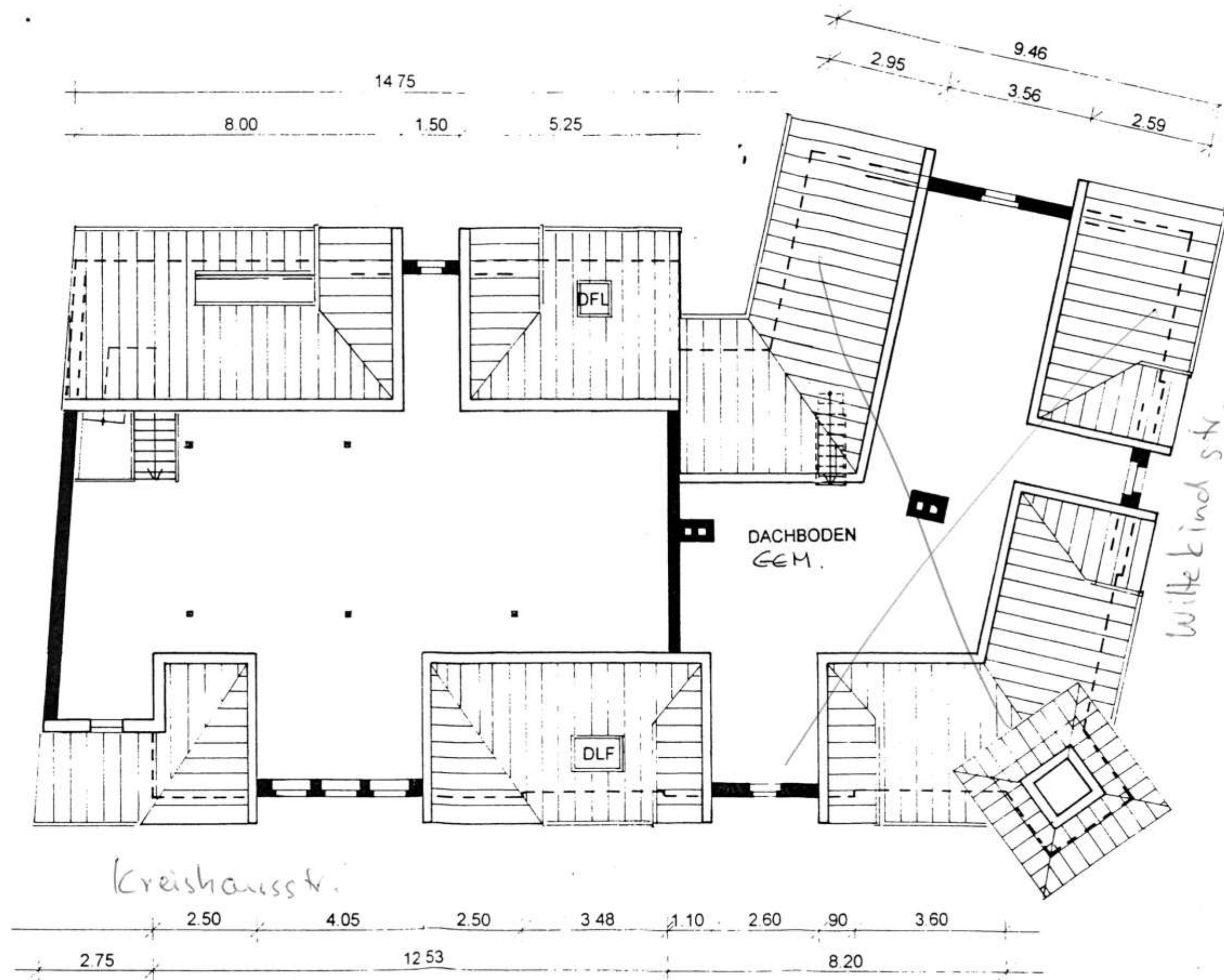
Uhrzeit:
 14:40



nur für den internen Gebrauch

Maßstab: 1:1000 Meter







Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



West-Ansichten



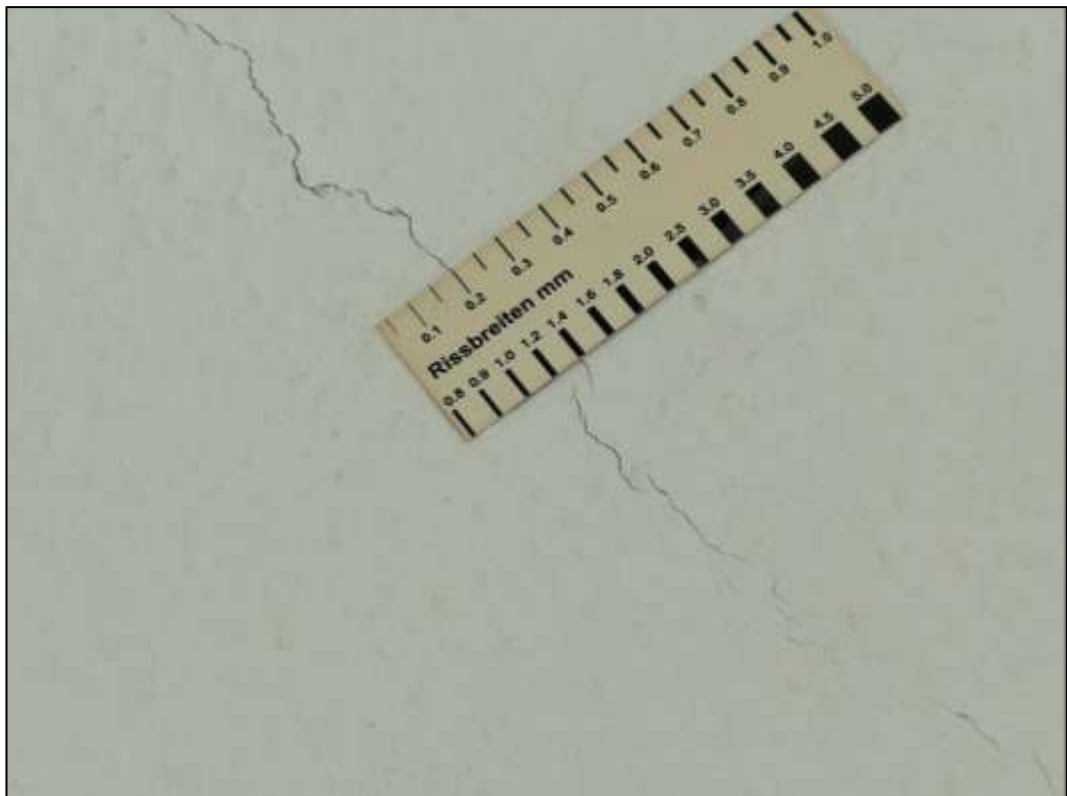


Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





ETW Nr. VI: leichte Risssschäden





ETW Nr. VI: beschädigte Heizkörper





Zustand / Spitzboden (zu ETW VI)





Fassadenrisse





Rissschäden im Sockelbereich

