

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlicht bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebaute und unbebaute
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford
Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74
www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



2-Familienhaus mit Doppelgarage
Lübbecker Str. 317, 32584 Löhne

Eigentümer:

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	2-Familienwohnhaus mit Doppelfertiggarage
Auftragsdatum:	07. August 2025 Aktenzeichen: 3 K 8/25
Ortsbesichtigung:	24. September 2025
Wertermittlungsstichtag:	24. September 2025 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	24. September Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	23. Oktober 2025
Anzahl der Ausfertigungen:	2, davon 1 elektronisch
Gesamtseitenzahl:	32

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses mit einer Doppelfertiggarage in Löhne, Lübbecker Str. 317 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 190.000,-
(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen	4
1. Definition des Verkehrswertes	4
2. Rechtsnormen	4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
III. Baubeschreibung	10
1. Vorbemerkung	10
2. Baujahr	10
3. Gebäude	10
4. Baukonstruktion	11
5. Außenanlagen	11
6. Baumängel bzw. - schäden	11
IV. Wertermittlung des Grundstücks	12
1. Wertermittlungsverfahren	12
2. Bodenwert	13
3. Sachwertverfahren	15
V. Wertfestsetzung	21
1. Beurteilung des Marktgeschehens	21
2. Festsetzung des Verkehrswertes	22
VI. Zusammenfassung	22
VII. Abkürzungsverzeichnis	23
VIII. Literaturverzeichnis	24
IX. Anlagen	25

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Objektes in Löhne, Lübbecker Str. 317 wurde mit Beschuß vom 07.08.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus und einer Doppelfertiggarage bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen Fall nicht mit erfaßt.

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

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung des Wohnhauses und der Garagen wurde nicht ermöglicht. Die baulichen Anlagen wurden von der Sachverständigen am 24.09.2025 von der Straßenseite aus sehr eingeschränkt in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

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

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Löhne
- c. Grundbuchauszug
- d. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Löhne, die über rund 43.000 Einwohner und eine vorbildliche technische und soziale Infrastruktur verfügt (vgl. www.loehne.de).

Löhne ist verkehrsgünstig erschlossen durch die Autobahn A30 sowie die nahe gelegene A2. Außerdem ist Löhne Kreuzungspunkt der Bahnlinie Hannover-Ruhrgebiet, so daß überregionale Wirtschaftszentren gut zu erreichen sind.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in Mennighüffen, einem im Norden und Nordosten des Löhner Stadtgebietes gelegenen Stadtteil mit ca. 10.500 Einwohnern.

Die Lübbecker Straße ist eine befahrene Landesstraße, die ausgehend vom Löhner Zentrum stadtauswärts nördlich in Richtung der Gemeinde Hüllhorst führt, deren Gemeindegrenze ca. 730 m vom Bewertungsobjekt entfernt ist.

Die unmittelbare Nachbarbebauung ist durch einzelne, überwiegend freistehende Wohnhäuser gekennzeichnet. Westlich schließen sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Lage an einer Landesstraße gegeben, auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Ein Kindergarten und die Grundschule Halstern befinden sich in ca. 650 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten sind z.B. an der Lübbecker Straße in ca. 3 km und darüber hinaus in Löhne und Hüllhorst gegeben.

Immissionen bestehen durch den vorbeiführenden Verkehr. Zusammenfassend handelt es sich um eine einfache, ländlich geprägte Lage.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 98 der Flur 1 Gemarkung Mennighüffen in Größe von 1.730 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist im östlichen, an die Lübbecker Straße grenzenden Bereich mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Fertigdoppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus ist mit einem Raum unterkellert, 1-geschossig massiv mit teil-ausgebautem Satteldach und einem nicht unterkellerten, 1-geschossig massiv errichteten Anbau mit nicht ausgebautem Satteldach errichtet.

1.5. Nutzung

Das Objekt mit ca. 184 m² Wohnfläche¹ scheint eigen genutzt zu sein und teilt sich gem. der Bauakte wie folgt auf:

Die Hauptwohnung liegt im Erd- und Dachgeschoß mit ca. 144 m² Wohnfläche. Im Einzelnen stehen Diele, Flur, Bad/WC, 5 Zimmer und Küche im Erdgeschoß zur Verfügung. Im Dachgeschoß sind Flur und 2 Zimmer gem. Zeichnung ausgebaut.

Im Erdgeschoß ist eine weitere Einheit mit Bad, Küche und Schlafzimmer im Anbau gelegen. Erschlossen werden die Räume durch ein Zimmer im eigentlichen Wohnhaus. Die Wohnfläche beträgt gerundet ca. 40 m².

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Lübbecker Straße, die über eine Schwarzdecke sowie beidseitige Bürgersteige verfügt ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Löhne vom 07.10.2025 ist die Lübbecker Straße eine Landesstraße (L 773), das Grundstück selbst liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Forderungen der Stadt Löhne für Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB bzw. Straßenbaubebüräge nach § 8 KAG NRW für die bisher an dieser Straße durchgeführten straßenbaulichen Maßnahmen existieren nicht mehr.

Gem. der Bauakte ist das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen, es ist davon auszugehen, daß der Kanalanschlußbeitrag gezahlt wurde.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 11.08.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Mennighüffen Blatt 4526 Gemarkung Mennighüffen Flur 1 Flurstück 98 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 21.02.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

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

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Löhne vom 13.08.2025 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde aufgrund der Außenbesichtigung nicht überprüft.

Auf dem Grundstück ist augenscheinlich auch ein Carport errichtet. Da keine diesbzgl. Unterlagen vorliegen, erfolgt in Anlehnung an die ImmowertV keine wertmäßige Berücksichtigung.

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung im Geoportal des Kreises Herford hervorgeht, liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung - Lübbecker Straße/Zur Helle im Stadtteil Mennighüffen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist im Bereich zur Lübbecker Straße bebaut, so daß dieser bebauten Teilfläche überschlägig und unabhängig von der Abgrenzung im Einzelnen eine Größe von 950 m² beigemessen wird. Die verbleibende Fläche in Größe von 780 m² wird als Gartenland definiert.

2.4. Energetische Qualität

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises gem. Energieeinsparverordnung nicht erforderlich.

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

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.5. Denkmalschutz

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

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß das Objekt nicht von innen besichtigt wurde und auch die Außenbesichtigung nur sehr eingeschränkt von der Strassenseite erfolgen konnte.

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

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

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

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

2. Baujahr

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor. Es wird auf um 1900 geschätzt. Der Teilausbau des Dachgeschosses ist 1937 erfolgt, ebenso die Schaffung eines Kellerraums. Der Stallanbau wurde 1934 errichtet und 1982 im Erdgeschoß zu Wohnraum umgebaut. Das Baujahr der Stahlbetonfertiggaragen ist 1992.

3. Gebäude

mit einem Raum unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit teil-ausgebautem Satteldach und nicht unterkellertem, 1-geschossig massiv errichtetem Anbau mit nicht ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, außen geputzt und hell gestrichen, der Giebel zur Nordseite mit Holz verkleidet
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decke:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, rote dunkle Eindeckung
Fenster:	Kunststoff mit Isoverglasung, im Erdgeschoß mit Kunststoff-Jalousien, im Dachgeschoß tlw. Dachflächenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt
Beheizung:	vermutl. Ölzentralheizung mit oberirdischem Stahltank, im Anbau ursprünglich Ofen bzw. Elektro-Heizung
besondere Bauteile:	- Holzkonstruktion als Hauseingangsüberdachung - Stahlbetondoppelgarage mit manuellen Stahlschwingtoren

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zu den an der Nordseite errichteten Garagen, über die auch der Zugang zum Haus erfolgt, ist gepflastert bzw. mit Rasengittersteinen versehen. An der Südseite ist parallel zur Straße ein Gabionen-Zaun errichtet. Der zur Straße verbleibende Vorgarten ist Rasenfläche.

6. Baumängel bzw. -schäden

Die baulichen Anlagen waren nur in sehr eingeschränktem Ausmaß ersichtlich, so daß eine verlässliche Aussage zum baulichen Zustand nicht möglich ist.

Ersichtlich war, daß Baumängel und -schäden zum Beispiel wie folgt vorliegen:

- Schäden bzgl. der Dacheindeckung und der Verkleidung des Dachüberstands
- Witterungseinflüsse am Holz des Giebels
- Putzschäden der Fassade
- ggf. abgängiges Flachdach der Hauseingangsüberdachung

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

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

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. **Bodenwert**

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ($\text{€}/\text{m}^2$) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

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

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford $\text{€} 105,-/\text{m}^2$ incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m^2 beträgt.

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

2.1. **baureifes Land**

Anhand des Lageplans ist die als baureifes Land zu definierende Fläche überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen mit 950 m² ermittelt worden, so daß gem. der Richtwertdefinition mit 700 m² eine zu berücksichtigende Abweichung vorliegt.

Hinsichtlich der Größe weicht das zu bewertende Grundstück erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁴.

Die Bodenwertermittlung erfolgt in Anlehnung an den im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² 1 beträgt und für das Bewertungsgrundstück mit 0,84 als angemessen erachtet wird.

Der auf das Bewertungsobjekt bezogene Bodenwert je m² ergibt sich wie folgt:

$$105,00 \text{ €} \quad * \quad 0,840 \quad / \quad 1,00 \quad = \quad 88,20 \text{ €}$$

Der Wert des baureifen Landes wird mit € 88,20/m² angesetzt.

2.2. **Gartenland**

Die verbleibende Grundstücksfläche von 780 m² wird als Gartenland definiert und in Anlehnung an die Veröffentlichung anderer Gutachterausschüsse, z.B. der Stadt Bielefeld mit 10% des Wertes von baureifem Land angesetzt.

2.3. **Bodenwert**

Der Bodenwert stellt sich in der Summe wie folgt dar:

Grundstück	950 m ²	*	88,20 €	=	83.790,00 €
Gartenland	780 m ²	*	8,82 €	=	6.879,60 €
Bodenwert	1730 m²				90.669,60 €

Der Bodenwert wird mit gerundet € 90.670,- angesetzt.

⁴ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

3. Sachwertverfahren

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

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

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

Die BGF wird mit 291,97 m² für das Wohnhaus und 60 m² für den Anbau angesetzt. Die Garagen werden in Anlehnung an veröffentlichte Vergleichswerte mit einem Zeitwert geschätzt.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁵.

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

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

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

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

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

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

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

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (überwiegend nicht unterkellert, Erd-, teil- ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 855,- je m² BGF als angemessen geschätzt.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis indiziert} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 855,00 * (189,6 / 100) \quad 1,896 \quad \mathbf{1.621,08 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.621,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis des Anbaus (nicht unterkellert, 1-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Dachgeschoß) wird analog mit € 1.176,- geschätzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile waren nicht ersichtlich vorhanden.

Als besondere Bauteile werden die Garagen mit Zeitwerten von je € 1.500,- geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁶.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

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

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor. Es wird auf um 1900 geschätzt. Der Teilausbau des Dachgeschoßes ist 1937 erfolgt, ebenso die Schaffung eines Kellerraums. Der Stallanbau wurde 1934 errichtet und 1982 im Erdgeschoß zu Wohnraum umgebaut.

Im Rahmen der Wertermittlung wird aufgrund des im Verhältnis zum Haupthaus untergeordneten Bauvolumens des Anbaus unterstellt, daß dieser das Schicksal des Haupthauses teilt.

Nicht bekannt ist, inwiefern Renovierungen und Modernisierungen, die gem. § 4 Abs. 3 der ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen, erfolgt sind.

⁶ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß Arbeiten z.B. bzgl. der Fenster, der Leitungssysteme, der Heizung und der sanitären Anlagen erfolgt sind, die zu einer Restnutzungsdauer von geschätzt 21 Jahren führen.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 74%.

3.4. Außenanlagen

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

3.5. Marktanpassung

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

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

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

Die energetische Ausstattung des Hauses scheint einfach zu sein, wird aber im Hinblick auf die Kaufpreisfindung immer wichtiger und bedingt z.T. hohe Abschläge.

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

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 stellt sich die notwendige
Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	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

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 44

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 105,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 238.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,92. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ist für die geringe Restnutzungsdauer ein zusätzlicher Abschlag erforderlich, der mit -0,03 angesetzt wird. Zusammenfassend wird die Marktanpassung mit einem Abschlag von 11% vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Eine Besichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht.

Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko wird durch einen weiteren Abschlag vorgenommen, der in Höhe von 10 % des ermittelten Sachwertes als angemessen geschätzt wird.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes	1.621,00 €
x BGF in m ²	291,97
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	473.283,37 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile	- €
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	473.283,37 €
2. Baukosten je m ² BGF des Anbaus	1.176,00 €
x BGF in m ²	60,00
= Herstellungskosten des Anbaus	70.560,00 €
+ bei der BGF des Anbaus nicht erfaßte Bauteile	- €
= Herstellungskosten des Anbaus	70.560,00 €
3. Summe der Herstellungskosten	543.843,37 €
- Alterswertminderung	
Gebäudealter (fiktiv, in Jahren)	59
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80
Wertminderungssatz (in %)	74%
	402.444,09 €
= Gebäudesachwert der baulichen Anlagen	141.399,28 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garagen)	3.000,00 €
+ Außenanlagen	2% 2.827,99 €
+ Bodenwert	90.670,00 €
= vorläufiger Sachwert	237.897,26 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-11% - 26.168,70 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	211.728,56 €
- besondere objektspezifische Merkmale	-10% - 21.172,86 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	
= Sachwert	190.555,71 €
= <u>Sachwert gerundet</u>	190.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1530 €/m ²		
Gemeinde	Löhne		
Immobilienrichtwertnummer	258151		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1930	-16.5 %
Wohnfläche	126-150 m ²	184 m ²	-14.3 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-4.6 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	1730 m ²	6.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.110 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		200.000 €	

Ausgabe gefertigt am 20.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen sind die Garagen, aber auch der Umstand, daß keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Dennoch weichen der Vergleichswert und der ermittelte Sachwert nur marginal voneinander ab, so daß der ermittelte Sachwert als angemessener Verkehrswert erachtet wird.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 25.08.2025 im Westfalen-Blatt sind gem. den ausgewerteten Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis und in der Stadt Herford im ersten Halbjahr 2025 (1. Januar bis 30. Juni) im Kreis Herford rund sechs Prozent mehr Kaufverträge abgeschlossen worden als im Vorjahreszeitraum.

Deutlich zugenommen hat die Zahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 Prozent. Die Preise blieben dabei überwiegend stabil.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

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

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

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

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 190.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das ursprünglich um 1900 erbaute 2-Familienwohnhaus mit 2 Fertiggaragen in Löhne, Lübbecker Str. 317. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 1.730 m².

Die Wohnungen weisen ca. 144 m² bzw. ca. 40 m² Wohnfläche auf. Das Objekt scheint insgesamt eigen genutzt zu sein.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, so daß zum genauen baulichen Zustand keine Aussage getroffen werden kann.

Die Verkehrswertermittlung ist im Hinblick auf die Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens erfolgt. Ein Wertabschlag aufgrund der Außenbesichtigung sowie eine Marktanpassung wurden vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Löhne, Lübbecker Str. 317 begutachtet mit

€ 190.000,-
(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)

Herford, 23.10.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2025

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum 2000

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

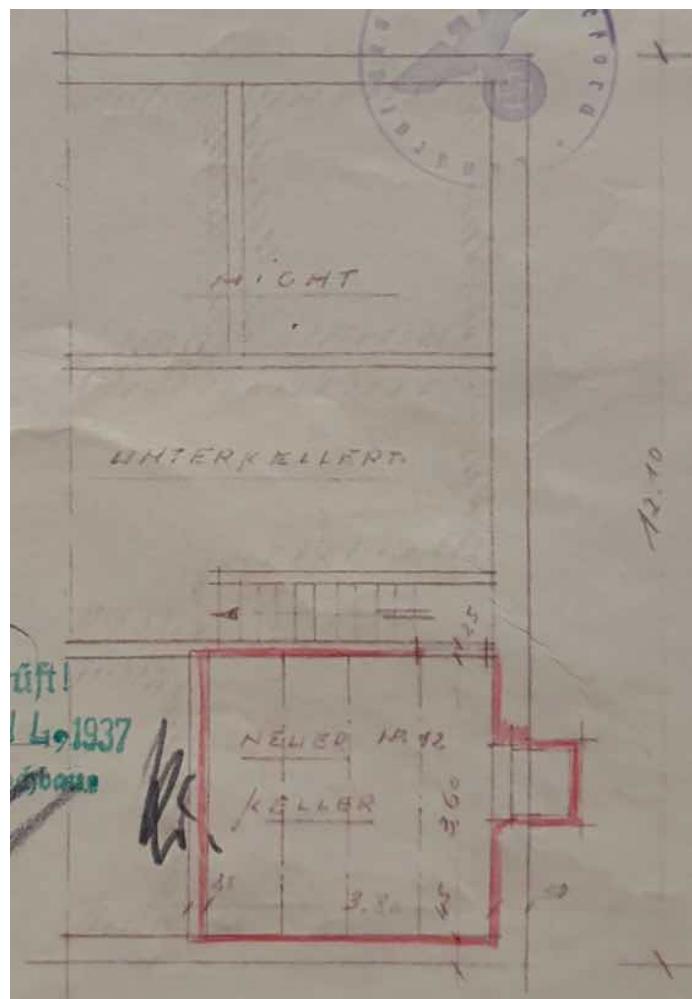
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

IX. Anlagen

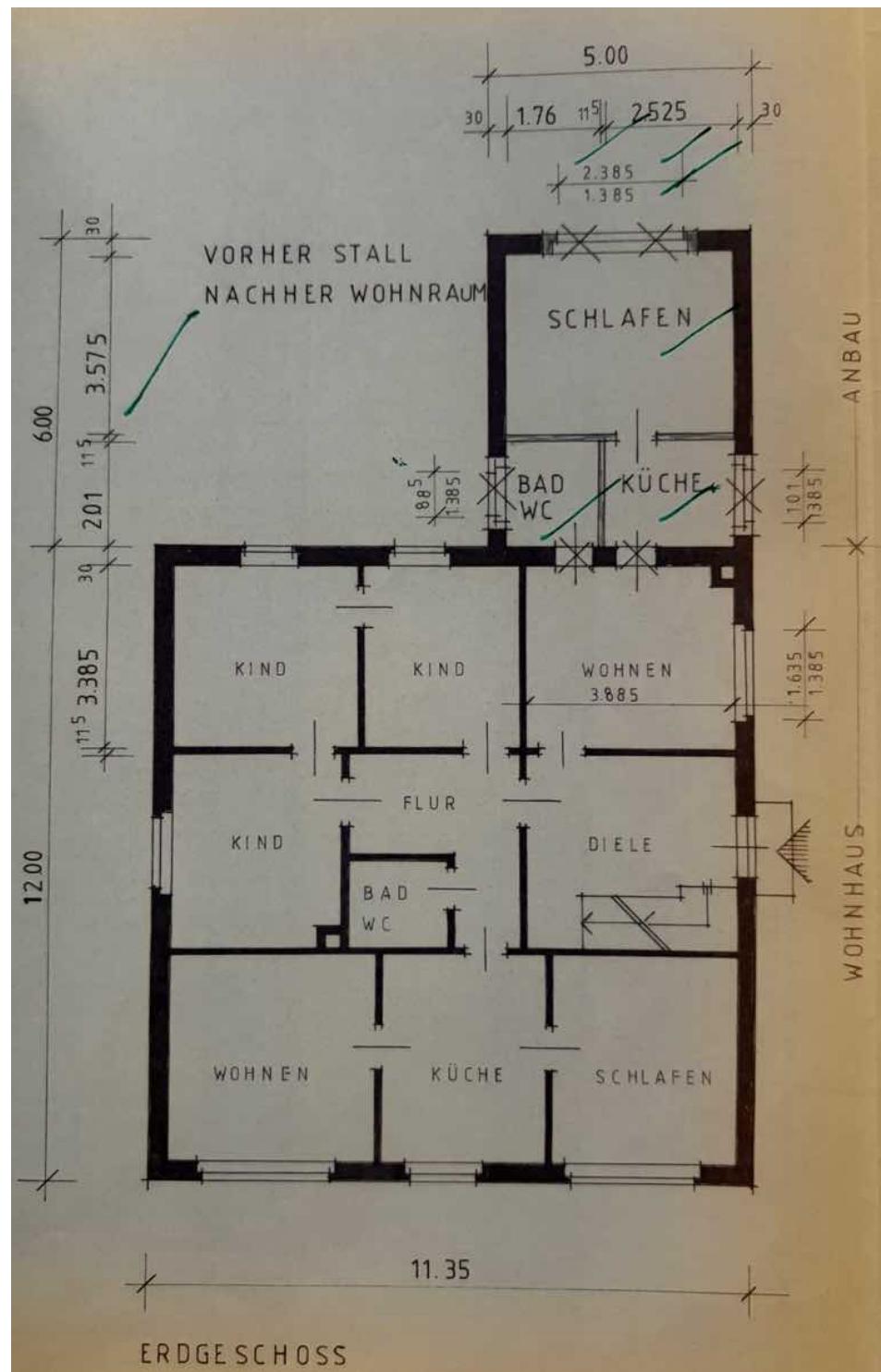
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

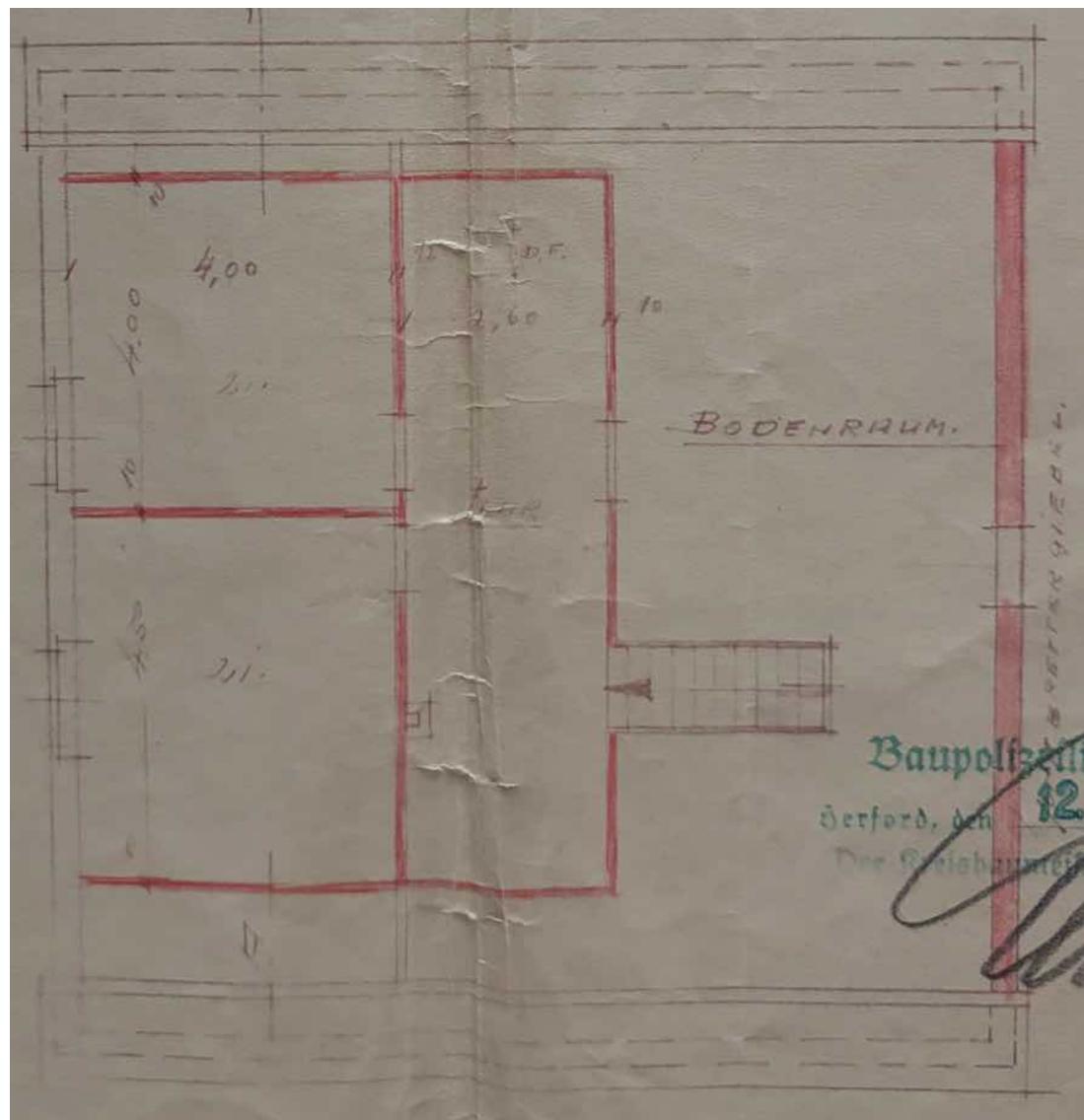
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen, die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)

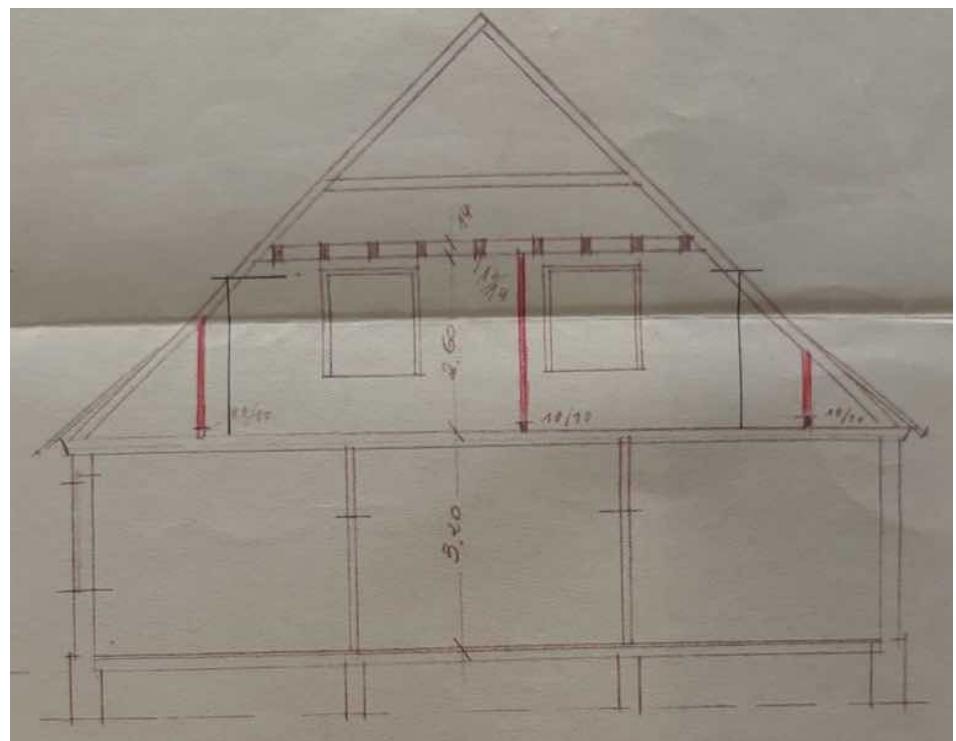


Keller

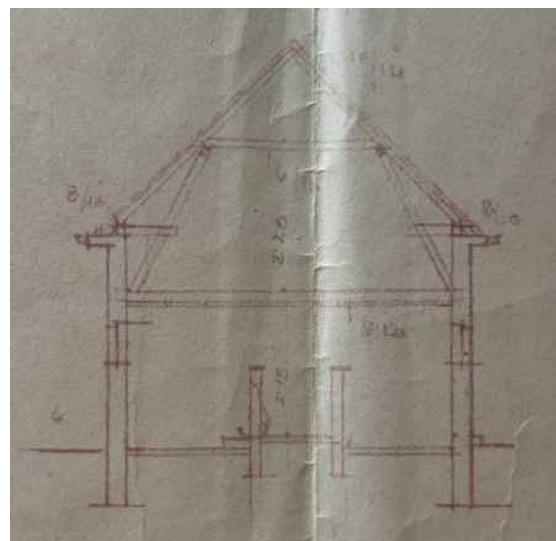




Ausbau Dachgeschoß



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Anbau

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, aufgrund einer Geringfügigkeit aber vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>	<u>BGF in m²</u>				
<u>Wohnhaus</u>					
Keller	4,55 *	4,30 *	1	=	19,57
Erd- u. Dachgeschoß	11,35 *	12,00 *	2	=	272,40
					291,97
<u>Anbau</u>	5,00 *	6,00	2	=	60,00

Die BGF wird mit 291,97 m² für das Wohnhaus und mit 60 m² für den Anbau, d.h. in der Summe mit 351,97 m² angesetzt.

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Lübbecker Str. 317, Löhne	Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1900	Restnutzungsdauer: 21 Jahre				
Modernisierungsgrad: 4 Punkte	lineare Alterswertminderung: 74,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden					
Standardmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	1,0				23
Dächer		1,0			15
Außentüren und Fenster		1,0			11
Innenwände und Türen		1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			11
Fußböden	0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5			9
Heizung		1,0			9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	821	909	1045	1263	1575
Gebäudestandardkennzahl					1,93
Außenwände	1 x 23% x 821				189 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 809				136 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 909				100 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 909				100 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 909				100 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 909 + 0,5 x 5% x 1045				49 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 909 + 0,5 x 9% x 1045				88 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 909				82 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 909 + 0,5 x 6% x 1045				59 €/m ² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels				Kostenkennwert (Zwischensumme)	903 €/m ² BGF
				5,3 % von 903 €/m ²	-48 €/m ² BGF
				Kostenkennwert aufsummiert	855 €/m ² BGF

Anlage 5: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Nordansicht



Südostansicht



Hauseingang im Detail