

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

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

Verkehrswertgutachten



1- bis 2-Familienhaus
Löhner Str. 212, 32120 Hiddenhausen

Eigentümer:

Auftraggeber:

Amtsgericht Herford

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung:

1- bis 2-Familienwohnhaus in Hiddenhausen-Eilshausen, Löhner Str. 212

Auftragsdatum:

12. März 2026
Aktenzeichen: 71 K 39/25

Ortsbesichtigung:

04. Mai 2026

Wertermittlungsstichtag:

04. Mai 2026
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag:

04. Mai 2026
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum:

08. Juni 2026

Anzahl der Ausfertigungen:

3

Gesamtseitenzahl:

39

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des 1- bis 2-Familienwohnhauses in Hiddenhausen, Löhner Str. 212 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 181.000,-

(in Worten: Euro einhunderteinundachtzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen	4
1. Definition des Verkehrswertes	4
2. Rechtsnormen	4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
III. Baubeschreibung	10
1. Vorbemerkung	10
2. Gebäude	10
3. Baujahr	10
4. Baukonstruktion	10
5. Außenanlagen	11
6. Baumängel, Bauschäden	12
7. Beurteilung	13
IV. Wertermittlung	13
1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
2. Bodenwert	14
3. Sachwertverfahren	15
V. Wertfestsetzung	23
VI. Festsetzung des Verkehrswertes	23
1. Beurteilung des Marktgeschehens	23
2. Ermittlung des Verkehrswertes	23
VII. Zusammenfassung	24
VIII. Abkürzungsverzeichnis	25
IX. Literaturverzeichnis	26
X. Anlagen	27

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschluß vom 12.03.2026 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in Hiddenhausen, Löhner Str. 212 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht mit erfaßt.

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit einem Beauftragten des Zwangsverwalters fand am 04.05.2026 eine Besichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen von innen und außen statt. Die zum Hof gelegene Wohnung im Dachgeschoß, der nicht ausgebaute Spitzboden des Wohnhauses und das Dachgeschoß des Anbaus waren nicht zugänglich.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan 1:1.000
- b. sehr eingeschränkt vorliegende Bauunterlagen des Kreises Herford
- c. Grundbuchauszug

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Gemeinde Hiddenhausen mit knapp 21.000 Einwohnern liegt zwischen Herford und Bünde und verfügt somit über eine günstige Verkehrsanbindung zur A2, A30 und der Bahn.

Gem. der Homepage der Gemeinde Hiddenhausen produzieren Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen Konsumgüter aller Art wie z.B. Möbel, Lacke, Kunststoffherzeugnisse und Getränke (Herforder Pils).

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

Das Bewertungsobjekt ist das Eckgrundstück Löhner Straße/Rosenweg im Ortsteil Eilshausen.

Die Löhner Straße ist eine befahrene Durchgangsstraße, die von Enger kommend den Ortsteil Hiddenhausen von Westen nach Osten durchquert, im Ortskern von Eilshausen die Bänder Straße kreuzt und in Richtung des Ortsteils Schweicheln führt.

Der Rosenweg ist eine Nebenstraße, die die Löhner Straße und die Goldkampstraße miteinander verbindet.

Die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich vorwiegend in den Ortsteilen Eilshausen und Lippinghausen bzw. Bünde und Herford als nächst größeren Städten, die ca. 720 m, 2,3 km bzw. 5,8 km und 10 km entfernt sind. Kindergarten und Grundschule sind in noch fußläufiger Entfernung gelegen.

Die Verkehrsanbindung in die genannten Ortsteile bzw. nach Herford und Bünde ist als gut zu bezeichnen, auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Die umliegende Bebauung ist durch freistehende Wohnhäuser geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Löhner Straße ist das Gelände des Friedhofs Hiddenhausen gelegen.

Immissionen sind durch den auf der Löhner Straße vorbei führenden Verkehr gegeben. Zusammenfassend ist die Wohnlage als eher einfach zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist Grundstück Gemarkung Hiddenhausen, Flur 4, Flurstück 380 mit einer Größe von 422 m² und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Süden hin ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 1-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und einem nicht unterkellerten 1-geschossigen ehemaligen Stallanbau mit nicht ausgebautem Satteldach bebaut. Die baulichen Anlagen sind massiv errichtet.

1.5. Nutzung

Das Objekt ist derzeit ein 3-Familienhaus, wobei die Erdgeschoß- und die zur Straße gelegene Dachgeschoßwohnung ungenutzt sind. Die zur Südseite ausgerichtete Dachgeschoßwohnung, die nicht besichtigt wurde, ist lt. Auskunft des Zwangsverwalters für eine monatliche Miete incl. der Nebenkosten von € 400,- vermietet.

Die Hauptwohnung umfaßt das gesamte Erdgeschoß mit 2 Fluren, 4 Zimmern und Küche sowie im Anbau Flur, Abstell- und Hausanschlußraum, separates WC und separate Dusche, jeweils mit Waschbecken.

Die zur Straßenseite gelegene Dachgeschoßwohnung besteht aus Wohnzimmer mit Zugang zu 2 gefangenen Schlafzimmern sowie der Küche, von der wiederum das Bad zu begehen ist.

Für die zur Hofseite ausgerichtete Wohnung im Dachgeschoß wird eine vergleichbare Aufteilung unterstellt.

Die Wohnfläche wird aufgrund nicht vorliegender Zeichnungen mit Hilfe der Brutto-Grundfläche und eines Wohnflächenfaktors mit in der Summe 235 m² abgeschätzt.

1.6. Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Löhner Straße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt sowie den Rosenweg mit einer Schwarzdecke ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hiddenhausen vom 13.04.2026 bestehen aktuell keine Forderungen zu Erschließungsbeiträgen gem. BauGB und KAG.

Für den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage wurde im Jahr 1962 ein einmaliger Kostenbeitrag veranlagt und abgerechnet.

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

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

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 09.04.2026 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichts Herford von Hiddenhausen, Blatt 556 Gemarkung Hiddenhausen, Flur 4, Flurstück 380 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 06.02.2026.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 09.04.2026 liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht überprüft werden, da Bauunterlagen nur sehr eingeschränkt bezogen auf den Ausbau eines Zimmers im Dachgehoß aus dem Jahr 1934 vorlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Gemeinde Hiddenhausen im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt überwiegend in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der unmittelbar an die Löhner Straße grenzende Bereich ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

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

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

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß GEG-bedingte Maßnahmen zwar erforderlich sind und bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten auch wesentliche GEG-bedingte Mehrkosten entstehen werden, diese aber durch den Ansatz der Restnutzungsdauer bzw. die Marktanpassung hinreichend erfaßt sind.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß die Dachgeschoßwohnung zur Südseite, der nicht ausgebaute Spitzboden des Wohnhauses und das Dachgeschoß des Anbaus nicht zugänglich waren.

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

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

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

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

2. Gebäude

massiv errichtetes, unterkellertes, 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und nicht unterkellertem, massiv 1-geschossigen ehemaligen Stallanbau mit nicht ausgebautem Satteldach

3. Baujahr

Das genaue Baujahr des Hauses und des ehemaligen Stallanbaus ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte auch nicht hervor. Es wird auf um 1900 geschätzt

4. Baukonstruktion

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Außenwände: Mauerwerk, außen geputzt und hell gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindeckung
Decken:	Holzbalken- bzw. Massivdecken, in den Räumen tlw. verkleidet
Treppe:	Betontreppe gefliest zum Keller, Holztreppe mit Teppichfliesen zum Dachgeschoß
Fenster:	Holzfenster mit Einfach- bzw. Isoverglasung, Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, Kunststoff-Jalousien im Erdgeschoß des Haupthauses sowie vereinzelt im Dachgeschoß
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden:	Fliesen bzw. Laminat
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> 1. separate Toilette mit Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, Wände in weiß teilgefließt, 2. separate Dusche mit Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, Wände deckenhoch in weiß/beige gefliest und mit beiger Bordüre abgesetzt <u>Dachgeschoß, besichtigte Wohnung:</u> WC, Dusche, Waschbecken, Sanitärobjekte in weiß, Wände in weiß gefliest bzw. die Schrägen verkleidet
Beheizung:	Gasheizung v. Wolff, Warmwasserbereitung über Strom, tlw. die Beheizung auch elektrisch
besondere Bauteile:	- Hauseingangspodest - Kamin im Wohnzimmer - Markise

5. Außenanlagen

Der Hauszugang erfolgt ausgehend von der Löhner Straße über einen Plattenweg und eine Hauszugangstreppe. Zur Löhner Straße ist das Grundstück mit einer kleinen Mauer abgegrenzt. Zur Südseite sind eine Grundstückszufahrt und eine Terrasse mit einem Plattenbelag gelegen. Unbebaute Bereiche verbleiben nur in sehr geringem Umfang und waren gärtnerisch angelegt.

6. Baumängel, Bauschäden

Die Substanz der ersichtlichen baulichen Anlagen ist in einem sehr einfachen Unterhaltungszustand mit umfangreichen Baumängeln bzw. -schäden.

Renovierungen und Modernisierungen sind in den letzten Jahren augenscheinlich nicht bzw. ggf. im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt worden.

Zum Beispiel waren die folgenden Baumängel und –schäden ersichtlich:

- fraglich ist, inwiefern die energetische Ausstattung den heutigen Anforderungen gem. der EnEV 2014, z.B. bzgl. der Dämmung des Daches oder der Heizung entspricht
- die Raumaufteilung der besichtigten Einheiten mit gefangenen Räumen ist nachteilig, ebenso, daß der Keller nur von der Erdgeschoßwohnung aus zu begehen ist
- eine verbliebene Einfachverglasung ist nicht mehr zeitgemäß, die Holzfenster weisen z.T. erhebliche Witterungseinflüsse auf, die Jalousienbänder sind insgesamt schadhafte (abgerissen), auch die Jalousien selbst
- das genaue Baujahr der Heizung war nicht zu ermitteln, einzelne Räume sind nur elektrisch zu beheizen
- Witterungseinflüsse am Holz, z.B. der Dachüberstände
- veraltete Elektrik
- verbrauchte, tlw. abgängige sanitäre Anlagen
- Rohrleitungen liegen tlw. auf Putz
- verbrauchte Fußbodenbeläge und Türen
- tlw. Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden in einzelnen Räumen und dem Keller, ein 2. Stein scheint vorgemauert zu sein
- schadhafte Kellertreppe, z.B. bzgl. der Verfliesung oder der einzelnen Stufen mit unterschiedlichen Höhen
- Schäden im Außenputz
- verbrauchte Außenanlagen, z.B. auch das Hauseingangspodest und die -treppe incl. Geländer

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

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

7. Beurteilung

Das Objekt liegt in einer einfachen, mit Immissionen verbundenen Wohnlage von Hiddenhausen-Eilshausen.

Bezogen auf das gesamte Objekt ist umfangreicher Reparatur- und Modernisierungsstau gegeben.

Insbesondere das kleine, mit sehr geringen Grünflächen verbundene Grundstück ist nachteilig.

IV. Wertermittlung

1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

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

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Im Objekt sind zwar 3 Einheiten ausgebaut, dennoch entspricht das Bewertungsobjekt keinem typischen Renditeobjekt mit z.B. einem nur vom Erdgeschoß aus zu begehenden Keller oder auch bzgl. der nachteiligen Raumaufteilung im Dachgeschoß.

Daher steht trotz des Vorhandenseins von 3 Einheiten die Eigennutzung im Vordergrund, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens¹ Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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

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

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen².

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

¹ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

² vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Herford ein Bodenrichtwert von € 155,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 700 m² ausgewiesen wird.

Grundsätzlich liegt bzgl. der Grundstücksgröße und der Art der Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt vor.

Allerdings sind mit der Eigenschaft als Eckgrundstück und den Immissionen der Löhner Straße Nachteile verbunden, die mit einem Abschlag von € 10,-/m² als angemessen geschätzt werden.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Gebäude- u. Freifläche	422 m ²	*	145,00 €	=	61.190,00 €
Bodenwert					61.190,00 €

3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden) durchgeführten Berechnung.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF wird mit 423,75 m² für das Wohnhaus und mit 55,20 m² für den Anbau aufgrund fehlender Zeichnungen anhand des Lageplans abgeschätzt.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus³.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

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

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, ausgebauten Dachgeschoß bzw. nicht unterkellert, nicht ausgebauten Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 722,- je m² BGF ermittelt⁴.

³ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

⁴ vgl. Anlage 5 des Gutachtens

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre auf den Wertermittlungstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis indiziert} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2026} / \text{Index 2010}) \\ &= € 722,00 * (193,5 / 100) \quad 1,935 \quad \mathbf{1.397,07 \text{ €}}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.397,-/m² BGF des Wohnhauses nebst Anbau angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Dachgaube sowie der Hauseingangstreppe zu berücksichtigen und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 20.000,- geschätzt.

Die besonderen Bauteile wie der Kamin werden mit einem Zeitwert geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁵.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁶.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁷.

⁵ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

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

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschilderten Gebäudezustands 80 Jahre.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt und war nicht zu ermitteln, da keine Bauakte existiert. Die einzigen Unterlagen, den Ausbau eines Zimmers im Dachgeschoß betreffend, datieren aus dem Jahr 1934. Das eigentliche Baujahr wird daher auf um 1900 geschätzt.

Wie beim Ortstermin ersichtlich war, sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden, wobei genaue Termine nicht bekannt sind:

- Erneuerung von Fenstern und Jalousien, von Fußbodenbelägen und der sanitären Anlagen
- Einbau der Heizung in Verbindung mit der Erneuerung von Heizkörpern
- tlw. Erneuerung der Elektrik

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

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

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Verkehrswertgutachten für ein 1- bis 2-Familienwohnhaus in Hiddenhausen, Löhner Str. 212 vom 08.06.2026

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	3

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

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

In Anlehnung an das Modell und den Umfang bzw. den zum Teil zurückliegenden Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 3 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird unter Berücksichtigung des unterstellten Baujahres und der durchgeführten Renovierungen eine modifizierte Restnutzungsdauer von 18 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für die baulichen Anlagen 78%.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 2 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist⁹.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Grundsätzlich sind vergleichbare Objekte gefragt. Nachteilig sind die Lage an einer befahrenen Hauptverkehrsstraße und das sehr kleine Grundstück mit nur geringen Freiflächen.

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2026 stellt sich die notwendige Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,94	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,08
125.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07
150.000 €	0,92	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03	1,05
175.000 €	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
200.000 €	0,90	0,92	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03
225.000 €	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02
250.000 €	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,01
275.000 €	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99
300.000 €	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98
325.000 €	0,84	0,86	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,96
375.000 €	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,95
400.000 €	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94
425.000 €	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92
450.000 €	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87	0,89	0,91
475.000 €	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90
500.000 €	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87	0,89
525.000 €	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88
550.000 €	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86
575.000 €	0,72	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85
600.000 €	0,71	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford, S. 45

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenwert von € 145,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 217.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,94. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird für die große Brutto-Grundfläche ein Abschlag von 0,03 und für die kurze Restnutzungsdauer von 18 Jahren ein Abschlag von 0,02 vorgenommen, so daß sich die Marktanpassung zunächst mit 11 % ergibt.

Am Objekt sind in den letzten Jahren Renovierungen und Modernisierungen nicht vorgenommen worden. Auch wird die einfache, z.T. mit Immissionen verbundene Lage nur über den Bodenrichtwert nicht hinreichend erfaßt.

Die Baukostensteigerungen führen dazu, daß der Sachwert in keinem angemessenen Verhältnis mehr zum Verkehrswert steht.

Zusammenfassend wird daher die Marktanpassung nicht als ausreichend erachtet, sondern in Anlehnung an den Immobilienrichtwert (vgl. Pkt. 3.8. des Gutachtens) mit 12 % geschätzt.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Da nur eine eingeschränkte Besichtigung erfolgte, wird im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden ein Risikoabschlag von 5 % des ermittelten Sachwertes vorgenommen.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m² BGF des Wohngebäudes		1.397,00 €
x BGF in m²		478,95
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		669.093,15 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		20.000,00 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		689.093,15 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	62	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	78%	537.492,66 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		151.600,49 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Kamin)		500,00 €
+ Außenanlagen	2%	3.032,01 €
+ Bodenwert		61.190,00 €
= vorläufiger Sachwert		216.322,50 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-12% -	25.958,70 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		190.363,80 €
- besondere objektspezifische Merkmale	-5% -	9.518,19 €
Risikoabschlag eingeschränkte Besichtigung		
= Sachwert		180.845,61 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		181.000,00 €

V. Wertfestsetzung

Unmittelbar vergleichbare Angebote waren nicht zu ermitteln. Mit Hilfe des unter www.boris.de veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators kann ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1700 €/m²		
Gemeinde	Hiddenhausen		
Immobilienrichtwertnummer	258127		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-13.6 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	-9.8 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1900	-14.4 %
Wohnfläche	126-150 m²	235 m²	-27.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m²	422 m²	-3.9 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		800 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		190.000 €	

Ausgabe gefertigt am 03.06.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Immobilienrichtwert und der ermittelte Sachwert weichen unter Vernachlässigung des Risikoabschlags nur marginal voneinander ab, so daß der ermittelte Sachwert auch als angemessener Verkehrswert erachtet wird.

VI. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung des Gutachterausschusses für die Stadt und den Kreis Herford am 22.04.2026 z.B. im Westfalen-Blatt hat die Konjunktur für Eigenheime trotz weltweiter Krisen im Kreis Herford im vergangenen Jahr spürbar angezogen. So wurden 4,8% mehr Kaufverträge beurkundet. Die Preise in den Städten und Gemeinden haben sich überwiegend stabil gehalten.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem vergleichbaren Haus zu erzielende Rendite spielt trotz der 3 Einheiten nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Abschlag für besondere objekt-spezifische Merkmale erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 181.000,-**.

VII. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem um ca. 1900 errichteten Wohnhaus nebst Stallanbau bebaute Grundstück in Hiddenhausen, Löhner Str. 212. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 422 m².

Die Wohnfläche des Objektes ist überschlägig mit 235 m² geschätzt worden. Eine Wohnung im Dachgeschoß ist vermietet, die Erdgeschoßwohnung und eine zweite Dachgeschoßeinheit sind unvermietet und ungenutzt. Renovierungen und Modernisierungen wurden bereits vor einiger Zeit durchgeführt, weitere umfangreiche Arbeiten sind jedoch erforderlich.

Trotz der vorhandenen 3 Einheiten handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Renditeobjekt, so daß der Verkehrswert im Hinblick auf eine zu erwartende Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt wurde. Ein Wertabschlag aufgrund der eingeschränkten Besichtigung sowie eine Marktanpassung wurden vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Hiddenhausen, Löhner Str. 212 begutachtet mit

€ 181.000,-

(in Worten: Euro einhunderteinundachtzigtausend)

Herford, 08.06.2026

VIII. Abkürzungsverzeichnis

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

IX. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2004

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kleiber, Wolfgang

Skript zum Seminar Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV, Hamburg, Juni 2010

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

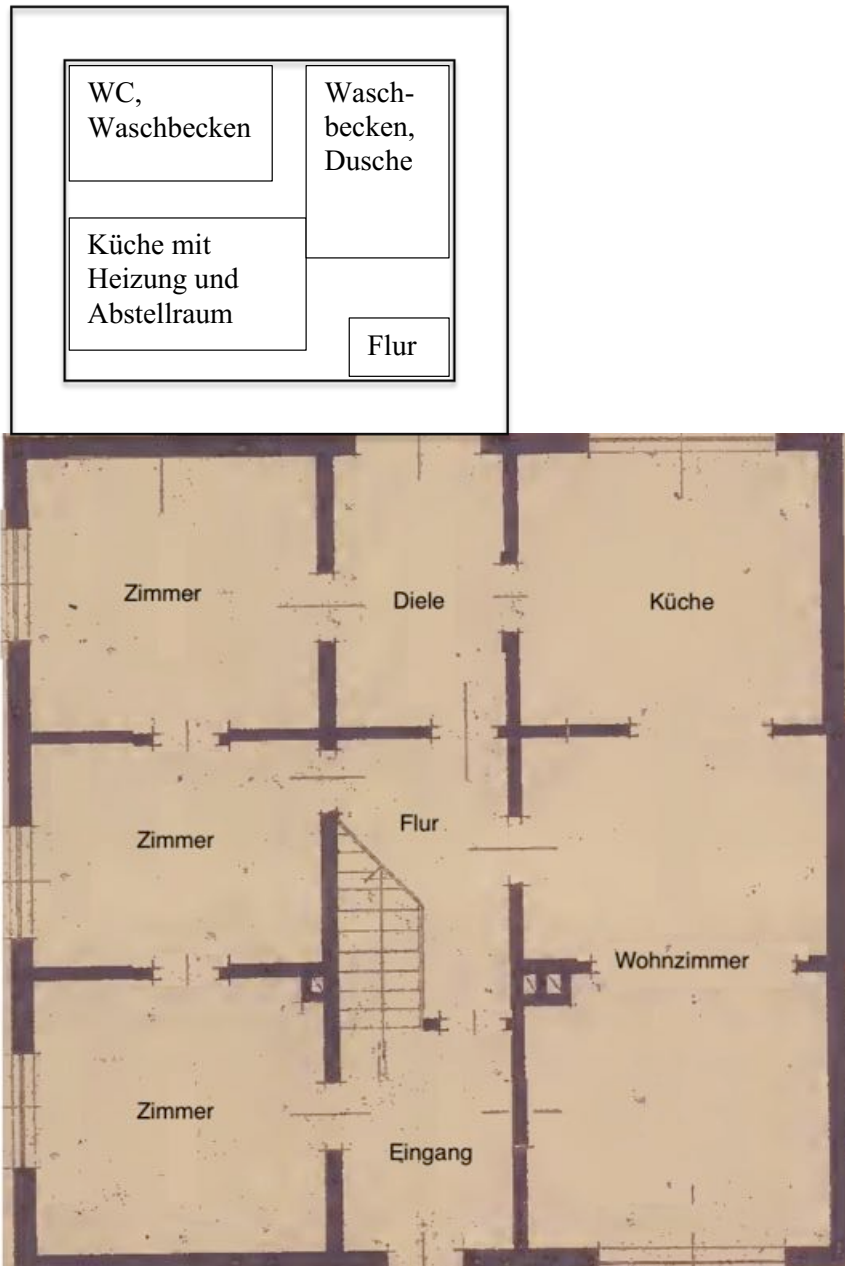
Verkehrswertgutachten für ein 1- bis 2-Familienwohnhaus in Hiddenhausen, Löhner Str. 212 vom 08.06.2026

X. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

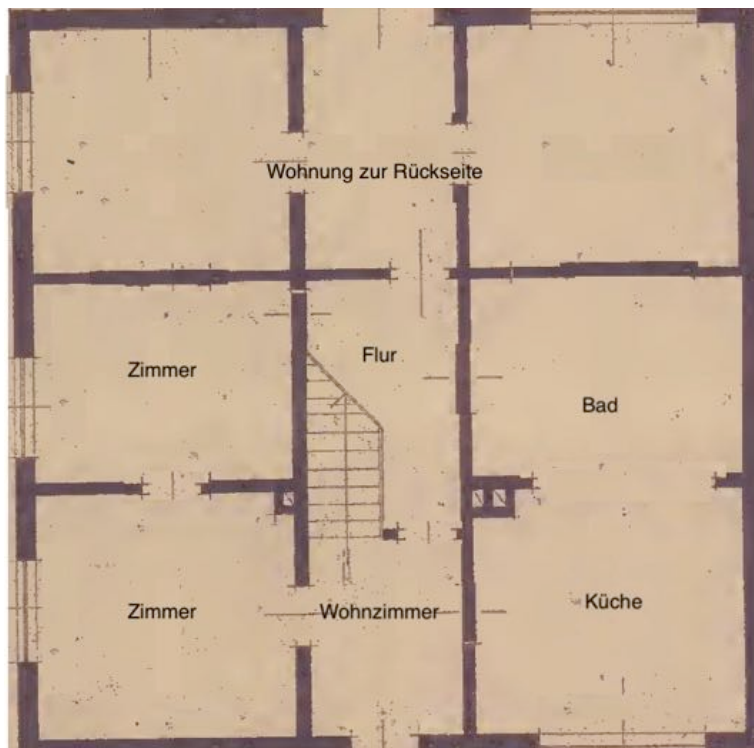
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)



Löhner Straße

Erdgeschoß



Löhner Straße

Skizze der besichtigten Wohnung im Dachgeschoß hinsichtlich der Aufteilung, keinesfalls maßstabsgerecht

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist überschlägig anhand der eingeschränkt vorliegenden Unterlagen und des Lageplans erfolgt. Abweichungen sind daher möglich.

<u>Bauteil</u>				<u>BGF in m²</u>
Altbau	11,30 *	12,50 *	3	= 423,75
ehem. Stallanbau	5,75 *	4,80 *	2	= 55,20
BGF				478,95

Verkehrswertgutachten für ein 1- bis 2-Familienwohnhaus in Hiddenhausen, Löhner Str. 212 vom 08.06.2026

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Löhner Straße 212, Hiddenhausen					Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Baujahr: 1900					Restnutzungsdauer: 18 Jahre	
Modernisierungsgrad: 3 Punkte					lineare Alterswertminderung: 78,0 %	
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,3	0,7				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,9	0,1			5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9
Heizung	0,2	0,8				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	705	780	898	1082	1355	
Gebäudestandardkennzahl						1,69
Außenwände	1 x 23% x 705					162 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 780					117 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,3 x 11% x 705 + 0,7 x 11% x 780					83 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 780					86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 780					86 €/m² BGF
Fußböden	0,9 x 5% x 780 + 0,1 x 5% x 898					40 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 705 + 0,5 x 9% x 780					67 €/m² BGF
Heizung	0,2 x 9% x 705 + 0,8 x 9% x 780					69 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 780					47 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					757 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels					4,6 % von 757 €/m²	-35 €/m² BGF
					Kostenkennwert aufsummiert	722 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 5: Fotos des Objektes



Straßenansicht



Nordostansicht

Verkehrswertgutachten für ein 1- bis 2-Familienwohnhaus in Hiddenhausen, Löhner
Str. 212 vom 08.06.2026



Westansicht vom Rosenweg



Südansicht



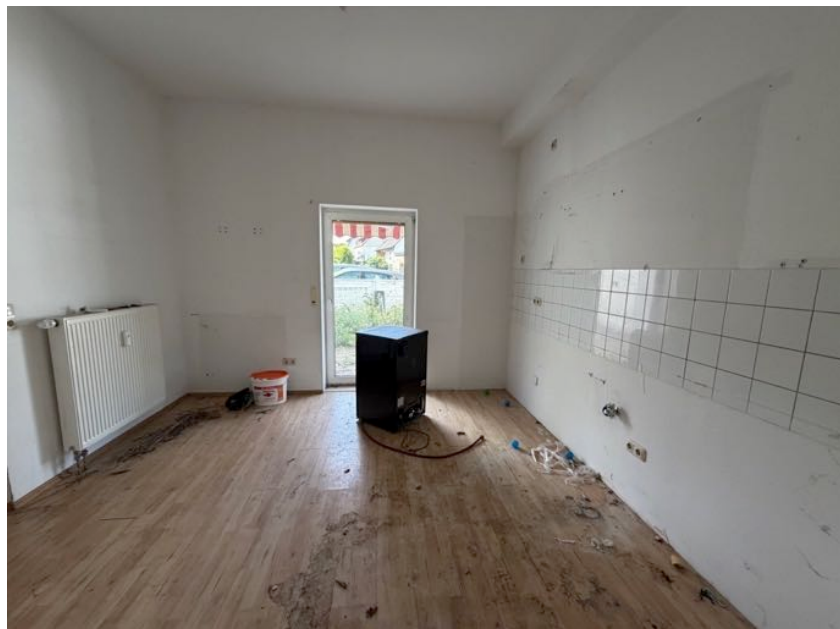
Eingangsfur



Flur im Erdgeschoß



Wohnzimmer im Erdgeschoß



angrenzende Küche

Verkehrswertgutachten für ein 1- bis 2-Familienwohnhaus in Hiddenhausen, Löhner
Str. 212 vom 08.06.2026



Beispiel Zimmer



Küche im Anbau



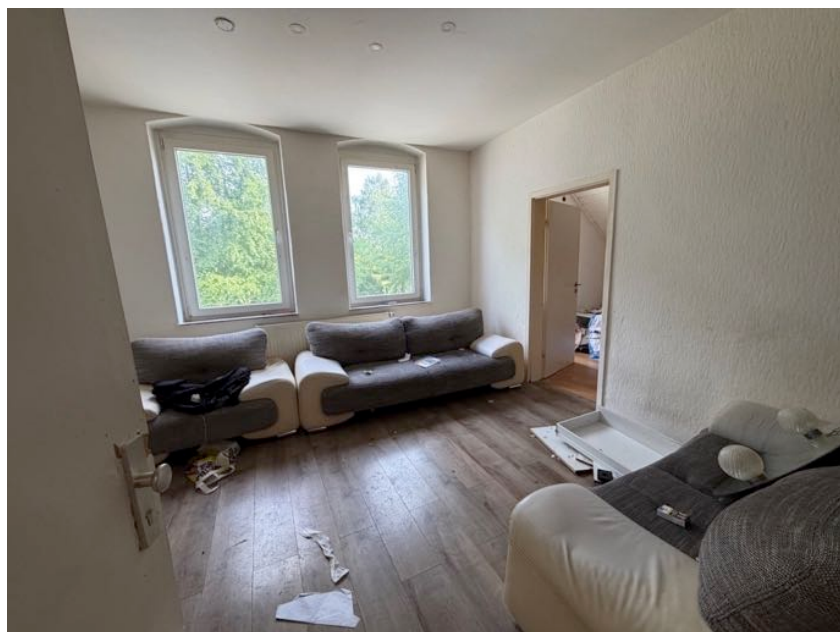
WC im Anbau



Dusche im Anbau



Aufgang Dachgeschoß



Wohnzimmer im Dachgeschoß zur Straße



Küche im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß



Kellerraum