



Verkehrswertgutachten

708 - 2026

für das bebaute Grundstück

Hellerweg 3

32052 Herford

Gemarkung: Herford

Flur: 82

Flurstück: 355

Grundbuch von Herford, Blatt 5148
zum Wertermittlungstichtag 28.07.2026

Objektart: Zweifamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Herford
AZ: 71 K 38/25



- 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	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
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	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
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	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Außenanlagen	Seite	20
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	20
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	21
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	22
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	23
4.5	Verkehrswert	Seite	24
5	Die wichtigsten Daten auf einen Blick	Seite	25
6	Literaturverzeichnis	Seite	26
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	8
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	9
	Querschnitt	Anlage	10
	Zusammenstellung der Wohnflächen Berechnung der BGF	Anlage	11
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Herford Auf der Freiheit 7 32052 Herford
Aktenzeichen:	71 K 38/25
Auftrag vom:	08.06.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch zu je ½ Anteil:
	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der 1. Ortsbesichtigung:	07.07.2026 von 9:00 Uhr bis 9:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- XXXXXXXXX (Eigentümerin) - XXXXXXXXX (Mieter) - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger) - XXXXXXXXX (Assistentin des Gutachters)
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	28.07.2026 von 9:30 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- XXXXXXXXX (Eigentümer) - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger) - XXXXXXXXX (Assistentin des Gutachters)
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 08.06.2026
Auftrag vom:	• 08.06.2026
Auftragseingang:	• 09.06.2026
1. Ortstermin:	• 07.07.2026
2. Ortstermin:	• 28.07.2026
Wertermittlungsstichtag:	• 28.07.2026
Qualitätsstichtag:	• 28.07.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	• 14.08.2026

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 30.12.2025 • städt. Bauakte
allgemeine Grundlagen *):	• Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) • einschlägige Fachliteratur • Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Herford

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:	• Das vorliegende Gutachten Nr. 708-2026 enthält 27 Seiten und 11 Anlagen sowie 4 Fotoseiten. • Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. • Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.
Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen 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 - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

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. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

Urheberrecht:

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 beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Herford
Ortsteil:	Altstädter Feldmark
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Herford
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
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	Herford
Blatt:	5148
Gemarkung:	Herford
Flur:	82
Flurstück:	355
Größe:	1279 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	gute - mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	1,5 km
	zur Bushaltestelle:	250 m
	zum Bahnhof:	2,5 km
	zur Autobahn:	4,5 km
	zu Geschäften:	550 m

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch den „Hellerweg“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Gehwege beidseitig vorhanden
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	24,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	54,00 m
Grundstücksgröße:	1 279,00 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig (vergl. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	ansteigend
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	östlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Betroffenheit durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Betroffenheit.
Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschemissionen

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

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.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

5.20 „Ahmser Straße / Elverdisser Straße“
WA = Allgemeines Wohngebiet
2 Vollgeschosse
offene Bauweise

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Entwicklungsstufe:

Bauland

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. §§ 127-135 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.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude wird am Wertermittlungstichtag durch einen Eigentümer sowie einen Mieter bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:

Die ostwestfälische Stadt Herford ist eine große kreisangehörige Stadt mit etwa 68 000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen; sie liegt im Ravensberger Hügelland zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge und ist die Kreisstadt des Kreises Herford.

Die nächsten Großstädte sind im Süd-Westen Bielefeld (15 km), im Westen Osnabrück (55 km) im Nord-Osten Hannover (90 km) und im Süden Paderborn (60 km).

Herford ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort, was auch auf die günstige Verkehrslage im Straßen- und Eisenbahnnetz zurückzuführen ist: die Stadt ist über die Bundesautobahn A2, die Bundesstraßen B61 und B239 sowie die Bahnstrecke Hamm–Minden erreichbar. Die Lebensqualität in Herford ist hoch, mit einem guten Angebot an Schulen, Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, darunter das bekannte Marta Herford, ein Museum für zeitgenössische Kunst. Die Stadt bietet zudem eine malerische Altstadt, zahlreiche Grünflächen und ein gut ausgebautes Gesundheitssystem.

Lage innerhalb des Ortes:

Die Altstädter Feldmark ist ein Teil der Herforder Kernstadt; sie erstreckt sich von der Altstadt, die ein Teil der Innenstadt ist, bis zur ehemaligen Stadtgrenze im Süden der Stadt. Sie liegt zwischen dem Wall im Norden, der die Innenstadt umgibt, der Aa im Westen und der Werre im Osten.

Die Infrastruktur in der Altstädter Feldmark ist gut entwickelt, mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sowie medizinischen Einrichtungen. Der Stadtteil ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut angebunden, einschließlich Buslinien, die eine schnelle Verbindung ins Zentrum und zu anderen Teilen Herfords ermöglichen. Zudem bieten zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete den Bewohnern eine hohe Lebensqualität und gute Freizeitmöglichkeiten.

In der Altstädter Feldmark kreuzen die drei Ausfallstraßen Ahmser-, Lockhauser- und Elverdisser Straße die B 239.

Straßenlage:

Das Bewertungsobjekt liegt an einer mäßig frequentierten Wohnstraße innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes. Die Straßenlage ist hinsichtlich Erschließung und Erreichbarkeit als gut zu beurteilen. Verkehrsbedingte Immissionen sind in geringem Umfang zu erwarten.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
	• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• voll unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 132,00 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse • Obergeschoss mit ca. 111,00 m² Wohnfläche zzgl. Balkon • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 62,00 m² Wohnfläche
Baujahr:	1909
Modernisierung:	Das Objekt wurde 2013 durchgreifend saniert
fiktives Baujahr*:	1990
*) rechnerische / modellkonforme Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.	

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein, innen teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:		Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Walmdach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:	Wärmedämmung:	rau verputzt und gestrichen
	Sockel:	teilweise Wärmedämm- verbundsystem verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Fliesen
	Geschosstreppen:	Massivholz

Fenster:	überwiegend	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
	teilweise:	Holzfenster mit Zweifachverglasung
	Fensterbänke: Rollläden:	aus Holz aus Kunststoff - tlw. m. elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff
	Innentüren:	bessere Holztüren
	Terrassentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	einfache Holztüren
	Kelleraußentür:	Kunststoff
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Innenansichten:	allgemein:	verputzt und gestrichen
	Bad & WC:	Fliesen
Fußböden:	allgemein:	Fliesen, Laminat, Parkett, Vinyl
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. m. Fliesen
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	in EG, OG u. DG jeweils	Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Gas-Zentralheizung
	Fabrikat:	WOLF
	Baujahr:	2013
	Heizkörper:	im EG: Fußbodenheizung OG u. DG: Flachheizkörper,
	zusätzlich:	Stahlofen im Obergeschoss
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

außerdem:

- Der Innenausbau /Renovierung im Obergeschoss ist noch nicht fertiggestellt

Wertminderung hierfür: 10 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

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 ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Verschiedene Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden durchgeführt; insgesamt entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: • eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung / Pkw-Stellplätze
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Metallzaun)
- Brunnen (zur Gartenbewässerung)

Hinweis:

Im Vorgarten befinden sich Schotterbeete, welche angabegemäß auf Anordnung der Stadt zu begrünen sind.

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis gehoben zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde angabegemäß 2013 erneuert.
- Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt und modern.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind je nach Raum normal bis gehoben; im Obergeschoss sind die Modernisierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen.
- Fenster und Türen sind von durchschnittlicher Qualität.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Verschiedene Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden durchgeführt; insgesamt entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen. Die Räume sind insgesamt vergleichsweise groß. Die Wohnräume in Ober- und Dachgeschoss sind baulich voneinander getrennt, dürfen aus bauechtlichen Gründen jedoch nur als eine (ungewöhnlich große) Wohnung genutzt werden!
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt, es liegt jedoch die baujahrestypische Feuchtigkeit im Kellergeschoss vor.
- Das Objekt verfügt über eine Terrasse im Erdgeschoss und einen Balkon im Obergeschoss; ferner ist ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in gepflegtem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe				X		Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung			X			Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit		X				Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Hellerweg 3 in 32052 Herford

Amtsgericht		Herford		Grundbuch von		Herford		Blatt		5148		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²			
		Flur	Flurstück										
				a	b						c		
1	2			3							4		
1-16		- gelöscht -											
17	16	Herford	82	355	Gebäude- und Freifläche, Hellerweg 3					12	79		

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 28.07.2026

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 diesem geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (so weit 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 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.
- 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.
- 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.

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.

Objekt: Zweifamilienhaus Hellerweg 3

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte 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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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.

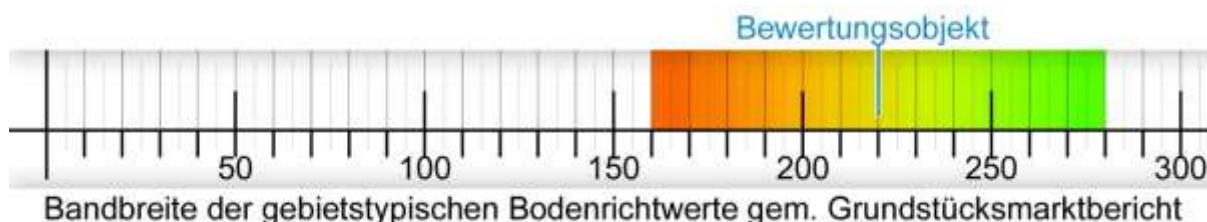
4.2.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2026 = 220,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 160 €/m² und 280,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im Mittelfeld.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 80% 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 (s. nebenstehende Tabelle).

Wie aus Anlage 2 ersichtlich, befindet sich das Bewertungsobjekt außerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters; es wurde jedoch vor Erstellung des Bebauungsplans errichtet und genießt somit Bestandschutz.

Eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks (etwa durch eine Hinterlandbebauung östlich des Bewertungsobjekts) ist baurechtlich nicht zulässig.

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf; es ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Flächengröße bis	Umrechnungskoeffizient
700 m ²	1,000
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 08.02.2025 wie folgt geschätzt:

$$1\,279,00\text{ m}^2 \text{ Bauland} \quad * \quad 220,00\text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,67 \quad = \quad 188\,525,00\text{ €}$$

Bodenwert: rd. 190 000,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNEBenKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

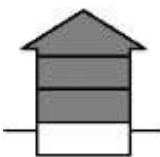
b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

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 Zweifamilienhaus

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser Kellergeschoss; Erd- Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
▷ Standardstufe:	3,2	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		840,00 €/m² BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	140,3	* 1,403
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $840,00 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 1,403 / 0,709 =$		= 1 745,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 (→ Anlage 11)	677,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $677,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 745,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		1 181 365,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1909	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1990	
▷ fiktives Gebäudealter	36 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	44 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	45 %	- 531 614,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		649 751,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		650 000,00 €

4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	649 751,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	25 990,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		26 000,00 €

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	190 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	650 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	26 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	866 000,00 €

4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt liegt sowohl hinsichtlich seines vorläufigen Sachwertes als auch seiner Bruttogrundfläche außerhalb der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Bandbreite. Insofern ist der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der veröffentlichten Datenbasis sachverständig zu schätzen. Im vorliegenden Fall erscheint ein Faktor i.H.v. 0,8 angemessen und marktgerecht.		
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	866 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 20,0 %)	* 0,8
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		692 800,00 €

4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	682 800,00 €
▷ Abschlag aufgrund architektonischer Besonderheiten (hier vorrangig die baurechtliche Situation bez. der Wohnflächen in Ober- u. Dachgeschoss) hier: - 3,0 %	→ 3.5	<u>- 20 784,00 €</u>
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden:	→ 3.3	<u>- 10 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	662 016,00 €
		rd. 662 000,00 €

4.4 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).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
			m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	monatlich jährlich
▷	Wohnung im Erdgeschoss	142,00	6,75		960,00 € 11 520,00 €
▷	Wohnung in OG und DG	181,00	6,25		1 135,00 € 13 620,00 €
	Wohnhaus insgesamt:	323,00			2 095,00 € 25 140,00 €
▷	Jahresrohertrag				25 140,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich ⁽³⁾				
	Verwaltungskosten 2 * 340,00 € =		680,00 €		
	Instandhaltung 323,00 m ² * 12,00 €/m ² =		3 876,00 €		
	Mietausfallwagnis 2% von 24 140,00 € =		503,00 €		
	Bewirtschaftungskosten insgesamt				<u>- 5 059,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 20 081,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :		2,0 %		
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes		44 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 2,0 % Liegenschaftszinssatz und 44 Jahren Restnutzungsdauer				<u>* 29,08</u>
▷	Gebäudeertragswert				= 583 955,00 €
▷	abgezinster Bodenwert (190 000,00 € 1 / 1,02 ⁴⁴)				<u>+ 79 496,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks				= 663 451,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Reparaturstau) ⁽⁷⁾				<u>- 10 000,00 €</u>
▷	Ertragswert				= 653 451,00 €
					rd. 653 000,00 €

1) bezügl. der Wohnflächen s. Anlage 11

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Herford entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) Zur Höhe und Bedeutung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale s. Abs. 3.3

4.4.2 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 662 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 653 000,00 € lediglich 1,5% unter diesem Ansatz, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 693 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2 145,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite. Das Bewertungsobjekt ist insbesondere hinsichtlich seiner Größe kein „typisches“ Zweifamilienhaus, sondern als „sehr individuell“ zu bezeichnen.

Baujahre bis 1919										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2025	17	225.000		611		17	1.360		164	
		118.000	435.000	389	769		910	2.560	90	229
2024	27	203.000		635		27	1.190		172	
		93.000	385.000	384	769		740	2.120	90	240
2023	28	221.000		573		26	1.350		171	
		119.000	370.000	285	791		980	2.180	101	313
Baujahre 1975 bis 1994										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2025	65	290.000		596		65	1.970		153	
		150.000	459.000	362	795		980	3.540	75	250
2024	50	303.000		613		50	2.110		148	
		170.000	480.000	351	786		1.220	3.040	77	217
2023	51	301.000		610		49	2.150		144	
		195.000	420.000	272	800		1.530	3.360	93	261

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

4.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 662 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

**das bebaute Grundstück
Hellerweg 3
32052 Herford**

**Gemarkung: Herford
Flur: 82
Flurstück: 355**

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 28.07.2026 auf

€ 662 000,00

in Worten: SECHSHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND 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, 14.08.2026

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 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Hellerweg 3	Gemarkung: Herford
	32052 Herford	Flur: 82
Ortsteil:	Altstädter Feldmark	Flurstück: 255
Lagequalität:	gut - mittelgut	
Bodenrichtwert:	220,00 €/m ²	
Grundstücksgröße:	1 279,00 m ²	
Bodenwert insgesamt:	190 000,00 €	

Das Gebäude

Objekt:	Zweifamilienhaus
Ursprungsbaujahr:	1909
fiktives Baujahr:	1990
Ausstattungsstandard:	gut
Zustand:	gepflegt

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
Erdgeschoss	142,00 m ²	6,75 €/m ²
Obergeschoss	119,00 m ²	6,25 €/m ²
Erdgeschoss	62,00 m ²	6,25 €/m ²
insgesamt:	323,00 m ²	2 095,00 €

Wertansätze

Sachwert:	662 000,00 €
Ertragswert:	653 000,00 €

Verkehrswert: 662 000,00 €

dies sind 2 145,00 € pro m² Wohnfläche

und entspricht dem 26 -fachen des Jahresrohertrages

6 Literaturverzeichnis

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, 2023, 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 Grund-
stücken

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

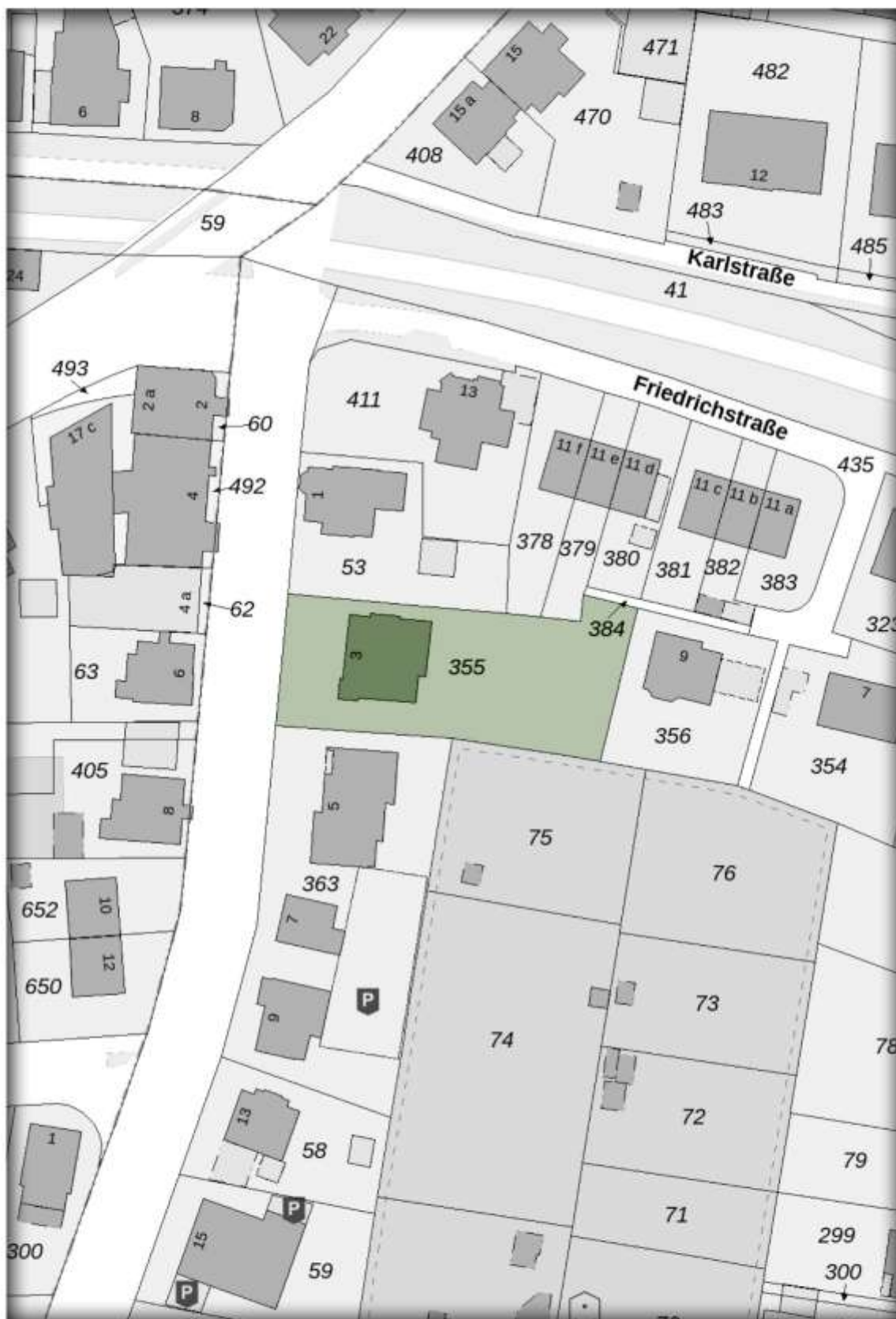
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

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

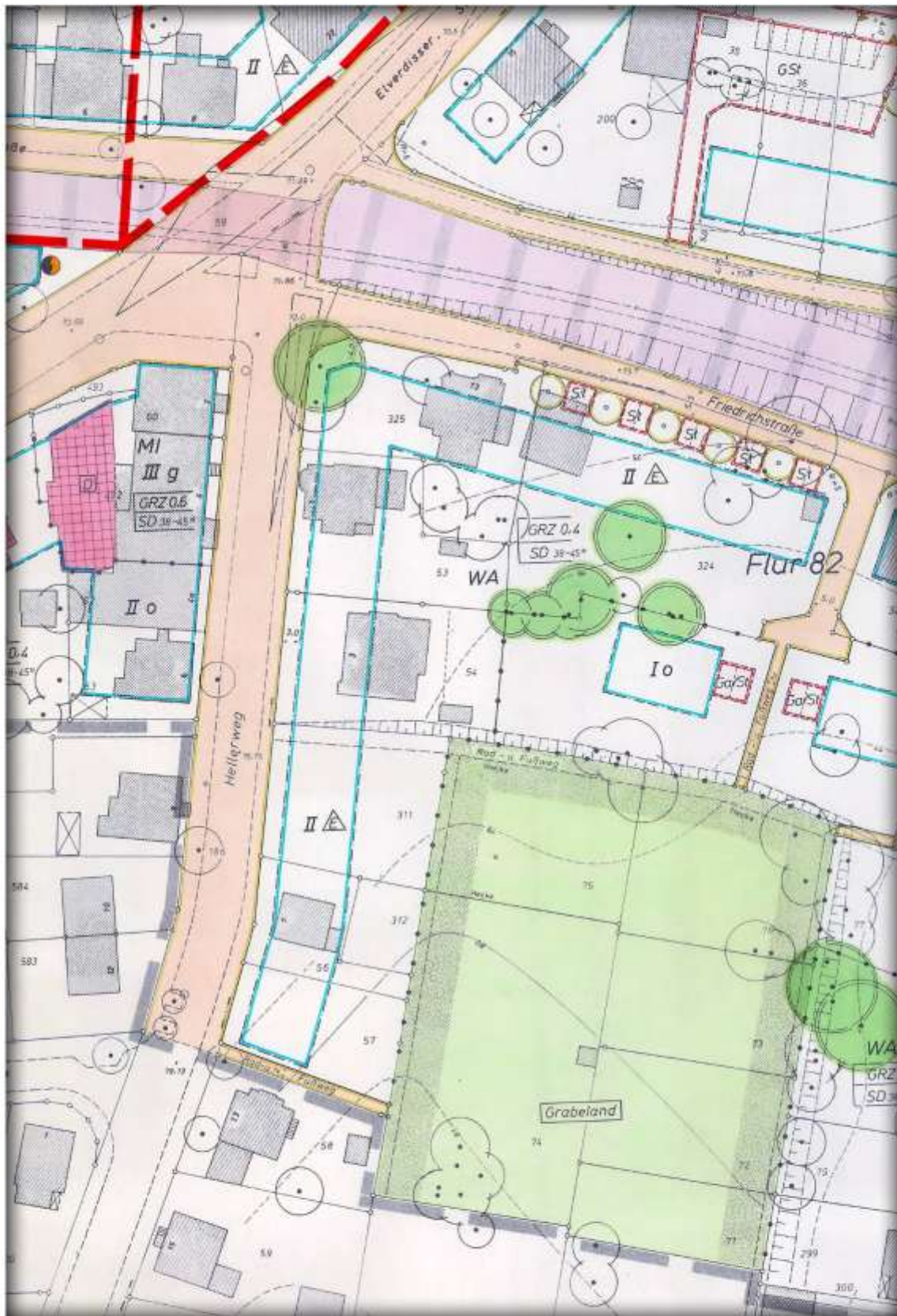
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

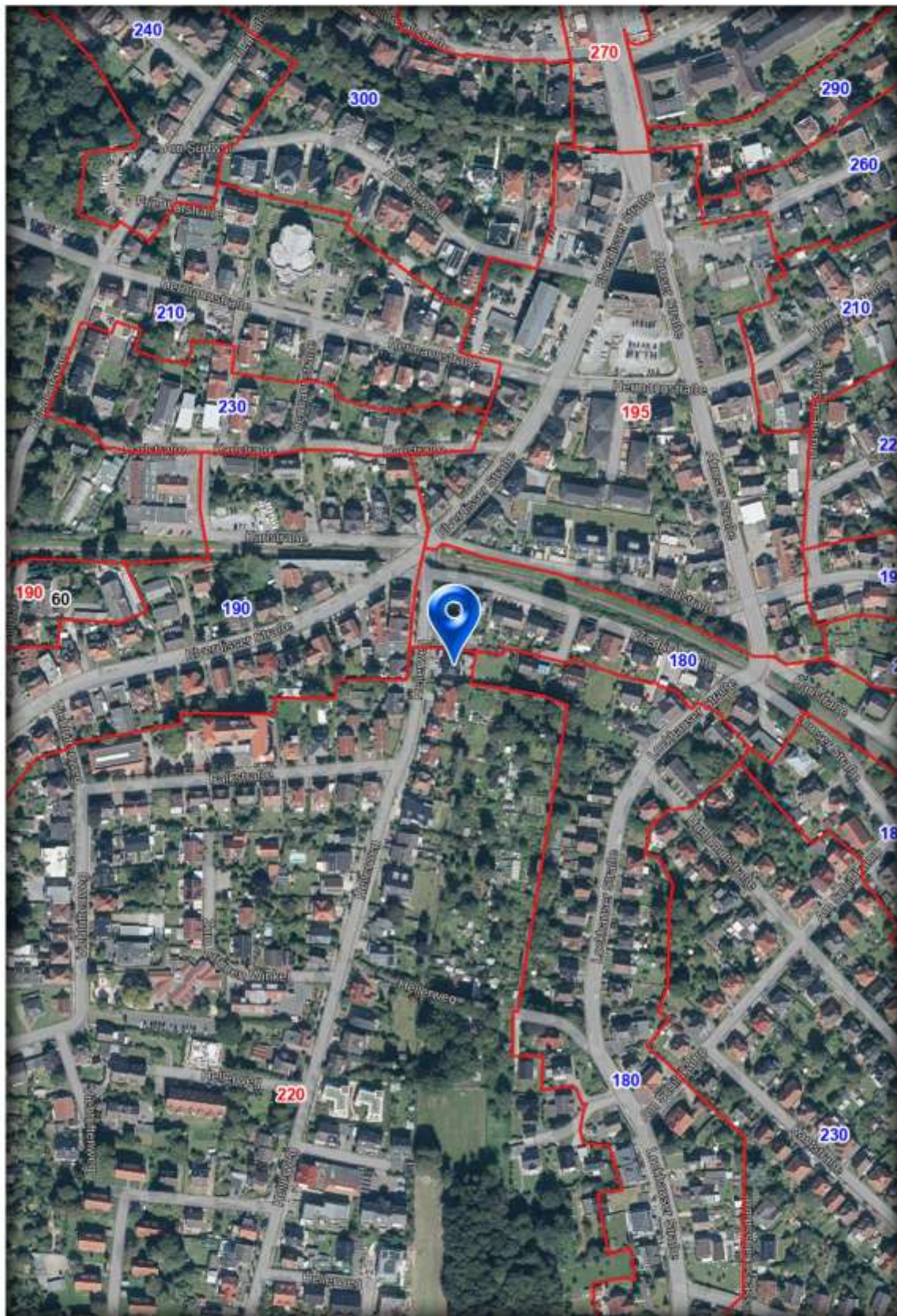


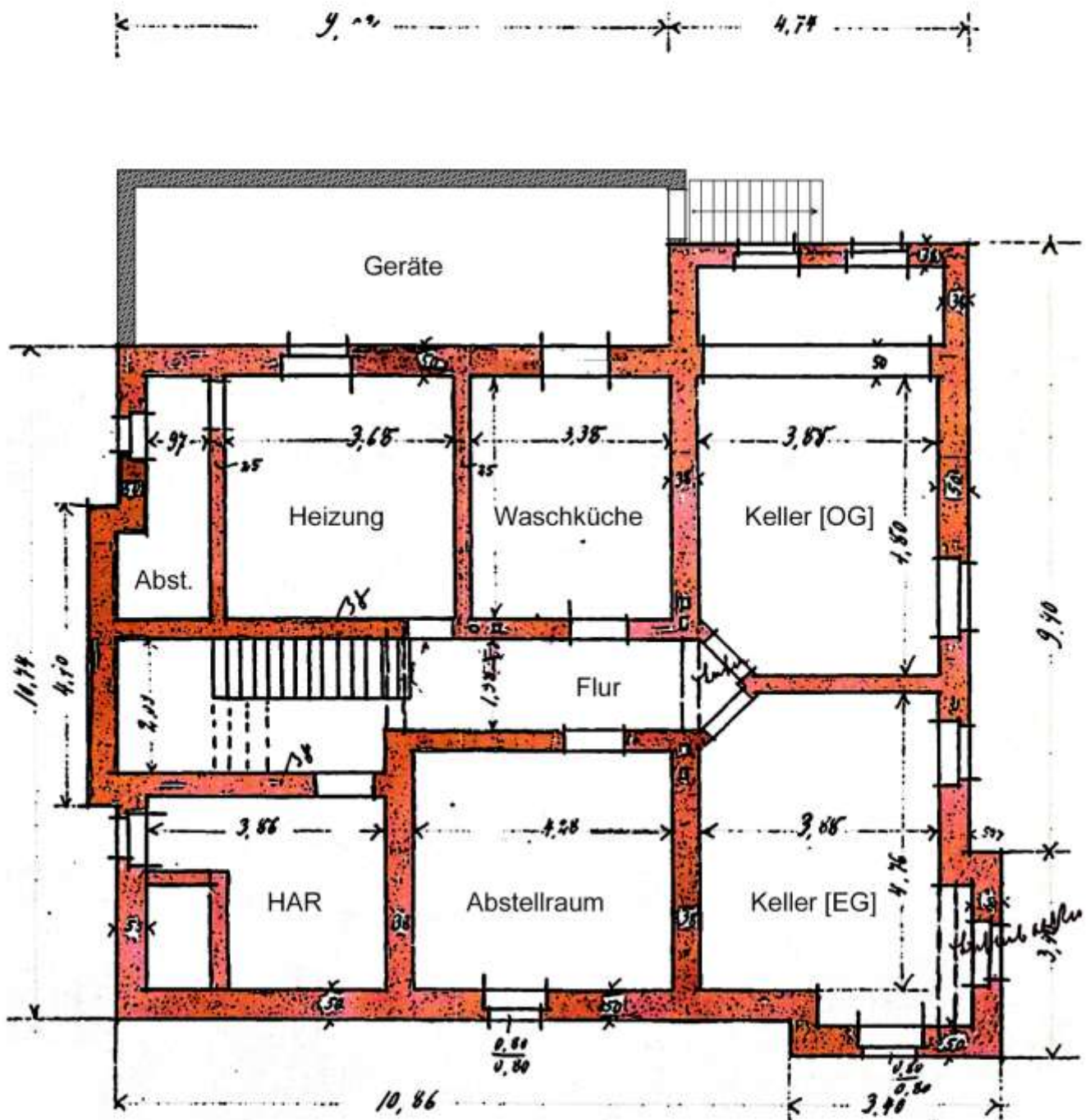
Gemarkung: Herford
Flur: 82
Flurstück: 355

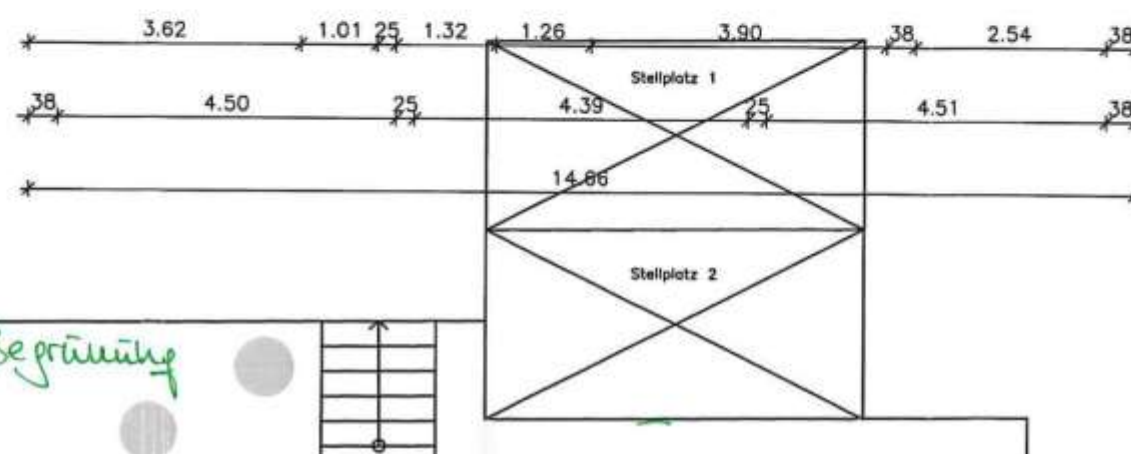
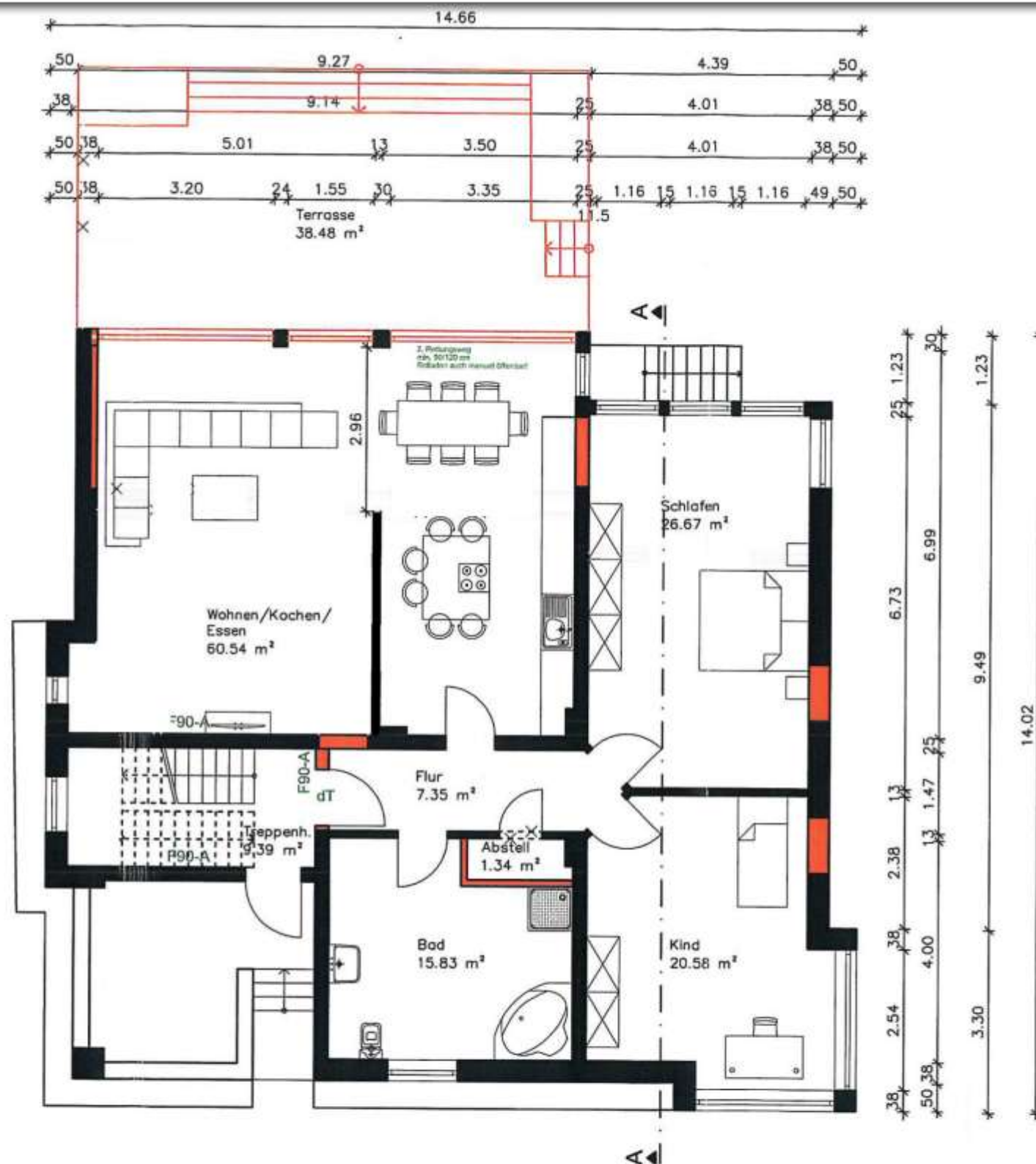
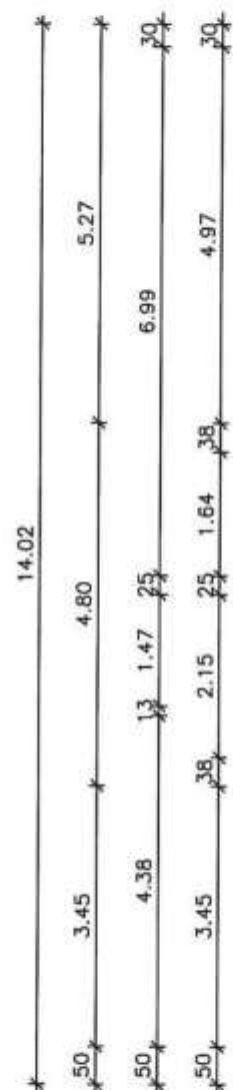
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Hellerweg 3
Herford
07.07.2026

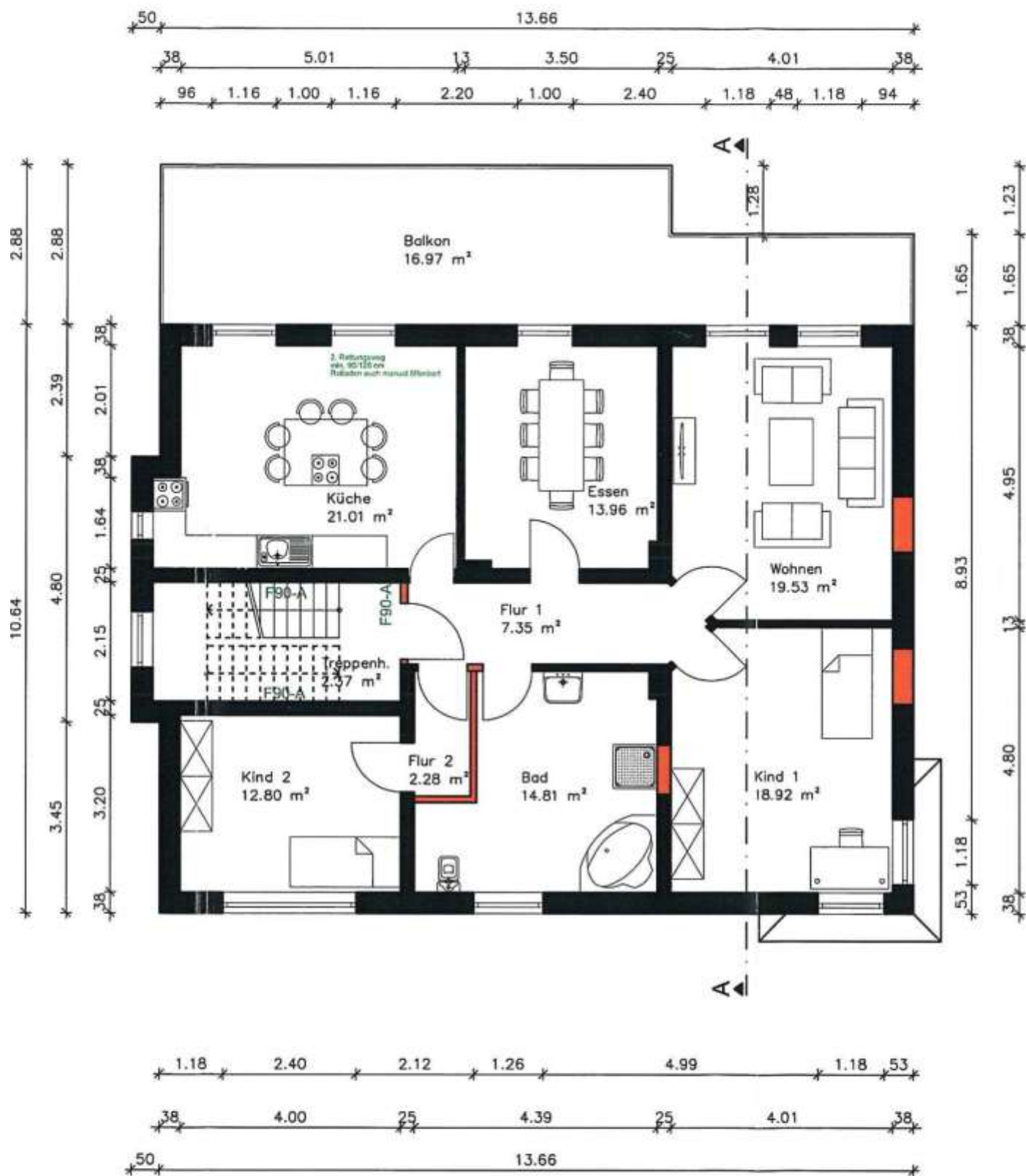


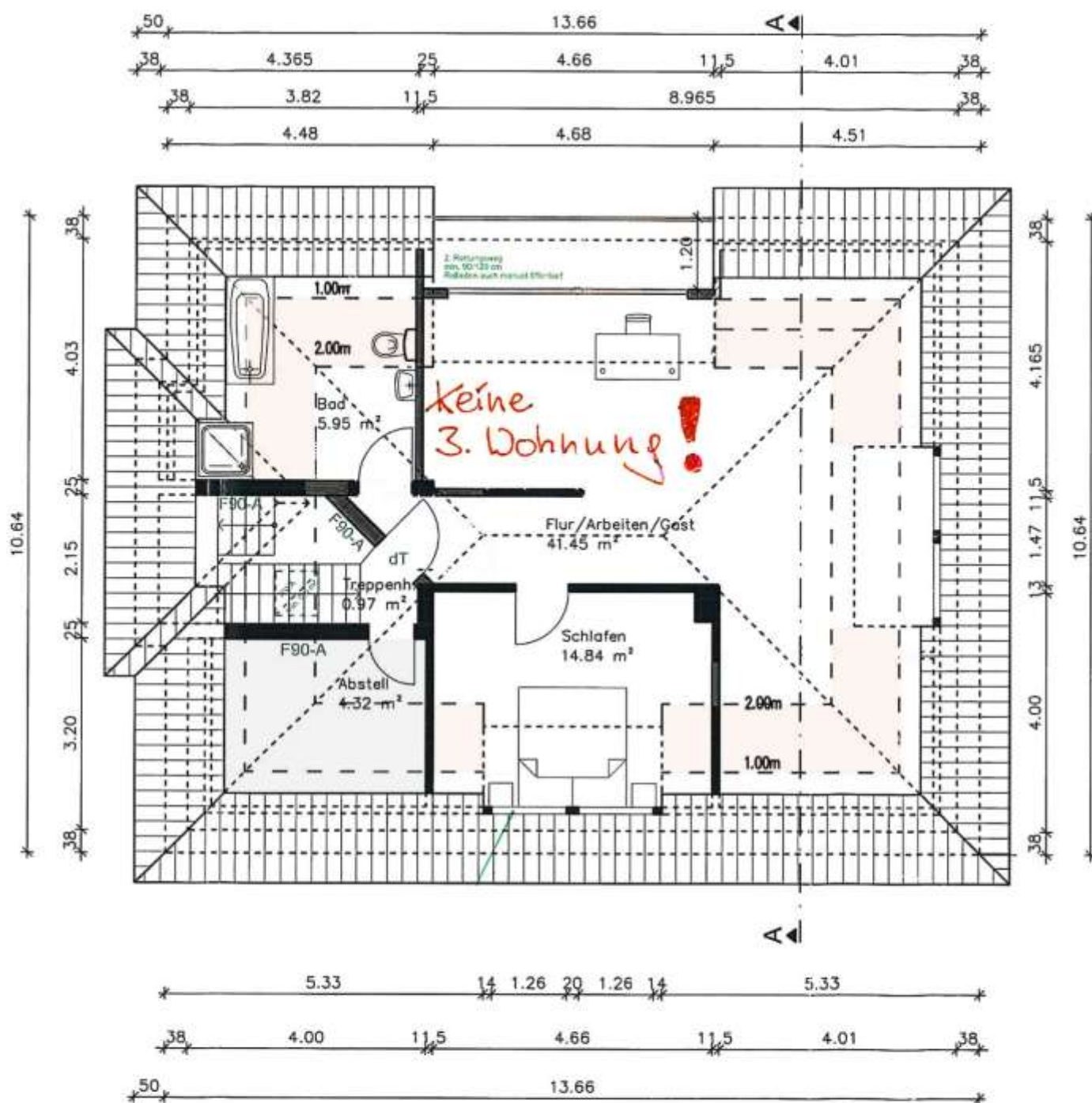


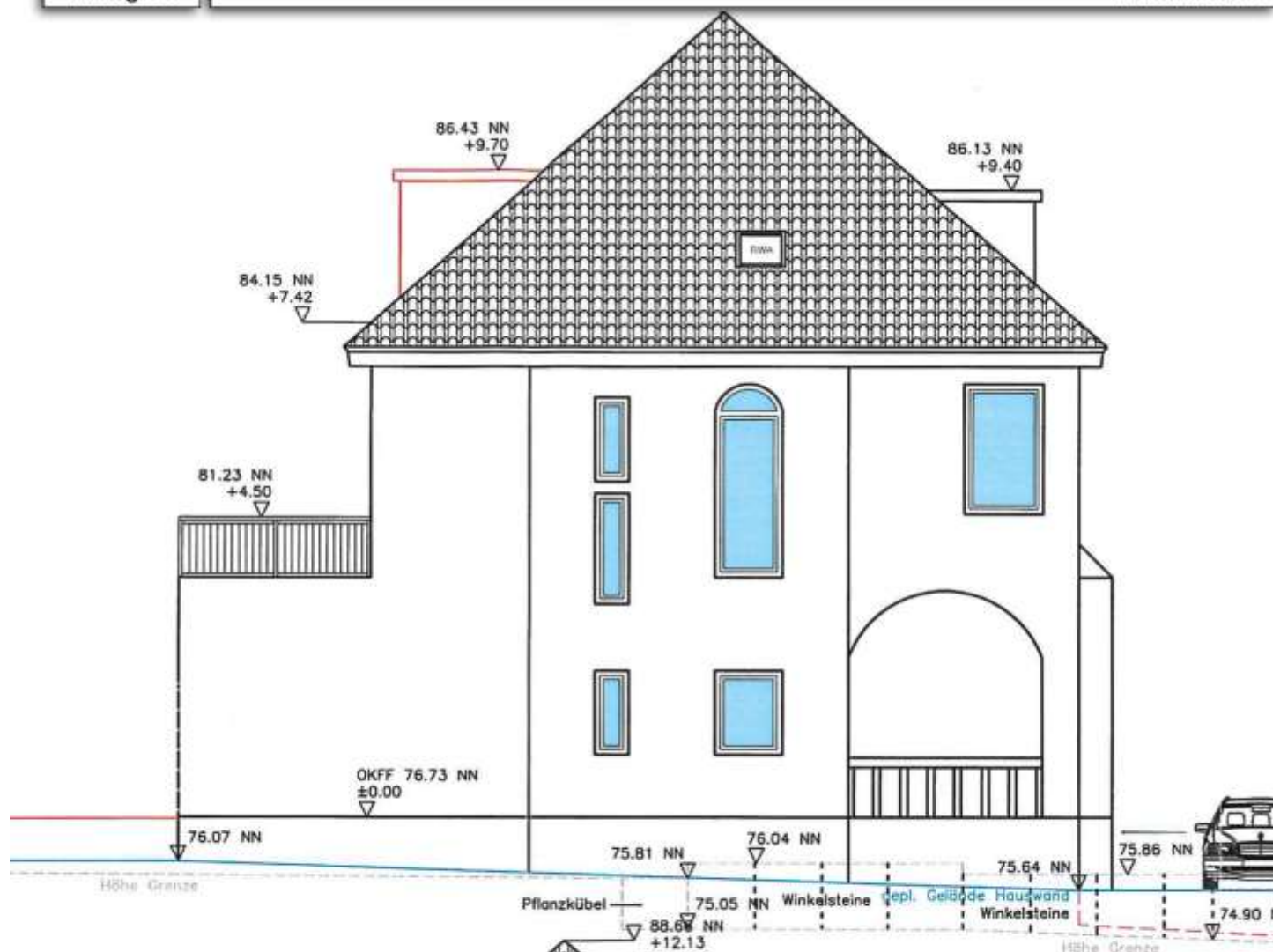




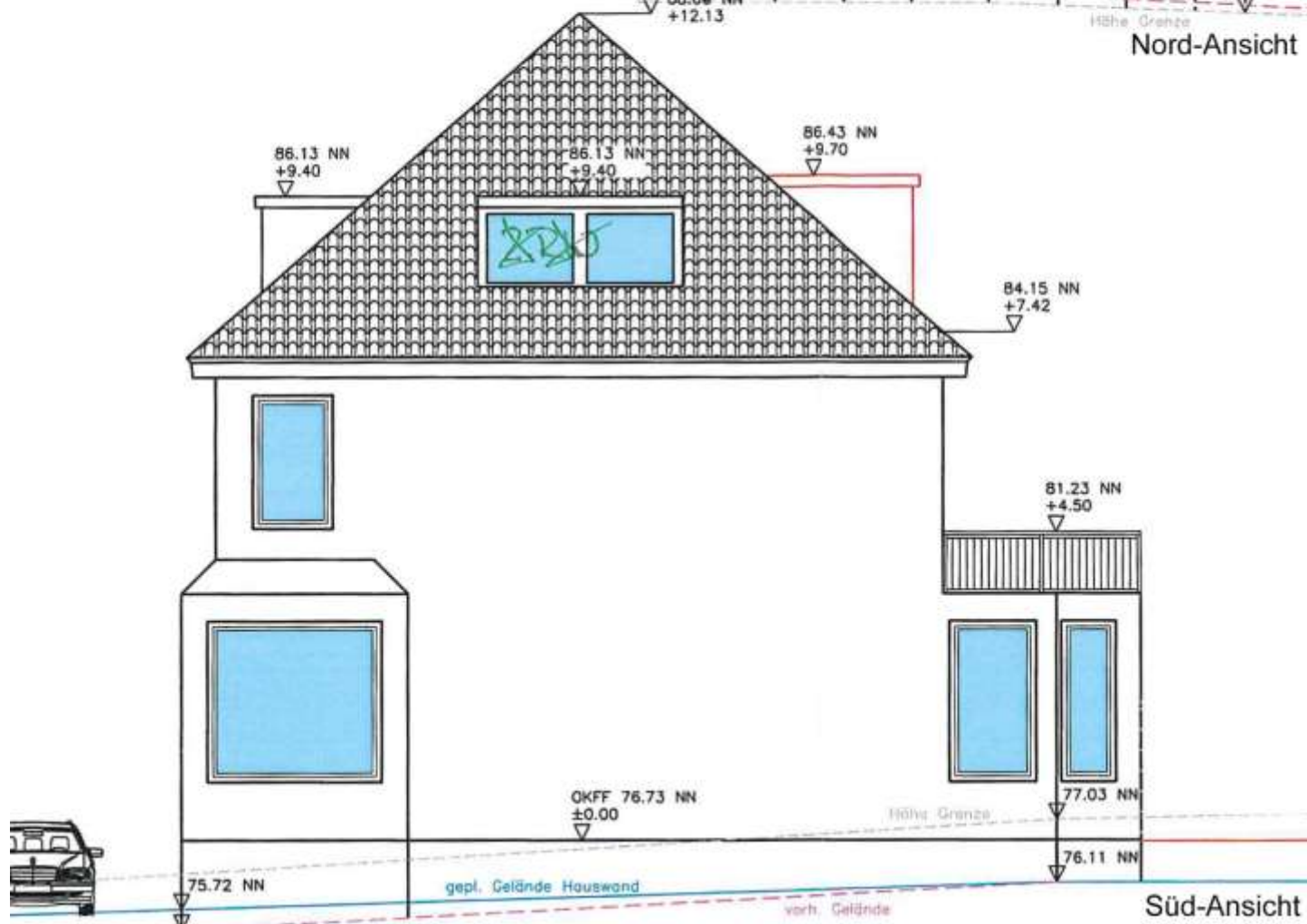
Begrünung



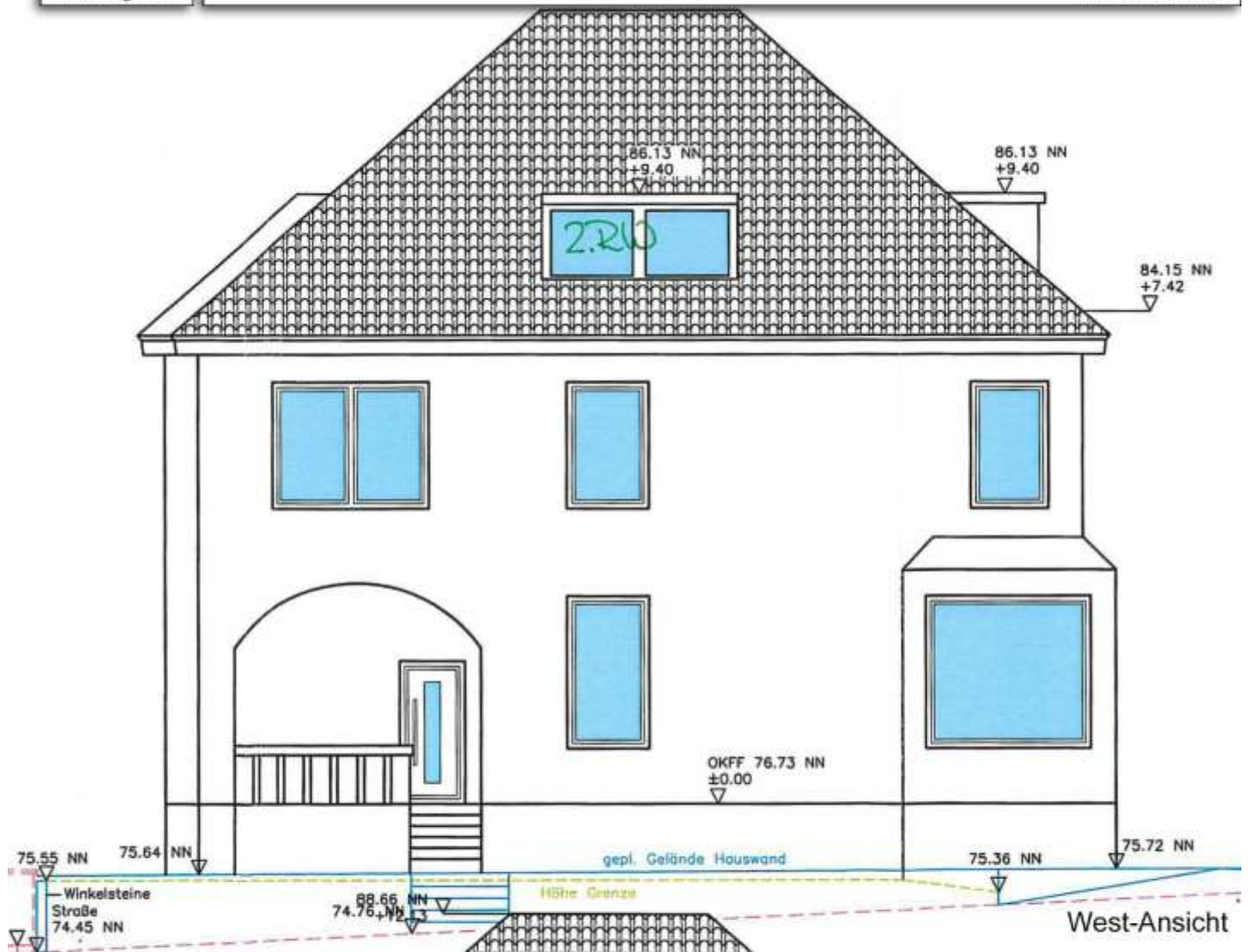


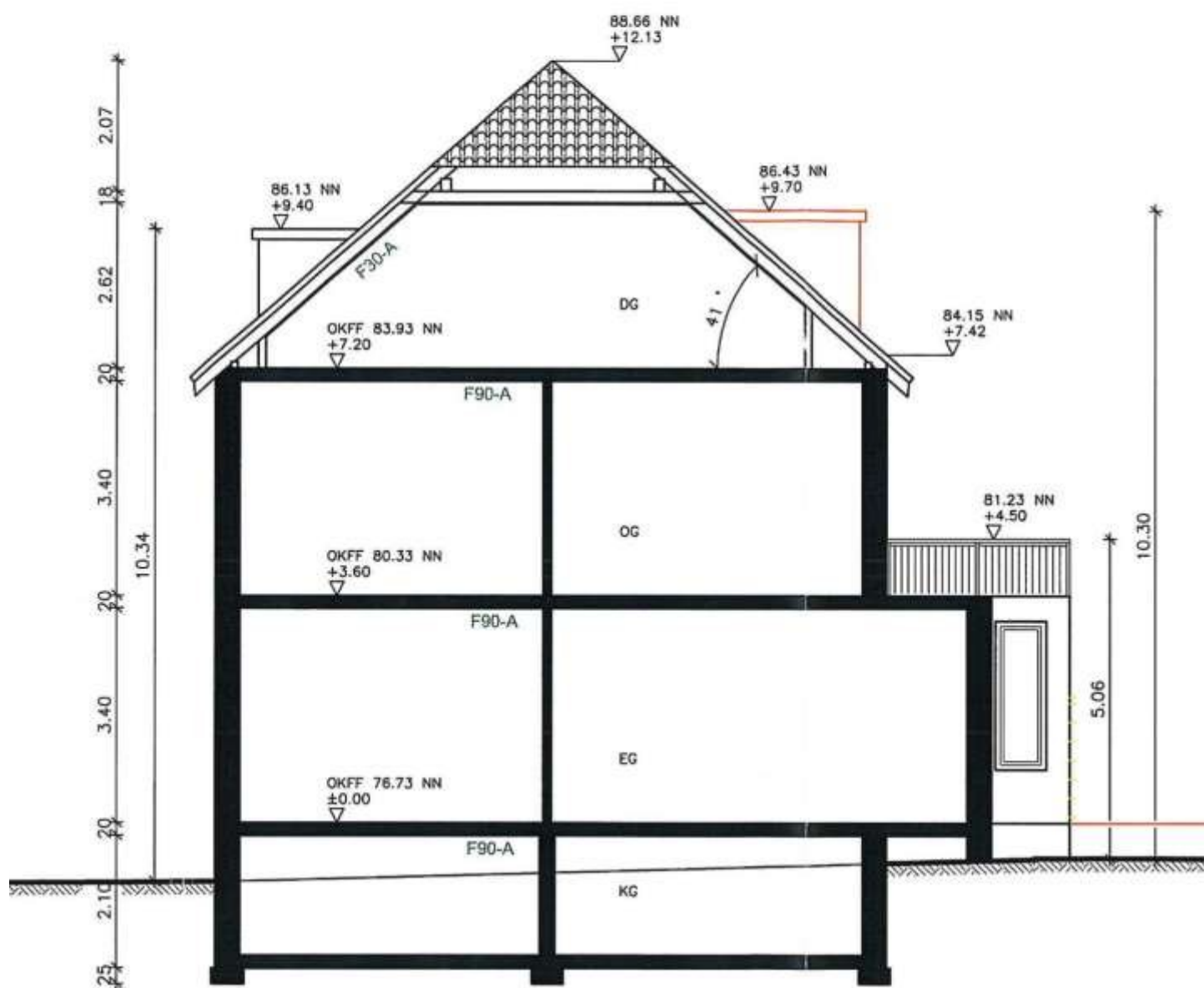


Nord-Ansicht



Süd-Ansicht





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. Die nachstehenden Angaben der Wohnflächen sind den Grundrisszeichnungen entnommen, sie wurden stichprobenartig kontrolliert.

ERDGESCHOSS / WOHNUNG I	
Wohnzimmer	36,08
Schlafzimmer	26,67
Kind	20,58
Küche	24,46
Bad	15,83
Flur	7,35
Abstellraum	1,34
Terrasse	9,62
	141,93

OBERGESCHOSS / WOHNUNG II	
Wohnzimmer	19,53
Kind 1	18,92
Kind 2	12,80
Esszimmer	13,96
Küche	21,01
Bad	14,81
Flur 1	7,35
Flur 2	2,28
Balkon	8,50
	119,16

DACHGESCHOSS / WOHNUNG II	
Schlafzimmer	14,84
Atelier	41,45
Bad	5,95
	62,24

Geschoss	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	BGF
Kellergeschoss	13,80	12,60	173,88	
	+	9,20	1,20	11,04
	+	0,50	4,90	2,45
	+	0,50	2,80	1,40
	+	3,40	0,50	1,70
				190,47
Erdgeschoss	13,80	12,60	173,88	
	+	9,20	1,20	11,04
	+	0,50	4,90	2,45
	+	0,50	2,80	1,40
	+	3,40	0,50	1,70
				190,47
Obergeschoss	13,66	10,64	145,34	
	+	0,50	4,90	2,45
				147,79
Dachgeschoss	13,66	10,64	145,34	
	+	0,50	4,90	2,45
				147,79
BGF:				676,52



Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Treppe Kellergeschoss



Sockelschaden Außenwand



Balkon Obergeschoss

