



## GUTACHTEN

2025 – 2707



für das bebaute Grundstück  
in 32120 Hiddenhausen  
Birkenstraße 37



Gemarkung: Oetinghausen

Flur 6  
Flurstück 241

Grundbuch: Oetinghausen

Blatt 551

zum Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag

22.08.2025

Auftraggeber:  
Amtsgericht Herford  
AZ: 71 K 7 / 25

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	5
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	8
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Nebengebäude	Seite	21
4.3.3	Außenanlagen	Seite	21
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	22
4.3.5	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.4	Verkehrswert	Seite	23
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Nord-West- und Süd-Ost-Ansichten	Anlage	6
	Nord-Ost- und Süd-West-Ansichten	Anlage	7
<b>7</b>	<b>14 Objektfotos</b>	<b>(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)</b>	

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Herford Auf der Freiheit 7 32052 Herford
Auftrag vom:	11.06.2025
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 71 K 7 / 25)

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</i></li></ul>

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2024 von 11:00 Uhr bis ca. 13:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• ein Miteigentümer</li><li>• Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Bewertungsobjekt incl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von außen und innen in Augenschein genommen</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.</li></ul>

## 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 11.06.2025
Auftrag vom:	• 11.06.2025
Auftragseingang:	• 14.06.2025
Ortstermin:	• 22.08.2025
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 22.08.2025

## 1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 23)</li><li>• Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)</li><li>• örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)</li><li>• Auskünfte der Gemeinde- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)</li><li>• Grundbuchauszug vom 14.04.2025 (ohne Abt. III)</li><li>• Kreis-Bauakte</li></ul>
allgemeine Grundlagen *):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</li><li>• einschlägige Fachliteratur</li><li>• zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht</li></ul>

---

\*) s. auch Literaturverzeichnis

---

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

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

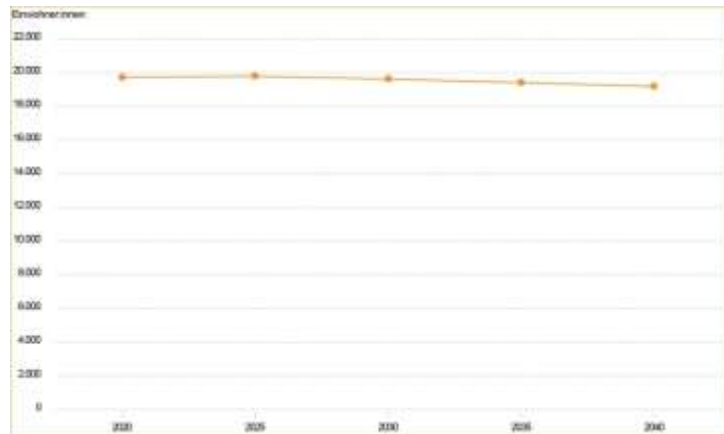
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Hiddenhausen
Einwohnerzahl:	20 000
Fläche:	24,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	835 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	101,0

Prognose bezüglich der  
Bevölkerungsentwicklung  
in Hiddenhausen (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Oetinghausen
Blatt:	551
Gemarkung:	Oetinghausen
Flur:	6
Flurstück:	241
Größe:	1266 m <sup>2</sup>

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	als Wohnlage bedingt geeignet
Art der Bebauung:	wohnbauliche Nutzung

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 4 km
	Bushaltestelle:	in unmittelbarer Nähe
	zum Bahnhof:	ca. 3,5 km
	zur Autobahn A30:	7 km
	zu Geschäften:	ca. 1 km

Immissionen:	starke Beeinträchtigung durch Straßenverkehr (Kreisstraße)
--------------	---

## 2.2 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: ca. 33 m  
mittlere Grundstückstiefe: ca. 37 m

Grundstücksgröße : 1266,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: unregelmäßig (siehe Lageplan, Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: von der Straße leicht abfallend  
topographische Lage: annähernd eben  
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück  
geografische Ausrichtung: östlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

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

schädliche Bodenveränderungen /  
Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster 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 Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

## 2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Birkenstraße erschlossen
Erschließungszustand: Straßenausbau:	voll ausgebaut Fahrbahn asphaltiert einseitiger Gehweg
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehrsaufkommen:	rege bis stark
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Glasfaser

## 2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende 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 Kreisverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Anfrage teilte mir die Gemeindeverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an.</li> <li>Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.</li> </ul>



Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	das Gebäude ist nicht vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss wird vom Miteigentümer selbst genutzt.
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Gemeinde Hiddenhausen nicht

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Geschosse:	• zu etwa 80 % unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 170 m <sup>2</sup> Wohnfläche • nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Ursprung um 1911, Wohnhaus-Anbau mit Kellergeschoss und Flachdach: 1972
Modernisierung:	das Kellergeschoss befindet sich im ursprünglichen Zustand, das Erdgeschoss wurde um 2018 weitgehend modernisiert, das Dachgeschoss wurde vollständig entkernt (heute Rohbauzustand)
fiktives Baujahr*:	1980

*\*) 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:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein bzw. Porenbetonstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Kappendecken / Trägerdecken aus Stein / ,
	Erdgeschoss:	Anbau: Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach: - Hauptgebäude:	Dachform;	---
	Dachkonstruktion:	Satteldach /
	Dacheindeckung:	Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Wärmedämmung:	Tonpfannen
	Anbau:	nicht vorhanden
	Dachform;	Flachdach mit Bitumenpappeindeckung
	Attika:	Faserzementplatten
Außenverkleidung:		Klinker
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Fliesen, Stahlhandlauf
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Fliesen, Stahlhandlauf
	Geschosstreppen:	Massivholz PVC-Belag, Stahlgeländer
Fußböden:	allgemein:	Vinylböden
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton
Innenansichten:	allgemein:	verputzt und gestrichen
	Bäder:	Wandfliesen im notwendigsten Umfang
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	aus Marmor

---

	Rollläden:		aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:		Kunststofftüren mit Lichtausschnitt, WD-Glas
	Innentüren:		einf. Holztüren
	Terrassentür:		Kunststoff m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:		einf. Holztüren
	Kelleraußentür:		Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:			durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	2 EG-Bäder:	jeweils	Dusche, WC, Waschbecken
	Ausstattung und Qualität:		gute Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:			Gas-Zentralheizung
	Fabrikat:		Buderus
	Baujahr:		2011
	Heizkörper:		Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung

---

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• diverse Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss,</li> <li>• Putz- und leichte Risssschäden im Kellergeschoss</li> <li>• die Dachbalken weisen leichte Fraßspuren auf, die Überprüfung durch einen Sonderfachmann wird empfohlen</li> <li>• die Verklinkerung ist im Bereich des Küchenfensters noch zu vervollständigen</li> <li>• die Kelleraußentreppe ist sanierungsbedürftig</li> <li>• die Dachentwässerung ist unfertig ausgeführt</li> <li>• diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen</li> </ul>
Wertminderung hierfür:	12.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen).
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden um den Zeitraum, in dem das Gebäude weitgehend saniert wurde, durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der um den Zeitraum der Sanierung des Gebäudes üblich war.
Beschaffenheit:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die architektonische Gestaltung ist, insbesondere in Bezug auf die Bäder, suboptimal</li> <li>• Besonnung / Tageslichteinfall: gut</li> <li>• Der Erhaltungszustand der Erdgeschoss-Wohnung ist als gut zu bezeichnen, das Dachgeschoss ist ausbaufähig, der Zustand des Kellergeschosses entspricht dem Alter des Gebäudes</li> <li>• das Grundstück verfügt über zwei Terrassen und große Grünflächen.</li> </ul>

---

Anmerkungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.</li> <li>• Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</li> <li>• 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.</li> </ul>
--------------	---

---

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Beton-Fertigteil-Doppelgarage und eine weitere nördlich angesetzte Beton-Fertiggarage, alle mit Flachdach / Bitumenpappeindeckung und Stahlschwingtoren</li> </ul>
Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine weiteren Nebengebäude vorhanden</li> </ul>
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungsanlagen</li> <li>• Kanalanschluss</li> <li>• Terrasse</li> <li>• Hofbefestigung</li> <li>• Gartenanlagen und Pflanzungen</li> <li>• Einfriedung (Maschendrahtzaun, Hecken)</li> </ul>

**4 Verkehrswertermittlung**

für das bebaute Grundstück in Hiddenhausen, Birkenstraße 37

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von					Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage					
		a	b			c			ha	a
1	2	3						4		
1-3					- gelöscht -					
4		Oetinghausen	6	241	Gebäude- und Freifläche, Birkenstraße 37				12	66

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 22.08.2025

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

Amtsgericht		Herford	Grundbuch von	Oetinghausen	Blatt	551	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1-5		- gelöscht -					
6	4	Zwangsversteigerungsvermerk (Aufhebung der Gemeinschaft)					

## **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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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

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

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

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

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

## 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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.

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.

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.

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.

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 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. Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilien sind nicht bekannt.



## 4.2 Bodenwertermittlung

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

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

### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025: 125,00 €/m².

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gemischte Bauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m²

---

#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück 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 / Qualitätstichtag 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 / Qualitätstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 700 m<sup>2</sup>: 1,000

Umrechnungskoeffizient bei 1266 m<sup>2</sup>: 0,670

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$1266 \text{ m}^2 * 125,00 \text{ €/m}^2 * 0,670 = 106.128,00 \text{ €}$

---

**Bodenwert: rd. 106.000,00 €**

### 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.

#### **BAUNESENKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert 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 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.

#### **WERTMINDERUNG**

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

##### a) Wegen Alters

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 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Geschoss		Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
KG	+	10,35	5,49	56,82	
	+	4,50	11,30	50,85	
	+	3,30	1,50	4,95	
	+	4,50	9,00	40,50	153,12
EG	+	12,00	10,75	129,00	
	+	10,35	5,49	56,82	
	+	5,10	3,34	17,03	202,85
DG	+	12,00	10,75	129,00	129,00
<b>BGF:</b>					<b>484,97</b>

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus:		
- freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Typ 1.02	
- freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Typ 1.22	
- Reihenendhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	Typ 3.03	
▷ Standardstufe:	2,9	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		720,00 €/m² BGF

▷ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	133,6	* 1,336
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	: 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag 720,00 €/m² * 1,336 / 0,709		= 1356,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	485,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 485 m² BGF * 1.356,00 €/m² BGF =		657.660,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1911 / 1972	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1980	
▷ fiktives Gebäudealter	45 Jahre	
▷ Restnutzungsdauer	35 Jahre	
▷ Wertminderungsfaktor	56,25 %	<u>- 369.934,00 €</u>
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		287.726,00 €
▷		<b>rd. 288.000,00 €</b>

#### 4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ 3 Garagen	pauschal	3.000,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		<b>3.000,00 €</b>

#### 4.3.3 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 3% bis 5% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes be- rücksichtigt.		
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	287.726,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier	3 % =	8.632,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>9.000,00 €</b>

**4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte**

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	106.000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	288.000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	3.000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	9.000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>406.000,00 €</b>

**4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	406.000,00 €																																																																																																																																																																																																																																										
▷ objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Herford veröffentlichten Daten:																																																																																																																																																																																																																																												
<div><table><tr><th>vorl.</th><th colspan="7">Bodenrichtwert in €/m²</th></tr><tr><th>Sachwert</th><th>75</th><th>100</th><th>125</th><th>150</th><th>175</th><th>200</th><th>225</th></tr><tr><td>100.000 €</td><td>0,95</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,03</td><td>1,06</td><td>1,08</td><td>1,11</td></tr><tr><td>125.000 €</td><td>0,94</td><td>0,97</td><td>0,99</td><td>1,02</td><td>1,04</td><td>1,07</td><td>1,09</td></tr><tr><td>150.000 €</td><td>0,93</td><td>0,95</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,03</td><td>1,05</td><td>1,08</td></tr><tr><td>175.000 €</td><td>0,91</td><td>0,94</td><td>0,96</td><td>0,99</td><td>1,01</td><td>1,04</td><td>1,07</td></tr><tr><td>200.000 €</td><td>0,90</td><td>0,93</td><td>0,95</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,03</td><td>1,05</td></tr><tr><td>225.000 €</td><td>0,89</td><td>0,91</td><td>0,94</td><td>0,96</td><td>0,99</td><td>1,01</td><td>1,04</td></tr><tr><td>250.000 €</td><td>0,87</td><td>0,90</td><td>0,92</td><td>0,95</td><td>0,97</td><td>1,00</td><td>1,02</td></tr><tr><td>275.000 €</td><td>0,86</td><td>0,89</td><td>0,91</td><td>0,94</td><td>0,96</td><td>0,99</td><td>1,01</td></tr><tr><td>300.000 €</td><td>0,85</td><td>0,87</td><td>0,90</td><td>0,92</td><td>0,95</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr><tr><td>325.000 €</td><td>0,83</td><td>0,86</td><td>0,88</td><td>0,91</td><td>0,93</td><td>0,96</td><td>0,98</td></tr><tr><td>350.000 €</td><td>0,82</td><td>0,85</td><td>0,87</td><td>0,90</td><td>0,92</td><td>0,95</td><td>0,97</td></tr><tr><td>375.000 €</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,86</td><td>0,88</td><td>0,91</td><td>0,93</td><td>0,96</td></tr><tr><td>400.000 €</td><td>0,79</td><td>0,82</td><td>0,84</td><td>0,87</td><td>0,89</td><td>0,92</td><td>0,94</td></tr><tr><td>425.000 €</td><td>0,78</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,86</td><td>0,88</td><td>0,91</td><td>0,93</td></tr><tr><td>450.000 €</td><td>0,77</td><td>0,79</td><td>0,82</td><td>0,84</td><td>0,87</td><td>0,89</td><td>0,92</td></tr><tr><td>475.000 €</td><td>0,75</td><td>0,78</td><td>0,80</td><td>0,83</td><td>0,85</td><td>0,88</td><td>0,90</td></tr><tr><td>500.000 €</td><td>0,74</td><td>0,76</td><td>0,79</td><td>0,82</td><td>0,84</td><td>0,87</td><td>0,89</td></tr><tr><td>525.000 €</td><td>0,73</td><td>0,75</td><td>0,78</td><td>0,80</td><td>0,83</td><td>0,85</td><td>0,88</td></tr><tr><td>550.000 €</td><td>0,71</td><td>0,74</td><td>0,76</td><td>0,79</td><td>0,81</td><td>0,84</td><td>0,86</td></tr><tr><td>575.000 €</td><td>0,70</td><td>0,72</td><td>0,75</td><td>0,77</td><td>0,80</td><td>0,83</td><td>0,85</td></tr><tr><td>600.000 €</td><td>0,69</td><td>0,71</td><td>0,74</td><td>0,76</td><td>0,79</td><td>0,81</td><td>0,84</td></tr></table><table><tr><th>RND</th><th>Zu-/Abschlag</th></tr><tr><td>10</td><td>-0,05</td></tr><tr><td>15</td><td>-0,04</td></tr><tr><td>20</td><td>-0,03</td></tr><tr><td>25</td><td>-0,01</td></tr><tr><td>30</td><td>0,00</td></tr><tr><td>35</td><td>0,01</td></tr><tr><td>40</td><td>0,03</td></tr><tr><td>45</td><td>0,04</td></tr><tr><td>50</td><td>0,05</td></tr><tr><td>55</td><td>0,06</td></tr><tr><td>60</td><td>0,08</td></tr><tr><td>65</td><td>0,09</td></tr><tr><td>70</td><td>0,10</td></tr></table><table><tr><th>BGF</th><th>Zu-/Abschlag</th></tr><tr><td>150</td><td>0,03</td></tr><tr><td>200</td><td>0,02</td></tr><tr><td>250</td><td>0,02</td></tr><tr><td>300</td><td>0,01</td></tr><tr><td>350</td><td>0,00</td></tr><tr><td>400</td><td>-0,01</td></tr><tr><td>450</td><td>-0,02</td></tr><tr><td>500</td><td>-0,02</td></tr><tr><td>550</td><td>-0,03</td></tr><tr><td>600</td><td>-0,04</td></tr></table><p>Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford</p></div>	vorl.	Bodenrichtwert in €/m²							Sachwert	75	100	125	150	175	200	225	100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09	150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07	200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85	600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	RND	Zu-/Abschlag	10	-0,05	15	-0,04	20	-0,03	25	-0,01	30	0,00	35	0,01	40	0,03	45	0,04	50	0,05	55	0,06	60	0,08	65	0,09	70	0,10	BGF	Zu-/Abschlag	150	0,03	200	0,02	250	0,02	300	0,01	350	0,00	400	-0,01	450	-0,02	500	-0,02	550	-0,03	600	-0,04	0,83	
vorl.	Bodenrichtwert in €/m²																																																																																																																																																																																																																																											
Sachwert	75	100	125	150	175	200	225																																																																																																																																																																																																																																					
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11																																																																																																																																																																																																																																					
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09																																																																																																																																																																																																																																					
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08																																																																																																																																																																																																																																					
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07																																																																																																																																																																																																																																					
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05																																																																																																																																																																																																																																					
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04																																																																																																																																																																																																																																					
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02																																																																																																																																																																																																																																					
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01																																																																																																																																																																																																																																					
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00																																																																																																																																																																																																																																					
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98																																																																																																																																																																																																																																					
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97																																																																																																																																																																																																																																					
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96																																																																																																																																																																																																																																					
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94																																																																																																																																																																																																																																					
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93																																																																																																																																																																																																																																					
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92																																																																																																																																																																																																																																					
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90																																																																																																																																																																																																																																					
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89																																																																																																																																																																																																																																					
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88																																																																																																																																																																																																																																					
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86																																																																																																																																																																																																																																					
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85																																																																																																																																																																																																																																					
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84																																																																																																																																																																																																																																					
RND	Zu-/Abschlag																																																																																																																																																																																																																																											
10	-0,05																																																																																																																																																																																																																																											
15	-0,04																																																																																																																																																																																																																																											
20	-0,03																																																																																																																																																																																																																																											
25	-0,01																																																																																																																																																																																																																																											
30	0,00																																																																																																																																																																																																																																											
35	0,01																																																																																																																																																																																																																																											
40	0,03																																																																																																																																																																																																																																											
45	0,04																																																																																																																																																																																																																																											
50	0,05																																																																																																																																																																																																																																											
55	0,06																																																																																																																																																																																																																																											
60	0,08																																																																																																																																																																																																																																											
65	0,09																																																																																																																																																																																																																																											
70	0,10																																																																																																																																																																																																																																											
BGF	Zu-/Abschlag																																																																																																																																																																																																																																											
150	0,03																																																																																																																																																																																																																																											
200	0,02																																																																																																																																																																																																																																											
250	0,02																																																																																																																																																																																																																																											
300	0,01																																																																																																																																																																																																																																											
350	0,00																																																																																																																																																																																																																																											
400	-0,01																																																																																																																																																																																																																																											
450	-0,02																																																																																																																																																																																																																																											
500	-0,02																																																																																																																																																																																																																																											
550	-0,03																																																																																																																																																																																																																																											
600	-0,04																																																																																																																																																																																																																																											
▷ vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		336.980,00 €																																																																																																																																																																																																																																										
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen. Dieser Betrag entspricht einem Ansatz von rd. 3,5 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes)		- 12.000,00 €																																																																																																																																																																																																																																										
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	324.980,00 €																																																																																																																																																																																																																																										
		rd. 325.000,00 €																																																																																																																																																																																																																																										

#### 4.4 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. 325.000,00 € geschätzt.

#### Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Hiddenhausen, Birkenstraße 37

Gemarkung:	Oetinghausen	Flur:	5
		Flurstück:	241

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 22.08.2025 auf

**325.000,00 €**

in Worten: Dreihundertfünfundzwanzigtausend 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, 09.09.2025

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**

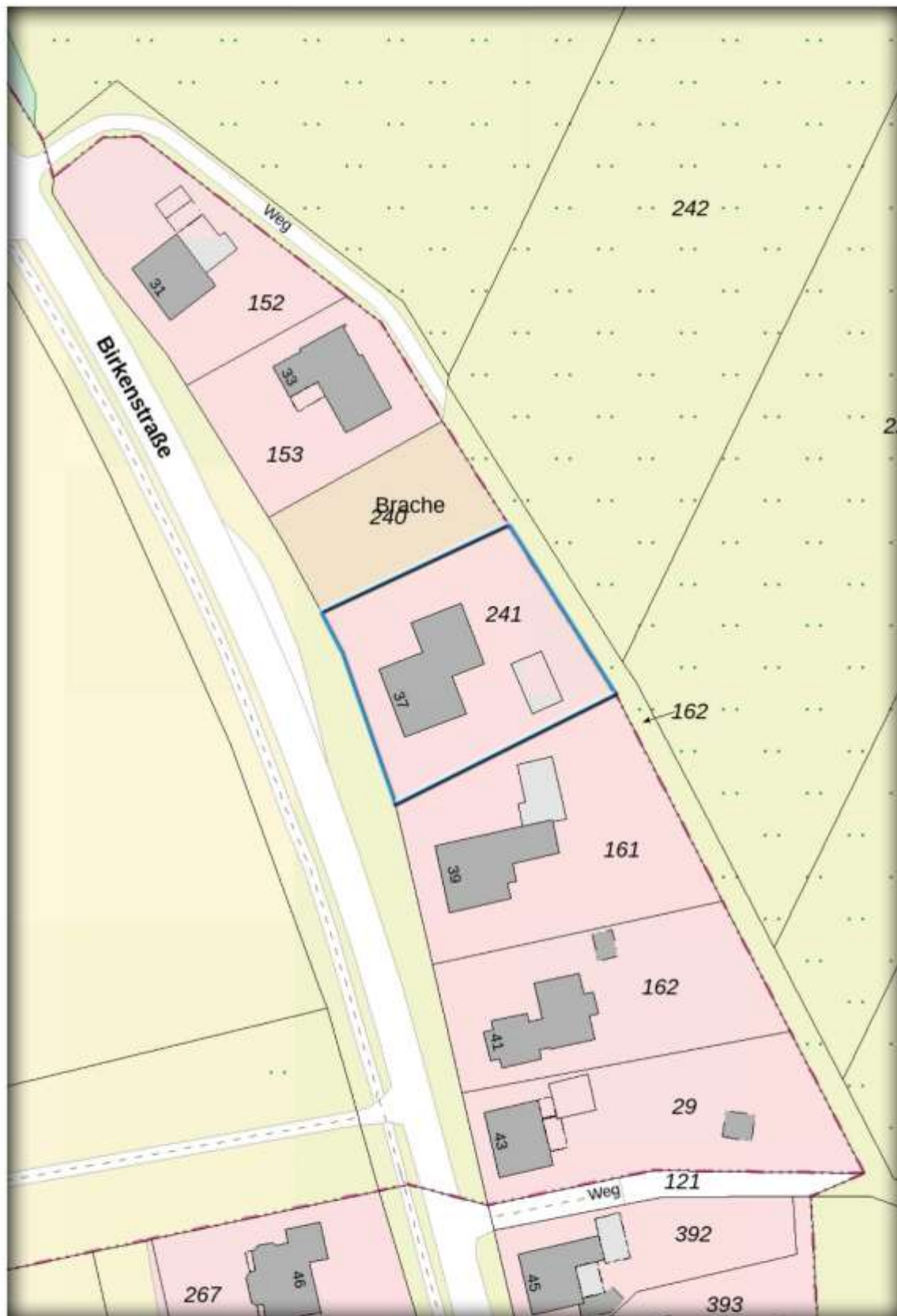
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(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

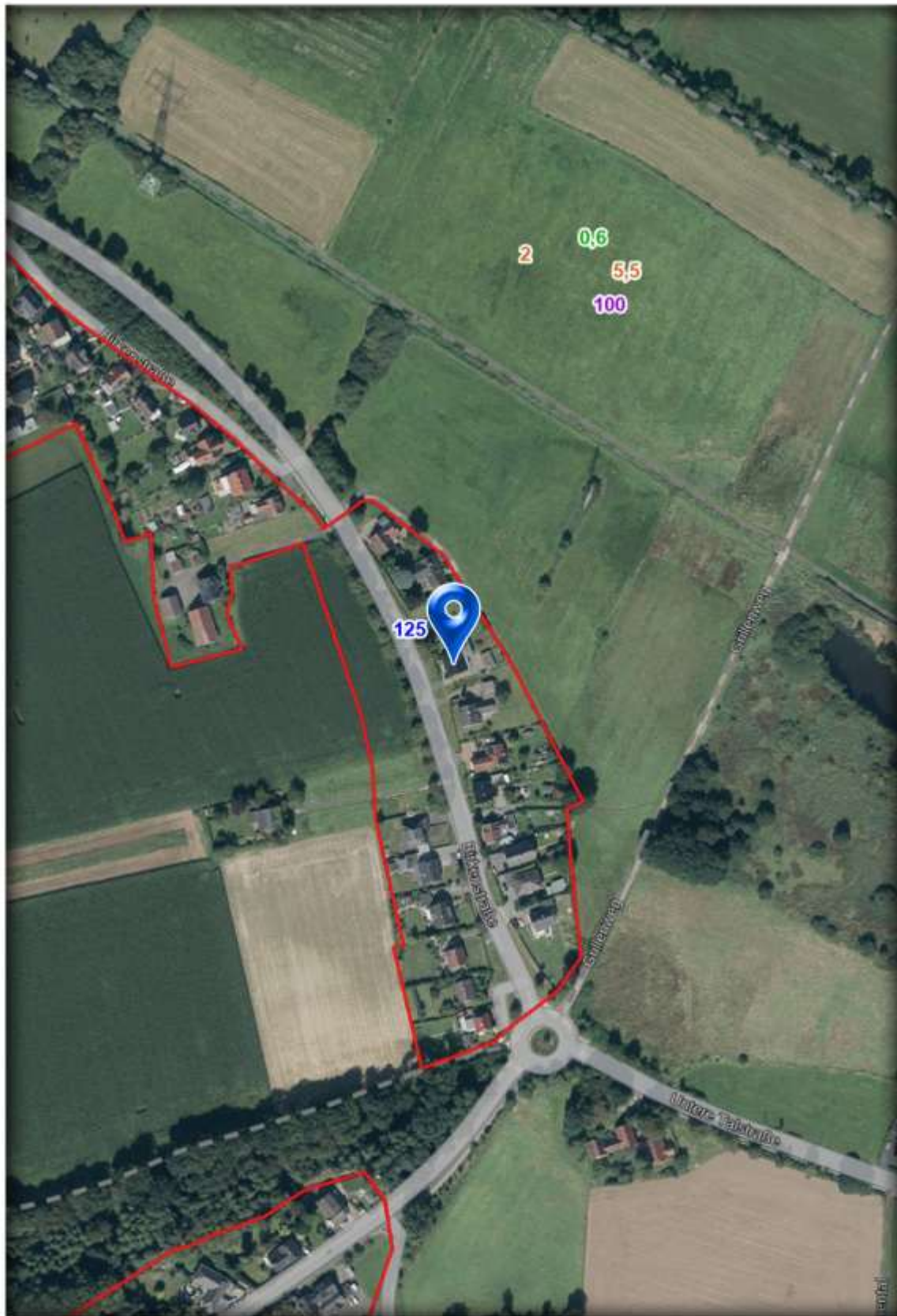
(BGBl. I 2003, 2346)



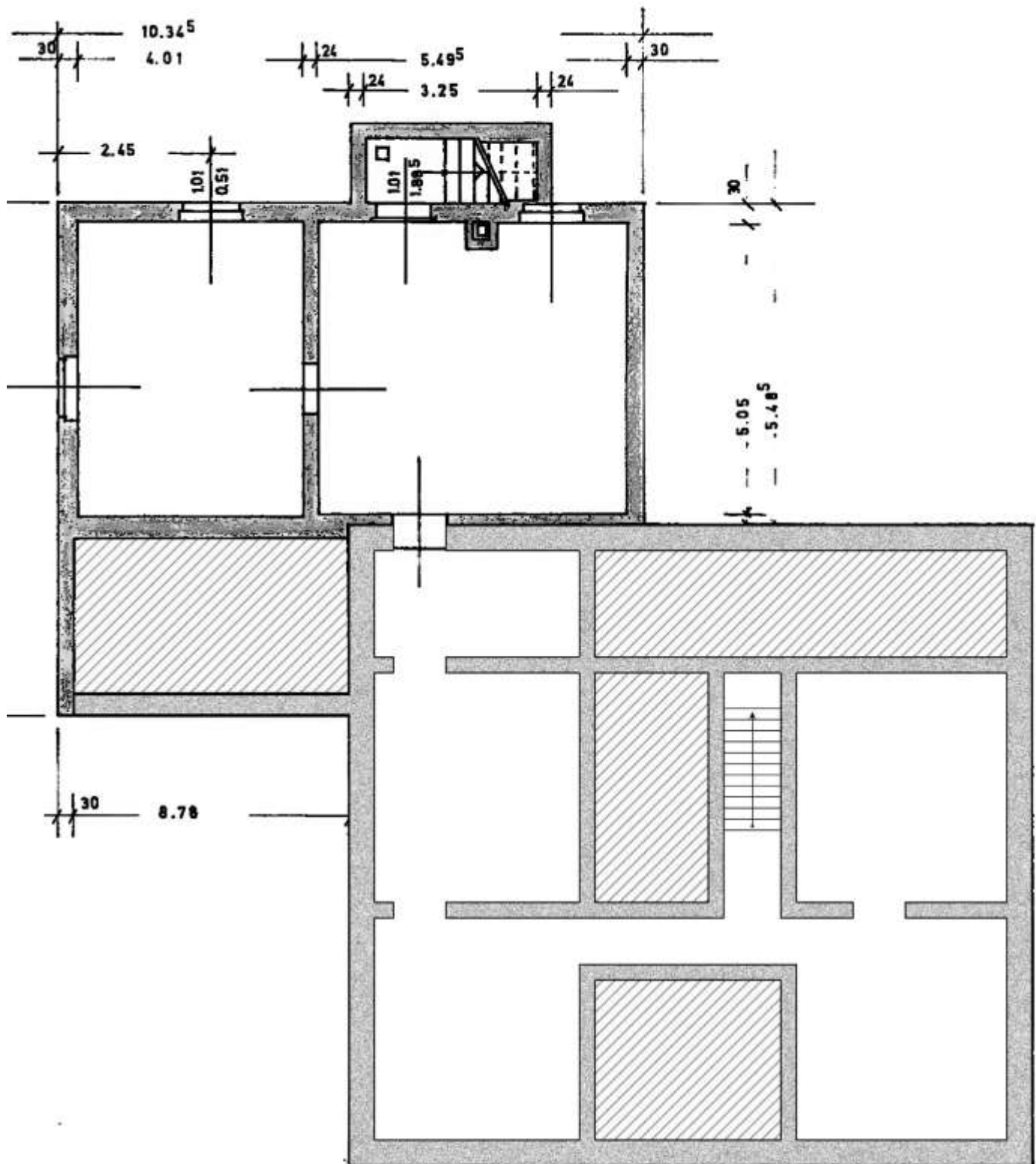
Gemarkung: Oetinghausen  
Flur: 8  
Flurstück: 241

50 Meter  
Maßstab 1:1.000

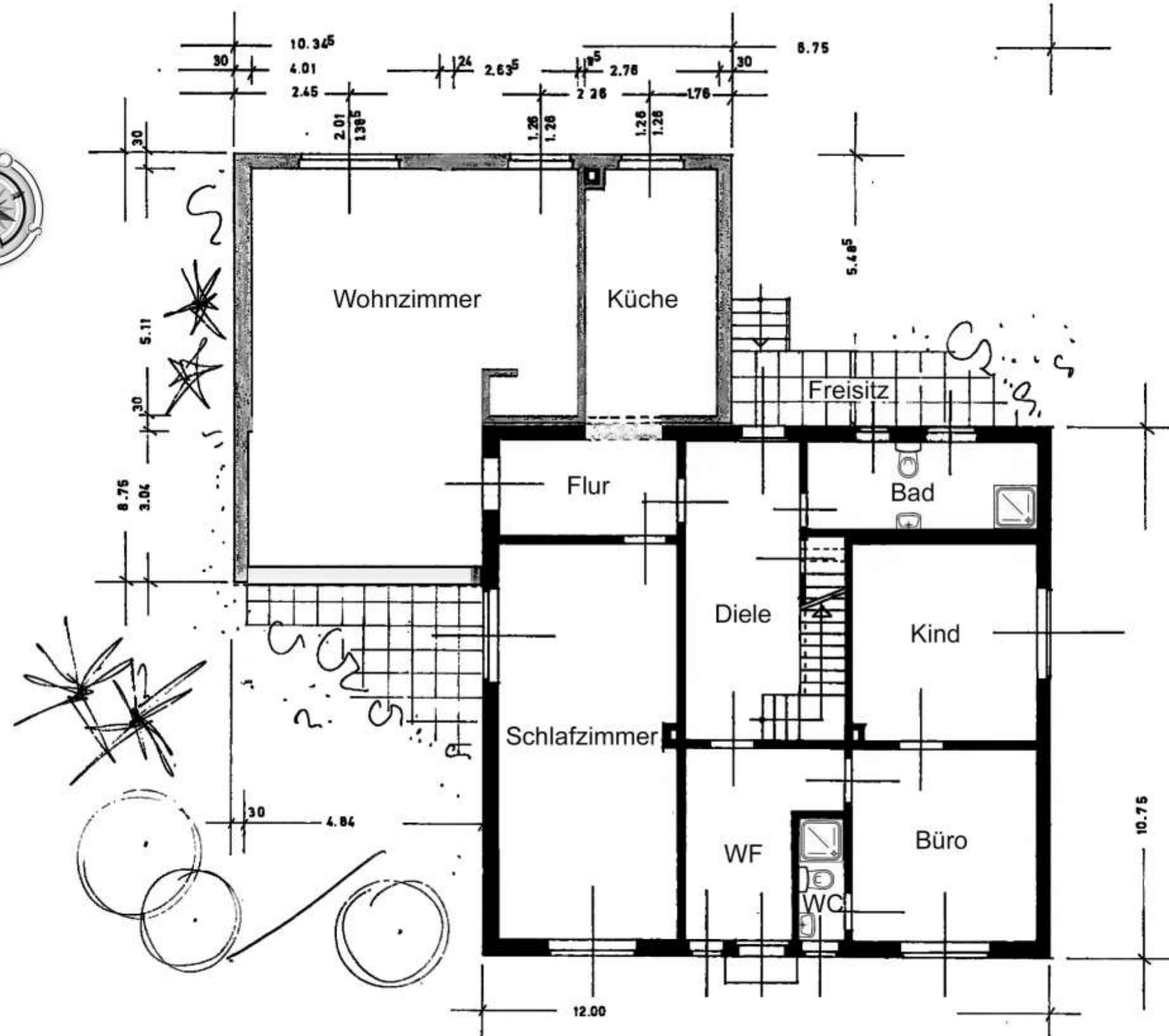
Birkenstraße 37  
Hiddenhausen  
30.07.2025



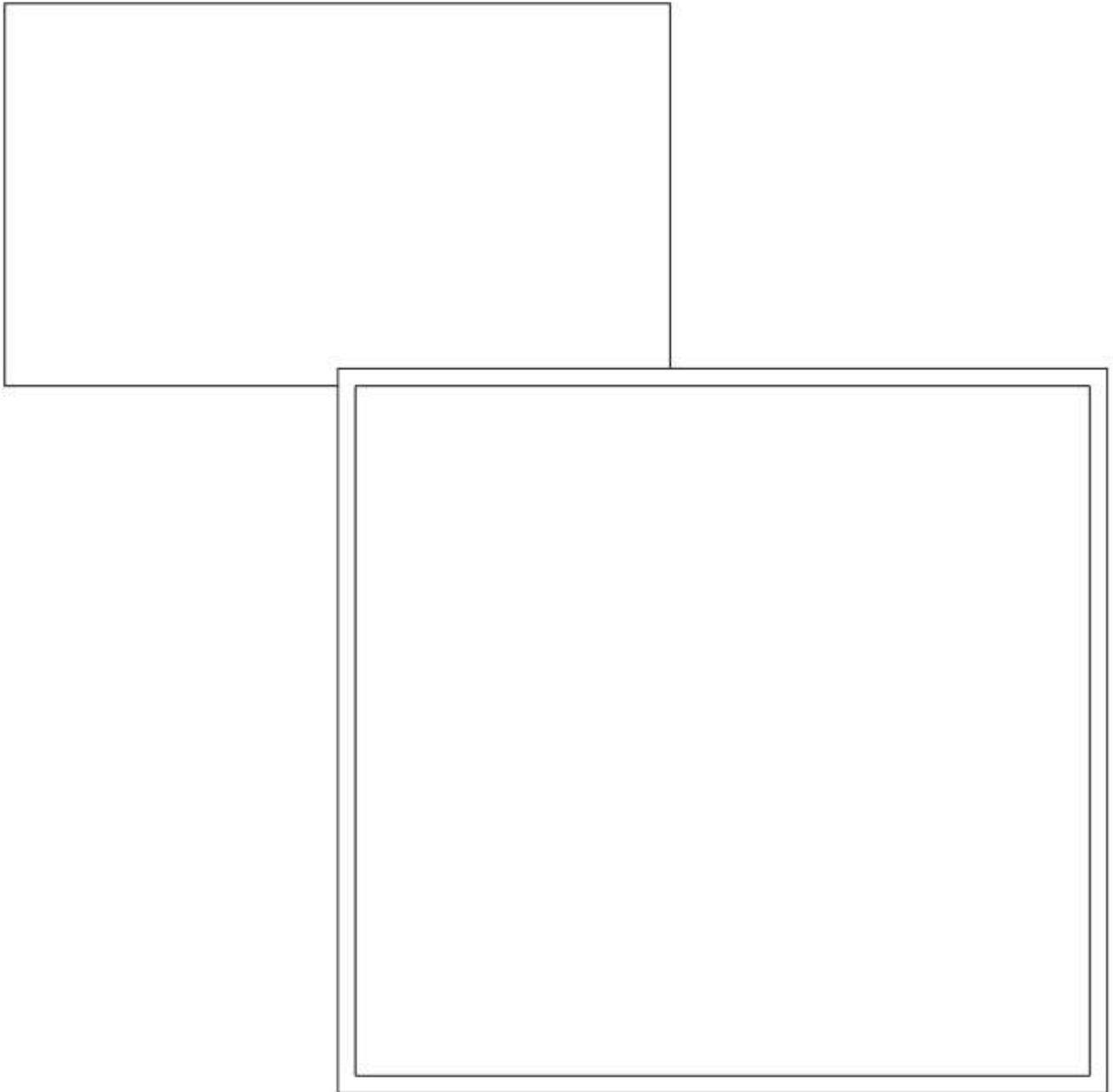
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Lippe

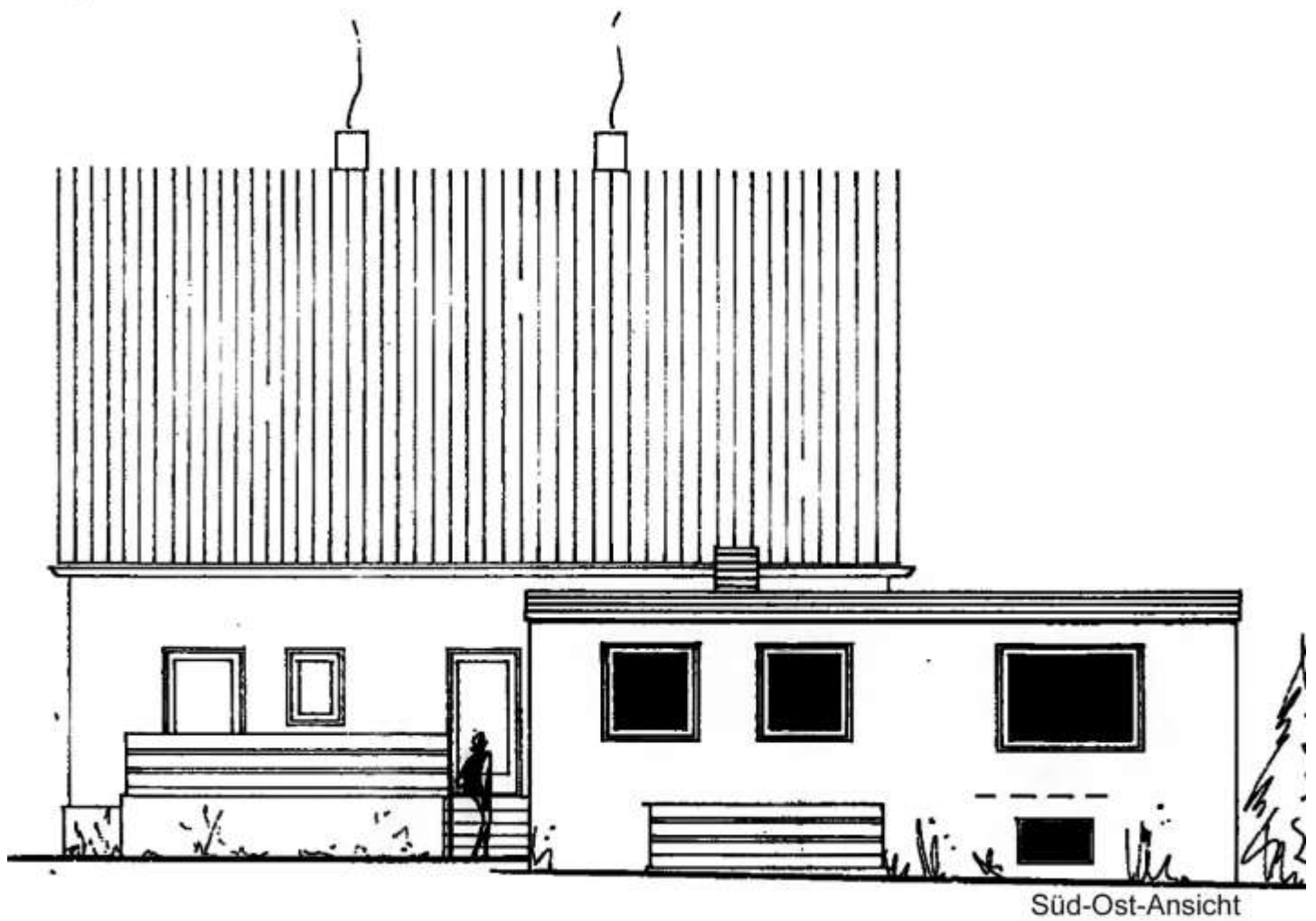
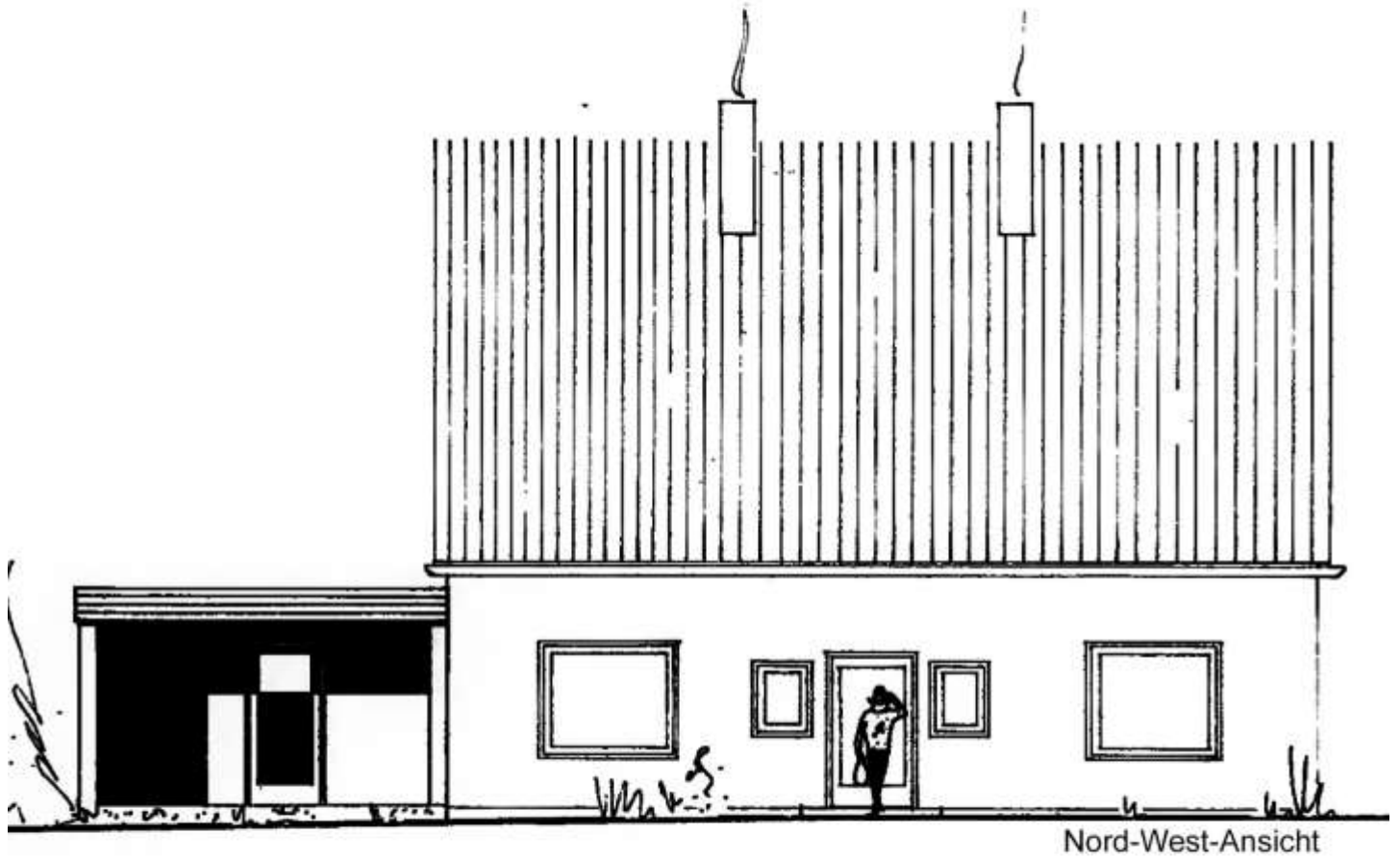


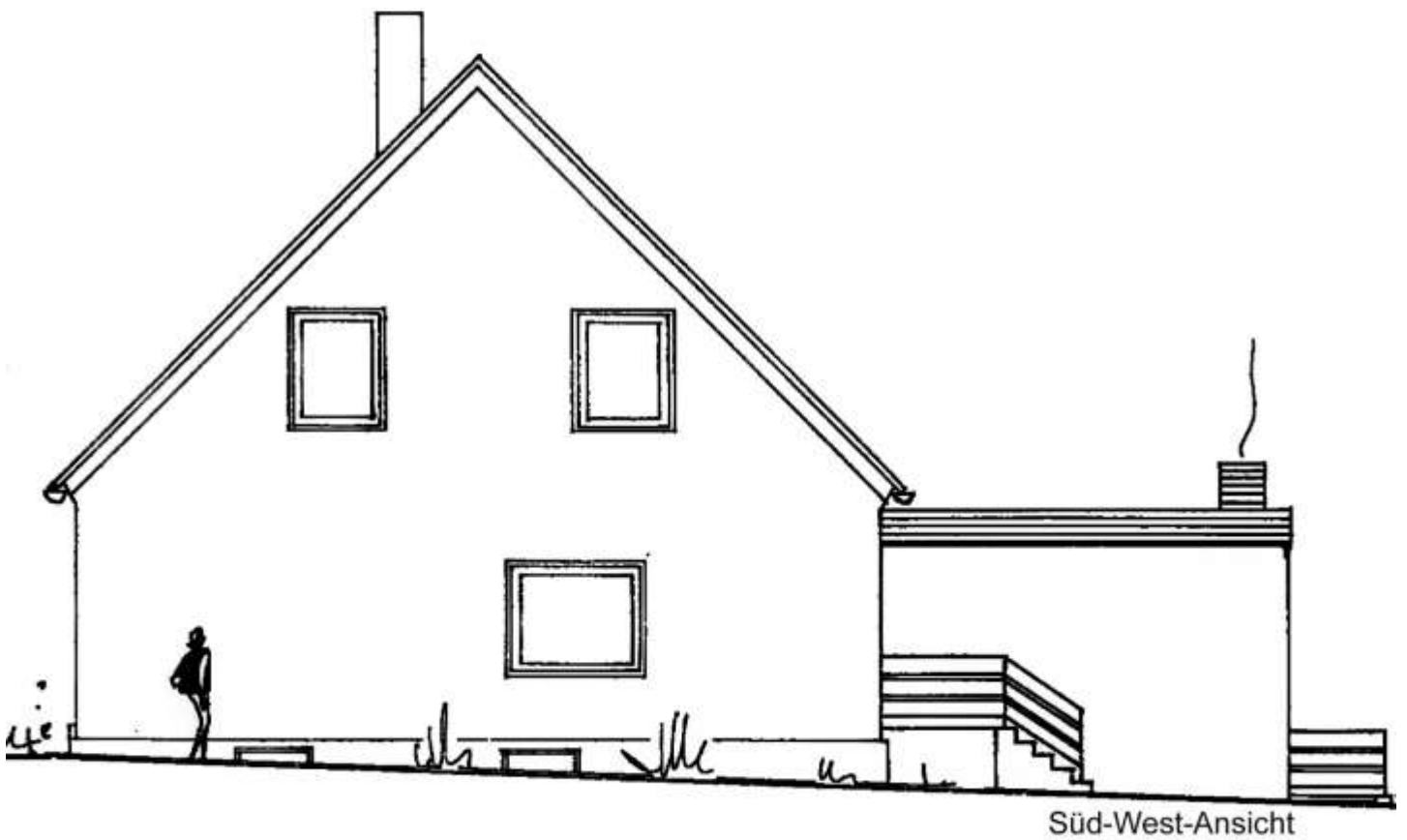
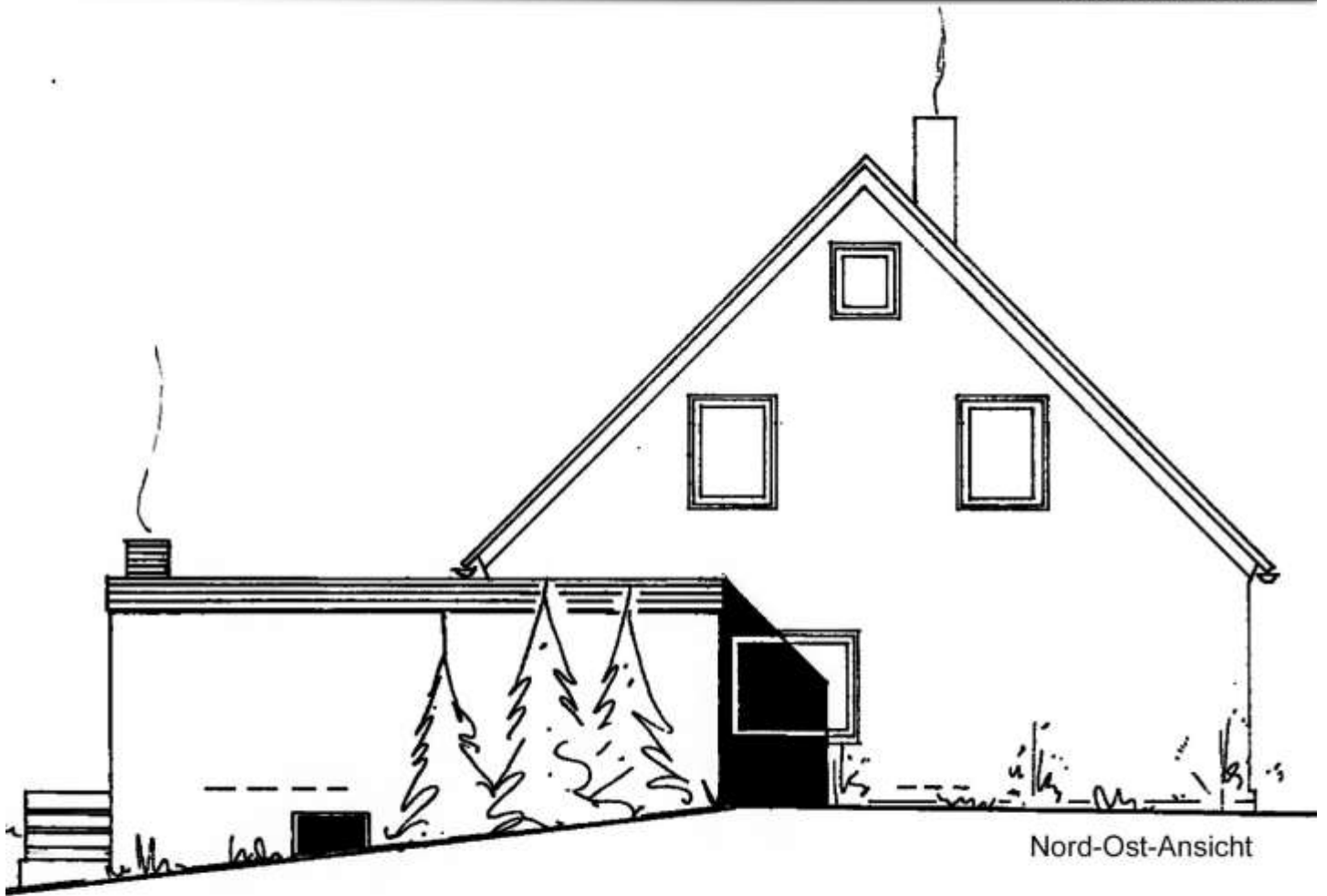




GRUNDSTÜCKSGRENZE











Süd-West-Ansicht



West-Ansicht



Süd-Ost-Ansichten







Nord-Ost-Ansichten





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Rissschäden im Kellergeschoss







allg. Zustand / Dachgeschoss





Reparaturstau an der Fassade



Zustand der Kelleraußentreppe