



GUTACHTEN

2026 - 2722

für das bebaute Grundstück
in 32051 Herford
Diebrocker Straße 604



Gemarkung: Eickum

Flur 15
Flurstück 76

Grundbuch: Eickum

Blatt 485

zum Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag

10.04.2026

Auftraggeber:
Amtsgericht Herford
AZ: 71 K 28/25

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	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	5
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
3	Gebäudebeschreibung	Seite	8
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	8
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	10
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11
4	Verkehrswertermittlung	Seite	12
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	19
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	20
4.3.2	Berechnung der Nutz- und Wohnflächen	Seite	21
4.3.3	Mietansatz	Seite	24
4.3.4	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	24
4.4	Verkehrswert	Seite	25
5	Literaturverzeichnis	Seite	26
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
7	24 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:	09.01.2026
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 71 K 28/25)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	<i>[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</i>
-------------	--

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	10.04.2026 von 9.03 Uhr bis ca. 10:30 Uhr
Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen; auch auf eine anlässlich des Ortstermins hinterlegte Benachrichtigung wurde nicht reagiert. Weitere Versuche einer Kontaktaufnahme meinerseits blieben erfolglos. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger) • ein Kollege des SV
Umfang der Ortsbesichtigung	• Das Bewertungsobjekt incl. Nebengebäude konnte lediglich von außen besichtigt werden.
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert i.d.R. im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung., diese waren hier nur eingeschränkt möglich. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 09.01.2026
Auftrag vom:	• 09.01.2026
Auftragseingang:	• 12.01.2026
Ortstermin:	• 10.04.2026
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 10.04.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2) • Grundrisse (s. Anlagen 3 ff.) • örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation) • Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 18.11.2025 • städt. Bauakte
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 lediglich Außenaufnahmen und Schadensfotos im Außenbereich erstellt werden konnten.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Herford
Einwohnerzahl:	68 000
Fläche:	79,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	853 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Herford (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Eickum
Blatt:	485
Gemarkung:	Eickum
Flur:	15
Flurstück:	76
Größe:	4577 m ²
Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	als Wohn- / Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung:	vereinzelte Bebauung

Entfernungen:	zum Zentrum: Herford	ca. 10 km
	zum Zentrum: Enger	ca. 6 km
	zur Bushaltestelle:	ca. 500 m
	zum Bahnhof:	ca. 8 km
	zur Autobahn: A2	ca. 10 km
	zu Geschäften:	ca. 4 km

Immissionen:	nicht festgestellt
--------------	--------------------

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite: ca. 63 m
mittlere Grundstückstiefe: ca. 72 m

Grundstücksgröße : 4577,00 m²

Grundstücksform: annähernd rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: annähernd eben
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
geografische Ausrichtung: nördlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung

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

2.3 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Diebrocker Straße erschlossen.

Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsaufkommen: mäßig

Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon
(Gas: nicht festgestellt)

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 vor- liegen.
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 Forde- rungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßener- neuerungsmaßnahmen 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. begünsti- gende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungs- plan:	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsstufe:	tlw. Bauland im Außenbereich
Mietverhältnisse:	nicht festgestellt
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Herford nicht
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. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grund- wassereinflüsse unterstellt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art der Gebäude:	
südlicher Bauteil:	• Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss, nach Aktenlage voll unterkellert
westlicher Bauteil	• Wohnhaus-Anbau mit Erd- und Obergeschoss, geringfügig unterkellert
nördlicher Bauteil:	• Gewerberäume (Lager, Werkstatt, Garagen, Nebenräume und ein einfaches Appartement, für den westliche Teil dieses Bauteils ist liegen keine Baupläne vor, er ist in der städtischen Bauakte als nicht voll umschlossene Lagefläche dargestellt.
Nebengebäude	• Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin 9 genehmigte Garagen (tlw. integrierte Bauteile)
Weitere Baulichkeiten:	• auf der Nordgrenze des Grundstücks (zum Flurstück 547) wurde ein Gebäude (Lagerhalle) errichtet, hierfür liegt weder eine Baugenehmigung in der Städtischen Bauakte vor noch wurde eine hierzu notwendig Baulastbewilligung des Nachbarn vor. Insoweit ist eine nachhaltige Ertragsfähigkeit zum Stichtag nicht gegeben, dieser Baukörper bleibt daher in der Bewertung unberücksichtigt. • Gleiches gilt auch für die an der Nord-Ost-Spitze des Grundstücks errichtete Doppelgarage, die zudem auch noch einen nicht zulässigen Überbau auf das Nachbargrundstück (Flurstück 77) darstellt.
Baujahre:	Ursprungsbaujahr; 1913, weitere An- und Umbauten ab 1963 in mehreren Schritten bis 1991
Modernisierung:	nicht festgestellt
fiktives Baujahr*:	1958

**) 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*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbauten
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	nicht festgestellt
	Umfassungswände:	nicht festgestellt
	Innenwände:	nicht festgestellt
Geschossdecken:	alle Geschosse:	nicht festgestellt
Dach:	Dachform:	Krüppelwalmdach bzw. Satteldach
	Dachkonstruktion:	nicht festgestellt
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	nicht festgestellt
Außenverkleidung:		tlw. glatt verputzt und gestrichen, tlw. Verblendmauerwerk
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:		nicht festgestellt)
Fußböden:		nicht festgestellt
Innenansichten:		nicht festgestellt
Fenster:		aus Holz (soweit festgestellt)
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	nicht festgestellt
	Rollläden:	keine
Türen:	Eingangstüren:	aus Holz (soweit festgestellt) mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	nicht festgestellt

Elektroinstallation:	nicht festgestellt
sanitäre Installation:	Objekte
	Ausstattung und Qualität:
	nicht festgestellt
Heizung:	nicht festgestellt
besondere Einrichtungen:	nicht festgestellt

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	diverse Putz- und Risssschäden an der Fassade
Wertminderung hierfür:	mangels Innenbesichtigungsmöglichkeit ist eine Schätzung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln bzw. -schäden nicht möglich, Aus diesem Grunde wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein prozentualer Abschlag vom Gebäudewert vorgenommen.
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird zum Wertermittlungsstichtag der energetische Zustand unterstellt, der um den Zeitraum des fiktiven Baujahres üblich war.
Beschaffenheit:	- Die architektonische Gestaltung entspricht nach Aktenlage dem Zeitgeist der jeweiligen Baujahre. - Besonnung / Tageslichteinfall kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. - Der Erhaltungszustand erscheint nach äußerem Eindruck sub-optimal
Anmerkungen:	- Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen konnten mangels Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht getroffen werden - Es wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen werden konnten. - 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.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen:

- 9 Einheiten als Einzel- Doppel- bzw. Reihengaragen
Massivbauweise, überwiegend Flachdach,
überwiegend Sektionaltore

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- tlw. Grundstücksbegrünung
- Einfriedung

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von	Eickum	Blatt	485	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1		- gelöscht -					
2	1	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eickum Flur 15 Flurstück 55 (z. Zt. eingetragen in Eickum, Blatt 0409.) Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16. September 1981 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II in Nr. 3 eingetragen am 28. April 1985					
3	1	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Jöllenbeck Flur 10 Flurstück 459 (z. Zt. eingetragen im Grundbuch von Jöllenbeck, Blatt 2835, Amtsgericht Bielefeld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16. September 1981 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II in Nr. 2 eingetragen am 28. April 1985 (diese Rechte sind mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 20. September 1985)					
4 - 7		- gelöscht -					
8	1	Lebenslängliche Reallast (Geldrente) für Mario Sander geboren am 02.12.1971 Bezug: Bewilligung vom 07.12.2021 / 24.02.2022 (UR-Nr.195 / 202 und UVZ Nr.24/2022, Notar Ulrich Spieker, Bielefeld. Das Recht hat Rang vor Abteilung III Nr. .6. Eingetragen am 14.03.2022					
9	1	Rückauflassungsvormerkung für Mario Sander geboren am 02.12.1971 Bezug: Bewilligung vom 07.12.2021 / 24.02.2022 (UR-Nr.195 / 202 und UVZ Nr.24/2022, Notar Ulrich Spieker, Bielefeld. Das Recht hat Rang vor Abteilung III Nr. .6. Eingetragen am 14.03.2022					
10	1	Auflassungsvormerkung für Mario Sander geboren am 02.12.1971 Bezug: Bewilligung vom 07.12.2021 / 24.02.2022 (UR-Nr.195 / 202 und UVZ Nr.24/2022, Notar Ulrich Spieker, Bielefeld. Das Recht hat Rang vor Abteilung III Nr. .6. Eingetragen am 14.03.2022					

11	1	<i>Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Herford vom 18.11.2025</i>
----	---	--

Das durch die Belastung Nr. 3 begünstigte Grundstück der Gemarkung Jöllenbeck, Flur 10 Flurstück 459 ist nach Auskunft des Amtsgerichts Bielefeld geteilt worden, die neuen Bezeichnungen lauten Flur 10, Flurstücke 547 und 548. Das Flurstück 547 befindet sich im Grundbuch von Jöllenbeck, Blatt 2025. das Flurstück 549 befindet sich jetzt im Grundbuch von Jöllenbeck, Blatt 4275.

Den Belastungen Nr. 2 und 3 wird in der vorhandenen genehmigten Bebauung keine Wertminderung beigemessen.

Die Belastungen Nr. 8 – 10 bleiben auftragsgemäß in der Bewertung unberücksichtigt.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag (= 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 für Wohnbauflächen wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026: 130,00 €/m².

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

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

Für Gewerbeflächen im Außenbereich werden in ähnlichen Lagen nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Herford 35,00 €/m² bezahlt

Für Verkehrsflächen werden ebenso wie für hausnahes Gartenland i.d.R. rund 20 % des Bodenrichtwertes für Bauland bezahlt.

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das teilweise wohnwirtschaftlich und zu weiteren Teilen gewerblich genutzte Grundstück ist unter Berücksichtigung seiner Lage im Außenbereich gedanklich der jeweiligen tatsächlichen Nutzung entsprechend in unterschiedliche Qualitätsstufen zu unterteilen. Im Liegenschaftskataster der Stadt Herford ist das gesamte Grundstück als Wohnbaufläche im Außenbereich ausgewiesen, wobei zu berücksichtigen ist, dass hier neue Wohnbauten aufgrund des Außenbereichs-Status nicht genehmigt werden. Bezüglich bestehender nicht genehmigter bzw. ohne nachbarliche Zustimmung nicht genehmigungsfähiger Bauteile auf diesem Grundstücksteil wird auf die Ausführungen unter Pos. 3.1 hingewiesen.

Als nachvollziehbare Methode zur fiktiven Grundstücksunterteilung hat sich die „Mosaik-Methode“ als probates Mittel bewährt, die hier zur Anwendung kommt.

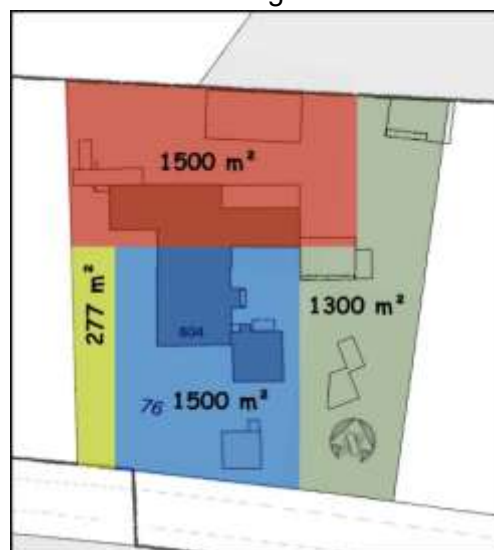
Der grün dargestellte ca. 1300 m² Bereich stellt eine Verkehrsfläche dar, über die das Wohnhaus, die nördlich gelegenen Gewerbeflächen und die Garagen erreichbar sind.

Westlich davon befindet sich der überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Bauteil, dem eine (blau unterlegte) Grundstücks-Teilfläche von 1500 m² beigemessen wird, die daran westlich anschließenden 277 m² (gelb gekennzeichnet) werden als hausnahes Gartenland bewertet.

Der weitere 1500 m² beinhaltende nördliche Grundstücksteil (rot dargestellt), auf dem sich diverse überwiegend gewerblich genutzte Baulichkeiten befinden und auf dem am Bewertungsstichtag einige mobile Container platziert waren, ist als „gewerbliche Bauflächen im Außenbereich“ zu bewerten

Der als Wohnbauflächen-Anteil ausgewiesene Grundstücksteil ist wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert mit Blick auf die Grundstücksgröße unter Zugrundelegung der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Kreises Herford ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 700 m²: 1,000

Umrechnungskoeffizient bei 1500 m²: 0,50

erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland

1500 m² * 130,00 €/m² * 0,50 = 97.500,00 €

erschließungsbeitragsfreie Gewerbefläche

1500 m² * 35,00 €/m² = 52.500,00 €

Verkehrsfläche

1300 m² * 26,00 €/m² = 33.800,00 €

Hausnahes Gartenland

277 m² * 26,00 €/m² = 7.202,00 €

4577 m² 191.002,00 €

Bodenwert: rd. 191.000,00 €

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 UMSTÄNDE

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 1 - EG - Mitte	121,00	4,60	555,00 €	6.660,00 €
▷ Wohnung 2 - EG - Nord	24,00	5,40	130,00 €	1.560,00 €
▷ Wohnung 3 - OG - Mitte	123,00	4,60	565,00 €	6.780,00 €
▷ Wohnung 4 - EG /OG - Süd	122,00	4,60	560,00 €	6.720,00 €
▷ Gewerberäume	154,00	2,50	385,00 €	4.620,00 €
▷ Pkw- Garagen	9 Stück à 35,00 €		315,00 €	3.780,00 €
Netto-Kaltmiete insgesamt:	544,00		2.510,00 €	30.120,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾		40 %		<u>-12.050,00 €</u>
▷ jährlicher Reinertrag				= 18.070,00 €
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszins * Bodenwert 3,5 % * 191.000,00 € =				= - 6.685,00 €
▷ Ertrag der baulichen Anlagen				11.385,00 €
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer ⁽⁴⁾ des Gebäudes		12 Jahre		
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 12 Jahren Restnutzungsdauer und 3,5 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 9,66</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen 11.385,00 € * 9,66				109.979,00 €
▷ Bodenwert				<u>+ 191.000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				= 300.979,00 €

▷ Übertrag: vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks		= 300.979,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Gebäudemerkmale (hier: Reparaturstau) / Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbe- sichtigungsmöglichkeit – 10 % vom Gebäudewert)		<u>- 10.998,00 €</u>
▷ Ertragswert		= 289.981,00 €
		rd. 290.000,00 €

- 1) zur Berechnung der Nutz- und 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) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.
- 5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die ImmoWertV

4.3.2 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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 nachstehenden Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden mangels Innenbesichtigung aus der Städtischen Bauakte übernommen.

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putz-ab- schlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	ΣΩ
Wohnung 1	Wohnen	+	4,39	4,38	1,00	19,23		
		+	4,09	3,43	1,00	14,03		
		+	1,88	1,11	1,00	2,09	35,35	
	Schlafen 1	+	4,64	4,38	1,00	20,32	20,32	
	Schlafen 2	+	2,88	4,38	1,00	12,61	12,61	
	Küche	+	4,57	3,77	1,00	17,23		
		+	1,11	0,72	1,00	0,80	18,03	
	Diele	+	4,02	3,09	1,00	12,42	12,42	
	Bad	+	1,60	2,88	1,00	4,61	4,61	
	Abstellraum	+	1,51	2,88	1,00	4,35	4,35	
	Flur	+	8,78	1,95	1,00	17,12		
		-	3,40	1,02	1,00	-3,47	13,65	
Summe:							121,34	rd. 121 m²

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putzab- schlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	$\Sigma\Omega$
Wohnung 2	Wohnen	+	3,43	3,30	1,00	11,32	11,32	
	Küche	+	2,10	3,30	1,00	6,93		
		+	1,20	1,69	1,00	2,03	8,96	
	WC	+	1,10	1,45	1,00	1,60	1,60	
	Flur	+	1,13	2,30	1,00	2,60	2,60	
Summe:							24,47	rd. 24 m ²

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putzab- schlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	$\Sigma\Omega$
Wohnung 3	Wohnen	+	8,77	4,39	1,00	38,50	38,50	
	Schlafen	+	4,38	4,39	1,00	19,23	19,23	
	Kind	+	4,38	4,64	1,00	20,32	20,32	
	Arbeitszimmer	+	2,88	4,38	1,00	12,61		
		-	0,50	4,38	1,00	-2,19	10,42	
	Flur	+	2,23	6,66	1,00	14,85		
		+	1,81	1,21	1,00	2,19	17,04	
	Küche	+	3,77	3,43	1,00	12,93	12,93	
	WC	+	0,85	1,20	1,00	1,02	1,02	
	Bad	+	1,88	2,36	1,00	4,44		
		-	0,95	1,31	1,00	-1,21	3,23	
Summe:							122,70	rd. 123 m ²

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putzab- schlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	$\Sigma\Omega$
Wohnung 4	EG: Wohnen	+	4,41	6,81	0,97	29,13		
		+	0,78	2,21	0,97	1,67		
		-	0,78	0,78	0,97	-0,59	30,21	
	Küche	+	3,01	3,00	0,97	8,76		
		-	0,78	0,78	0,97	-0,59	8,17	
	Flur / WF	+	2,32	3,11	0,97	7,00		
		+	2,00	2,00	0,97	3,88		
		+	0,78	0,78	0,97	0,59	11,47	
	WC	+	1,36	3,10	0,97	4,09	4,09	
	Abstellr.	+	4,40	1,30	0,97	5,55	5,55	
	OG: Schlafen	+	5,19	4,49	0,97	22,60		
		-	0,78	1,25	0,97	-0,95	21,66	
	Kind	+	5,18	4,37	0,97	21,96		
		-	0,78	1,25	0,97	-0,95	21,01	
	Flur / WF	+	1,88	2,00	0,97	3,65		
		-	0,78	0,78	0,97	-0,59	3,06	
	Bad	+	3,01	3,10	0,97	9,05		
		-	0,78	0,39	0,97	-0,30	8,76	
	Arbeiten	+	3,01	3,00	0,97	8,77		
		-	0,78	0,39	0,97	-0,30	8,47	
Summe:							122,44	rd. 124 m²

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putzab- schlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	$\Sigma\Omega$
Lager pp	Lager	+	3,57	6,56	1,00	23,42	23,42	
	Remise	+	5,32	6,60	1,00	35,11	35,11	
	Werkstatt	+	3,74	4,02	1,00	15,03		
		+	3,74	4,21	1,00	15,75	30,78	
	Lager 2	+	3,66	2,57	1,00	9,41	9,41	
	Flur	+	1,92	6,50	1,00	12,48	12,48	
	Wirtsch.-raum	+	3,33	3,85	1,00	12,82	12,82	
	Wasseraufber.	+	2,99	1,88	1,00	5,62	5,62	
	Treckergarage	+	6,62	3,70	1,00	24,49	24,49	
Summe:							154,13	rd. 154 m²

4.3.3 Mietansatz

Die Wohnungsmieten wurden aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Herford entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.

Die Miete für die Geschäftsräume ist aus dem Mietpreisatlas 2025 der IHK Ostwestfalen abgeleitet.

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 01.01.2026

I.	Verwaltungskosten (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)	4 Wohneinheit à	370,00 € =	1.480,00 €
		8 Gewerberäume à	45,00 € =	360,00 €
		9 Garagen à	45,00 € =	405,00 €
		gesamt:		2.245,00 €
II.	Instandhaltungskosten (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)	390 m² Wohnfläche à	18,00 € =	7.020,00 €
		154 m² Nutzfläche à	5,00 € =	770,00 €
		9 Garagen à	90,00 € =	810,00 €
		gesamt:		8.600,00 €
III.	Mietausfallwagnis (§29 II.BV)	4 % von	30.120,00 € =	1.205,00 €
		gesamt:		1.205,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten das entspricht	insgesamt:		12.050,00 € 40,01 %

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. 290.000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Herford, Diebrocker Straße 604

Gemarkung:	Eickum	Flur:	15
		Flurstück:	76

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 10.04.2026 auf

290.000,00 €

in Worten: Zweihundertneunzig tausend 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, 10.07.2026

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, 2022, 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

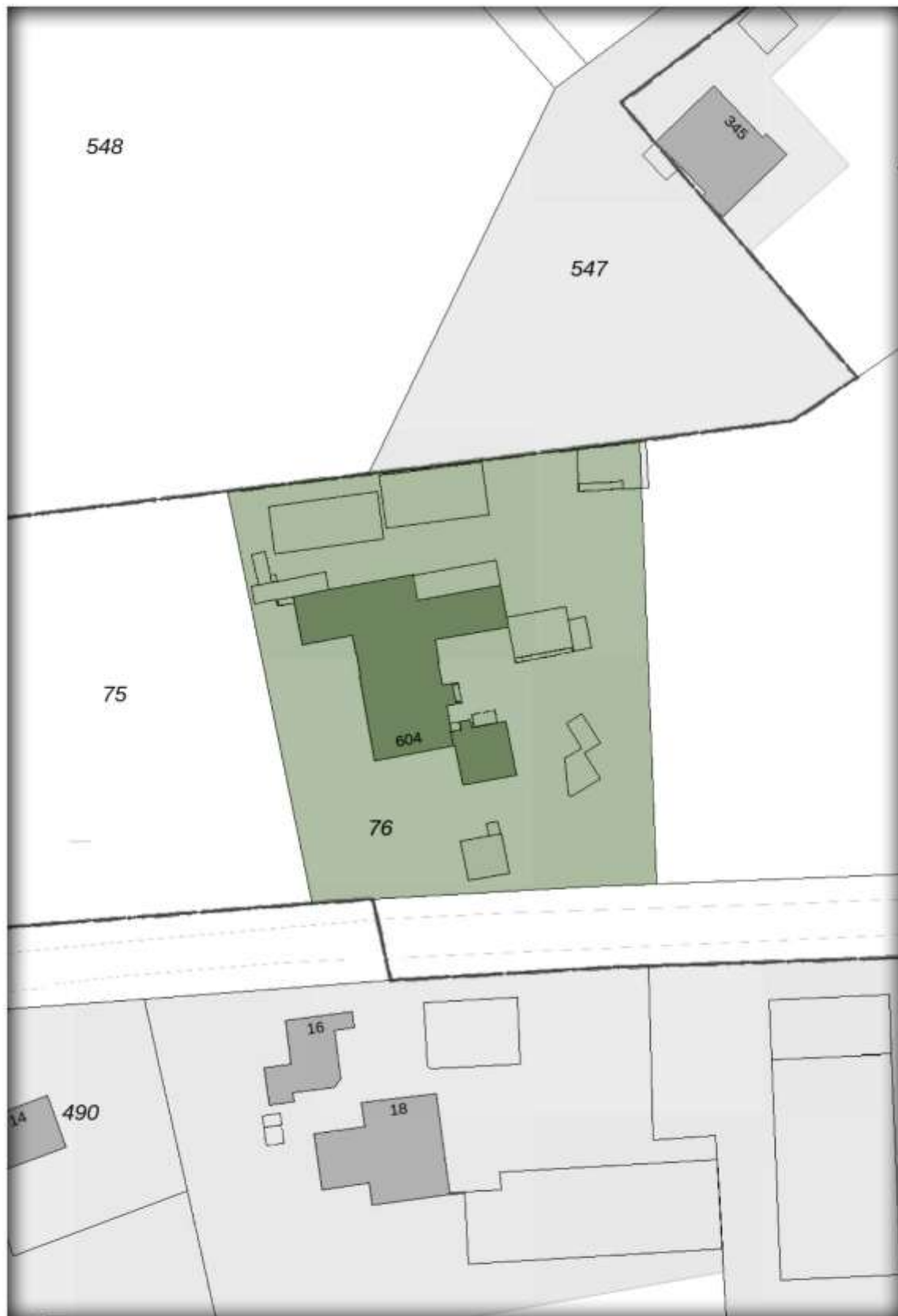
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(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

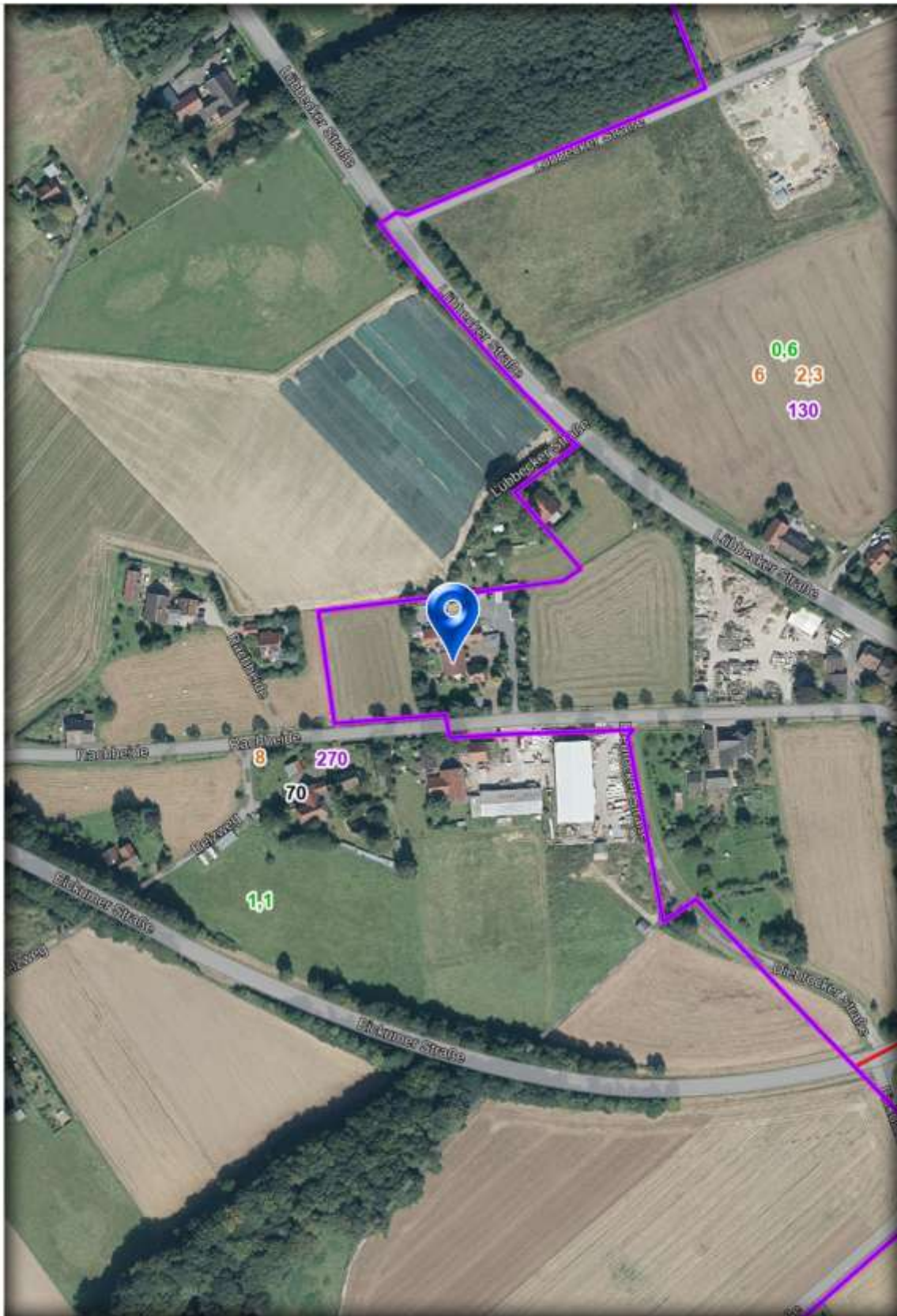
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Eickum
Flur: 15
Flurstück: 76

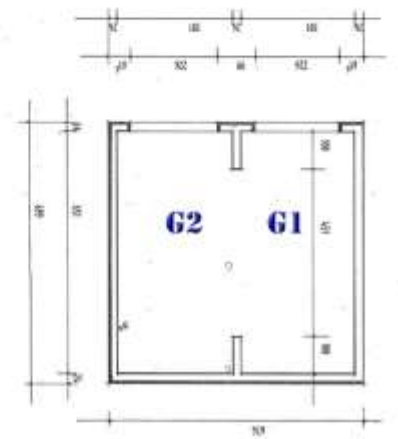
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Diebrocker Straße 604
Herford
10.04.2026

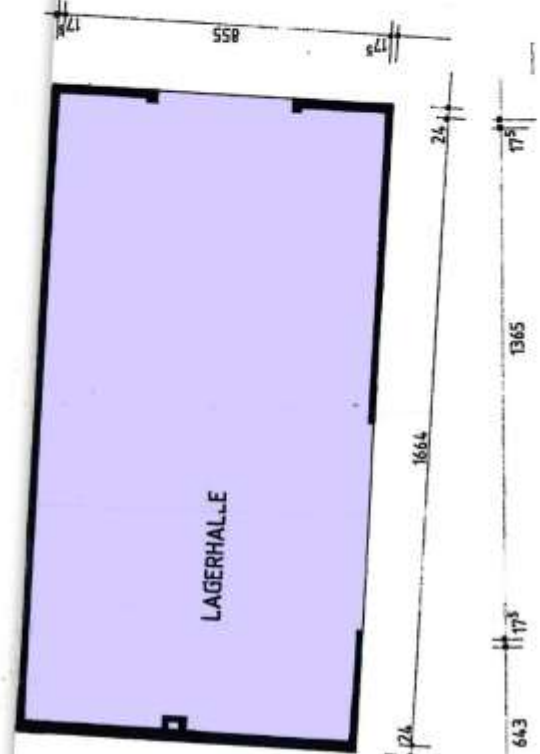
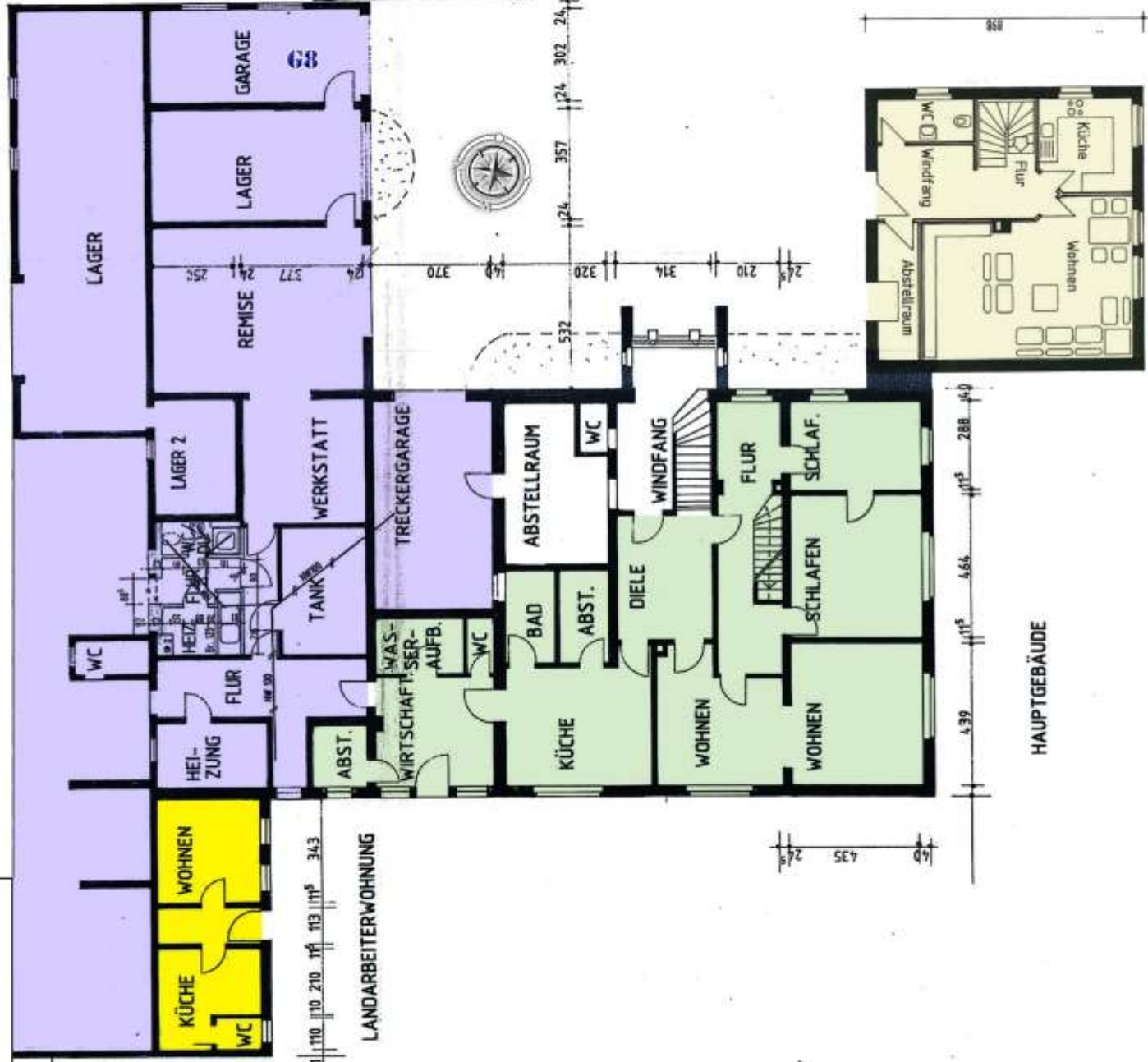
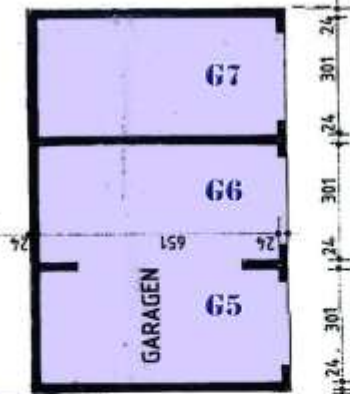
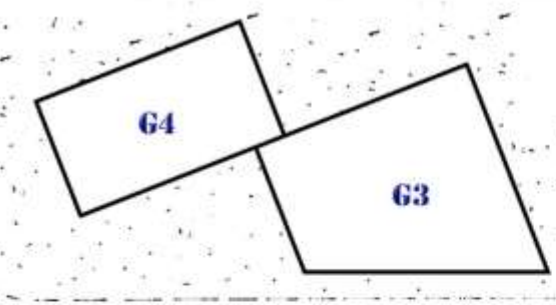


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Herford

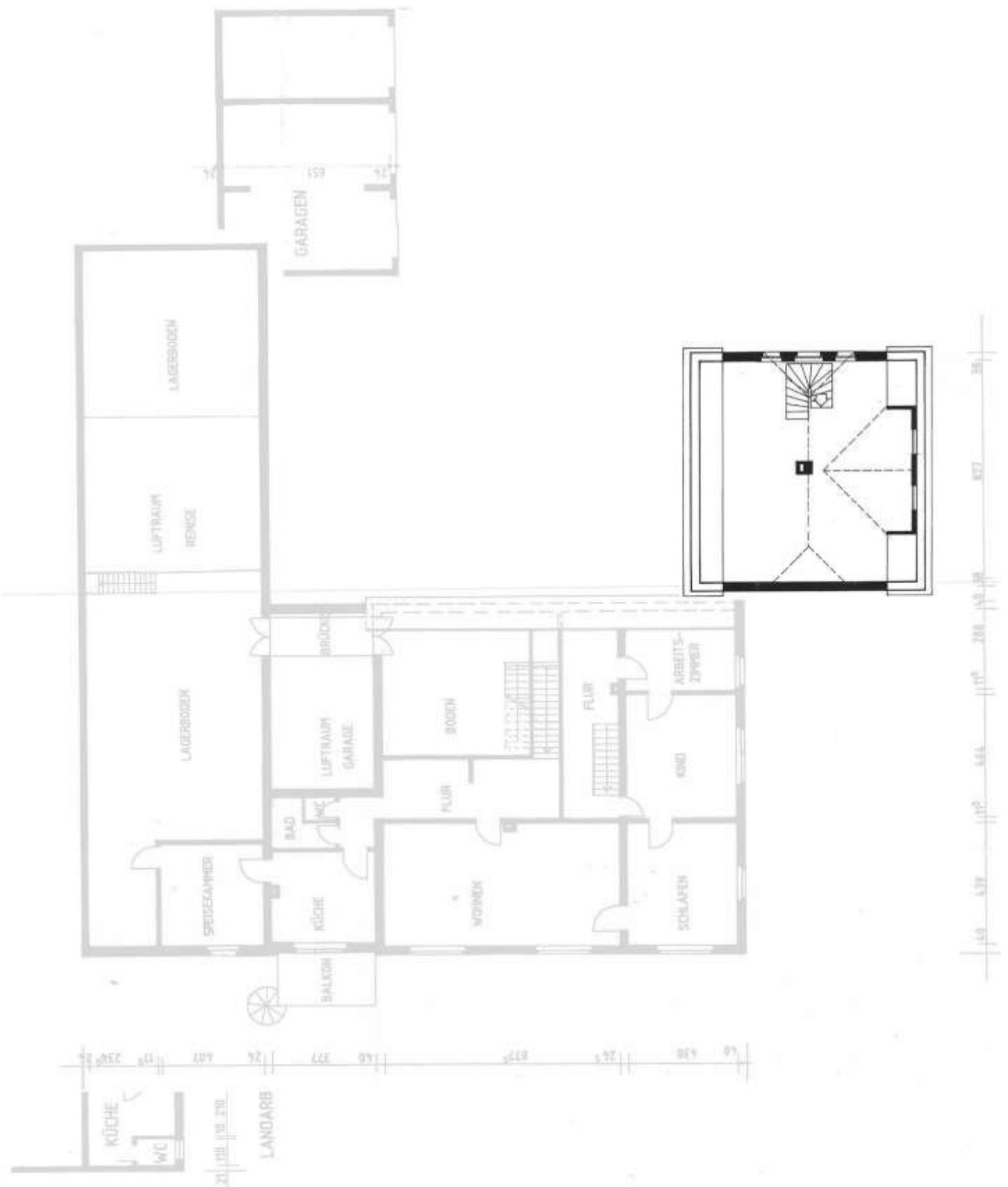




397









Süd-Ansicht



West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansichten





Lagerhalle





Garagen





Fenster renovierungsbedürftig





Fassadenrisse





Schäden im Sockelbereich

