



Verkehrswertgutachten

568 - 2024

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
Möllerfeldstraße 5
32584 Löhne

Gemarkung: Gohfeld
Flur: 52
Flurstück: 598

Grundbuch von Gohfeld, Blatt 8102
zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 011 / 24



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	5
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	10
4	Verkehrswertermittlung	Seite	12
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	13
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	14
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	14
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	15
4.3	Sachwertermittlung	Seite	17
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	18
4.3.2	Nebengebäude	Seite	19
4.3.3	Außenanlagen	Seite	19
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	19
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	19
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	21
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	22
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	23
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	23
4.5	Verkehrswert	Seite	24
5	Die wichtigsten Daten auf einen Blick	Seite	25
6	Literaturverzeichnis	Seite	26
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	6
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9
	Bevölkerungsprognose	Anlage	10
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 11/24
Auftrag vom:	12.07.2024
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch zu je ½ Anteil:
	<ul style="list-style-type: none"> [werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	13.08.2024 von 9:00 Uhr bis 10:25 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen; auch auf eine anlässlich des Ortstermins hinterlegte Benachrichtigung wurde nicht reagiert. Weitere Versuche einer Kontaktaufnahme meinerseits blieben erfolglos. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 12.07.2024
Auftrag vom:	• 12.07.2024
Auftragseingang:	• 16.07.2024
Ortstermin:	• 13.08.2024
Wertermittlungstichtag:	• 13.08.2024
Qualitätstichtag:	• 13.08.2024
Ausfertigung des Gutachtens:	• 30.08.2024

1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
 - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
 - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
 - Grundbuchauszug vom 24.04.2024
 - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen *):
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur
 - Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang: Das vorliegende Gutachten Nr. 568-2024 enthält 27 Seiten und 10 Anlagen sowie 3 Fotoseiten. Es wurde gem. Gutachterauftrag in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.
- 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 & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Löhne
Ortsteil:	Gohfeld
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Löhne
Einwohnerzahl:	40 000
Fläche:	60,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	677 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5

Grundbuch von	Gohfeld
Blatt:	8102
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	52
Flurstück:	598
Größe:	559 m ²

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

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

Entfernungen:	zum Zentrum:	4,5 km
	zur Bushaltestelle:	700 m
	zum Bahnhof Bad Oeynhausen:	3,5 km
	zur Autobahn A30:	3,5 km
	zu Geschäften:	1,5 km

Immissionen:	Lärmbelästigung durch Bahntrasse
--------------	----------------------------------

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Möllerfeldstraße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege (Betonverbundsteinpflaster)

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon
---	---

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	17,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	33,00 m
Grundstücksgröße:	559,00 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig (s. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	östlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude einseitige Grenzbebauung durch die Garage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland

Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none">• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	Ob das Gebäude am Wertermittlungsstichtag bewohnt ist, konnte nicht geklärt werden. Nach Angaben eines Nachbarn scheint das Objekt jedoch genutzt zu werden. Am Briefkasten sind neben den Namen der beiden Eigentümer noch vier weitere angebracht.
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	<p>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.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Die ostwestfälische Stadt Löhne ist eine Mittelstadt im Nordosten des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Mit rund 40 000 Einwohnern ist sie die nach Einwohnern drittgrößte Kommune im ostwestfälischen Kreis Herford. Löhne liegt in der Hügellandschaft der Ravensberger Mulde im unteren Weserbergland.</p> <p>Das Stadtgebiet wird in west-östlicher Richtung durch die Autobahn A30 geteilt, die Kreisstadt Herford ist über die Bundesstraße B61 angebunden.</p> <p>Die Lebensqualität in Löhne gilt als hoch, mit einer Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote umfasst.</p> <p>Die nächsten größeren Städte sind im Westen Osnabrück (55 km), im Nord-Osten Minden (25 km), im Süd-Westen Bielefeld (25 km) und im Süden Herford (15 km).</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Der Ortsteil Gohfeld liegt am Südufer der Werre und macht den Osten und Südosten des Löhner Stadtgebietes aus. Gohfeld ist dicht besiedelt und in weiten Teilen mit dem benachbarten Bad Oeynhausen zusammengewachsen.</p> <p>Der Ortsteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten usw.</p>
Straßenlage:	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Wesentlichen durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt; sie weist eine ansprechende Durchgrünung auf. Ca. 90 m nördlich verläuft eine Eisenbahntrasse.</p>

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	nach Aktenlage: Einfamilienhaus <ul style="list-style-type: none"> • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ursprungsgebäude voll unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 84 m² Wohnfläche • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 46 m² Wohnfläche • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	Das Ursprungsbaujahr konnte nicht ermittelt werden. Die städtische Akte beginnt im Jahr 1934 mit der Erweiterung des ehem. Stallgebäudes (= östlicher Anbau); nach Aktenlage wurde 1971 das Dachgeschoss ausgebaut.
Modernisierung:	Soweit von außen ersichtlich wurde das Objekt im Rahmen des Notwendigsten instandgehalten.
fiktives Baujahr*:	1959

*) rechnerische Größe, basierend auf den geschätzten und gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie (soweit von außen ersichtlich), ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. – soweit dies von der Straße aus möglich – dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	(baujahrestypisch):	Ziegelstein
Geschossdecken:		<i>nicht festgestellt</i>
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	<i>nicht festgestellt</i>
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen

Treppen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fußböden:		<i>nicht festgestellt</i>
Innenansichten:		<i>nicht festgestellt</i>
Deckenflächen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fenster:		aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung
	Verglasung:	
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Alu mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	<i>nicht festgestellt</i>
	Kellertüren:	<i>nicht festgestellt</i>
Elektroinstallation:		<i>nicht festgestellt</i>
sanitäre Installation:		<i>nicht festgestellt</i>
Heizung:		<i>nicht festgestellt</i>

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelgarage – Fertiggarage in übl. Stahlbetonbauweise; Flachdach, Betonboden; Stahlschwinger
Freisitz:	<ul style="list-style-type: none"> • nord-östlich von Hauptgebäude und Garage wurde mit der Errichtung eines einfachen, überdachten Freisitzes begonnen. Die Überdachung wurde provisorisch hergestellt, geeignete Bodenplatten sind noch nicht vorhanden. Im gegenwärtigen Zustand wird dieser Freisitz als nicht werthaltig betrachtet und bleibt in nachstehenden Berechnungen außer Ansatz.
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsanlagen • Kanalanschluss • Hofbefestigung • Gartenanlagen und Pflanzungen • Einfriedung (Holzzaun)

Anmerkungen:

- Ich weise noch einmal darauf hin, dass das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte.
- Von außen betrachtet macht das Gebäude einen nur mäßig gepflegten und insgesamt modernisierungsbedürftigen Eindruck.
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
 - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
 - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
 - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
-

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Möllerfeldstraße 5 in 32584 Löhne

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Gohfeld		Blatt		8102		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²			
		a	b		c								
1	2	3						4					
1		Gohfeld	52	598	Gebäude- und Freifläche, Möllerfeldstraße 5			5	59				

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 13.08.2024

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 Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Einfamilienhaus „Möllerfeldstraße 5“

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

4.2 Bodenwertermittlung

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

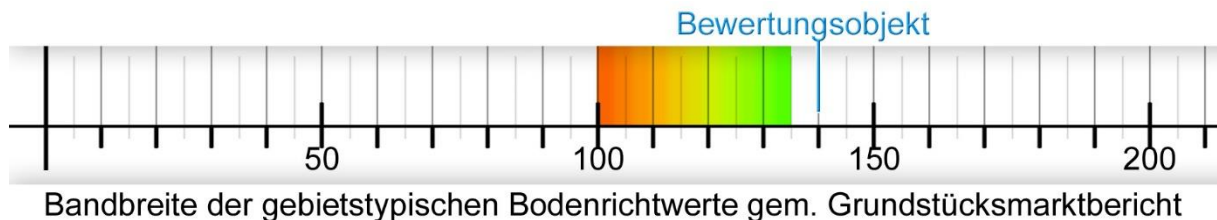
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 = 140,00 €/m²

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

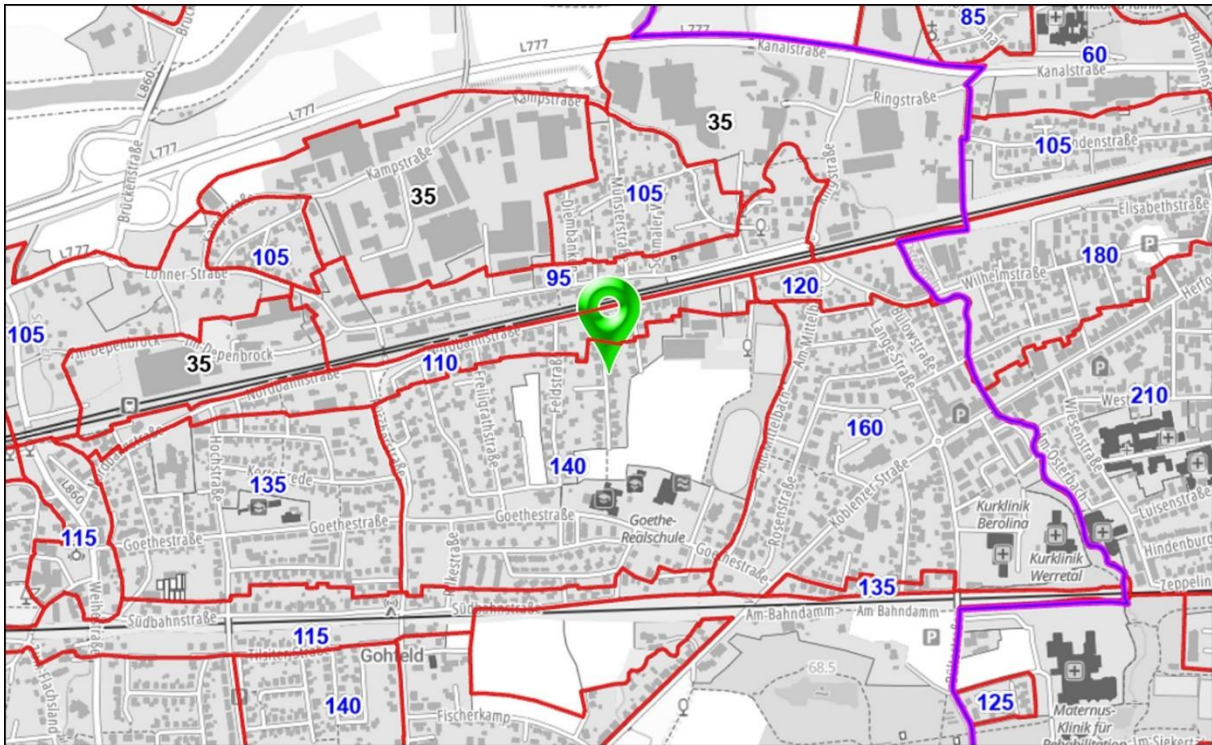
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Löhne hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 100,00 €/m² und 135,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt oberhalb dieser Bandbreite.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

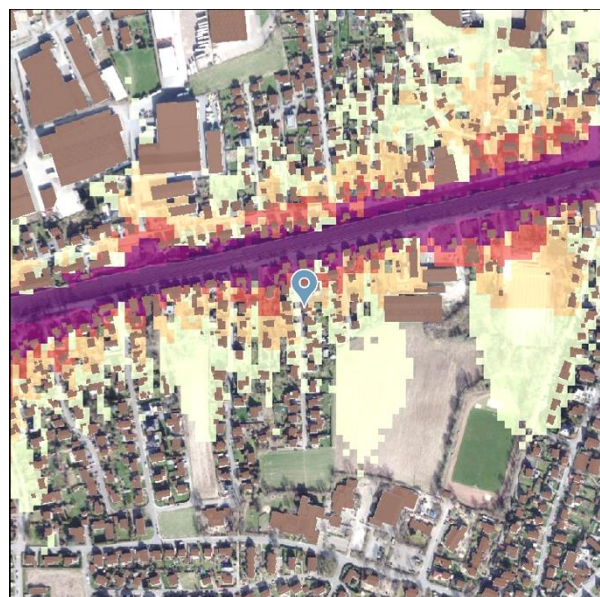
Wie in Abs. 4.2.1 erläutert, befindet sich das Gebäude in einer Bodenrichtwertzone, welche Ansätze oberhalb der für Löhne als ortsüblich ausgewiesenen Bodenwerte aufweist. Dies lässt sich m.E. durch die relative Nähe zu höherwertigen Quartieren in der östlich angrenzenden Stadt Bad Oeynhausen erklären. Es erscheint allerdings zwingend erforderlich, auch die Lage des Objektes innerhalb der Bodenrichtwertzone zu beachten. De facto befindet es sich am nördlichen Rand der Zone, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Zone, welche aufgrund ihrer Nähe zur Bahntrasse einen deutlich niedrigeren Bodenrichtwert ausweist.



Gem. des nebenstehenden Auszugs aus dem Umgebungslärmkataster des Landes Nordrhein-Westfalen befindet sich das Bewertungsobjekt – anders als der Großteil der übrigen Gebäude innerhalb der Bodenrichtwertzone – in einem durch den Bahnverkehr belasteten Bereich. Dies vorausgeschickt erscheint es erforderlich, den Bodenrichtwert in angemessenem Rahmen zu modifizieren.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sowie der zur Wahrung der Modellkonformität einzuhaltenden Bandbreiten erscheint hier ein Ansatz in einer Größenordnung von 125,00 €/m² angemessen.

(Dies entspricht einem Abschlag von rd. 10%.)





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

Erschließungskosten gem. §§ 127-135 BauGB fallen nicht mehr an, hinsichtlich §8 KAG NRW liegen aktuell keinerlei Forderungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 wie folgt geschätzt:

$$559,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 125,00 \text{ €/m}^2 = 69\,875,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 70 000,00 €

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.

BAUNEBEINKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Einfamilienhaus

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

▷	Bauteil	NHK Typ	Länge	Breite	Anzahl / Geschosse	Fläche	Anteil
	Hauptgebäude	1.01	10,45	8,20	3	257,00	86 %
	Anbau	2.22	5,00	4,10	2	41,00	14 %
	BGF:					298,00	

▷	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus						
	Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss und						
	Typ 2.22: Doppel- und Reihenendhäuser; nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss						
▷	Standardstufe:				2,2		
▷	Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010					690,00 €/m ² BGF	
▷	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)				129,4		* 1,294
▷	Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021				70,9		/ 0,709
▷	Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 690,00 €/m ² * 1,294 / 0,709 =						= 1 259,00 €/m ² BGF
▷	Bruttogrundfläche (BGF)				298,00 m ²		
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 298,00 m ² BGF * 1 259 €/m ² BGF =						375 182,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre		
▷	tatsächliches Baujahr des Gebäudes				~ 1924		
▷	fiktives Baujahr des Gebäudes				1959		
▷	fiktives Gebäudealter				65 Jahre		
▷	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				15 Jahre		
▷	Alterswertminderungsfaktor				81,25 %		- 304 835,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)						70 347,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)		
▷ Garage	- pauschal -	5 000,00 €
▷ Freisitz	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		5 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen		
▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	70 347,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	2 814,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		2 814,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte		
▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	70 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	70 347,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	5 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	2 814,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	148 161,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse																										
▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt gilt folgende Tabelle:	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr bis 1949</th> <th colspan="3">Sachwertfaktoren</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Vorläufiger Sachwert</th> </tr> <tr> <th>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</th> <th>bis 200.000 €</th> <th>200.000 € bis 250.000 €</th> <th>über 250.000 €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRW über 120 €/m²</td> <td>0,9 12</td> <td>0,97 47</td> <td>1,00 65</td> </tr> <tr> <td>BRW von 100 bis 115 €/m²</td> <td>0,96 27</td> <td>0,93 37</td> <td>0,97 28</td> </tr> <tr> <td>BRW unter 95 €/m²</td> <td>0,95 27</td> <td>1,01 30</td> <td>0,98 25</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford</p>			Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr bis 1949	Sachwertfaktoren			Vorläufiger Sachwert			Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	bis 200.000 €	200.000 € bis 250.000 €	über 250.000 €	BRW über 120 €/m ²	0,9 12	0,97 47	1,00 65	BRW von 100 bis 115 €/m ²	0,96 27	0,93 37	0,97 28	BRW unter 95 €/m ²	0,95 27	1,01 30	0,98 25
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr bis 1949	Sachwertfaktoren																									
	Vorläufiger Sachwert																									
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	bis 200.000 €	200.000 € bis 250.000 €	über 250.000 €																							
BRW über 120 €/m ²	0,9 12	0,97 47	1,00 65																							
BRW von 100 bis 115 €/m ²	0,96 27	0,93 37	0,97 28																							
BRW unter 95 €/m ²	0,95 27	1,01 30	0,98 25																							
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	148 161,00 €																								
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 10,0 %)		* 0,9																							
marktangepasster vorläufiger Sachwert:			133 345,00 €																							

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	133 345,00 €
<p>▷ Sicherheitsabschlag:</p> <p>Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Hieraus ergeben sich zwangsläufig Unwägbarkeiten, die durch einen Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen sind.</p> <p>So können beispielsweise folgende Risiken bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ob das Gebäude tatsächlich voll unterkellert ist, konnte nicht verifiziert werden. • Der Ansatz der Normalherstellungskosten wurde gem. äußerem Eindruck und nach Aktenlage vorgenommen; ob er tatsächlich angemessen ist, konnte nicht ermittelt werden. • Ob das Objekt (weitestgehend) schadensfrei ist, oder ob ggf. ein Sanierungsstau besteht, konnte nicht festgestellt werden. <p>Zur Risikoadjustierung ist daher ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Auf Grundlage des äußeren Eindrucks wird dieser mit 10% des marktangepassten vorläufigen Sachwertes in Ansatz gebracht. (Dieser Abschlag entspricht einer Größenordnung von rd. 100,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.)</p>		* 0,9
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	120 011,00 €
		rd. 120 000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
		m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	
▷	Einfamilienhaus	130,00	5,60	730,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	35,00 €/St.		35,00 €
	Wohnhaus insgesamt:			765,00 €
				9 180,00 €

▷	Jahresrohertrag			9 180,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾	(rd. 26,0 %)		<u>- 2 354,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag			= 6 826,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :	2,5 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,5 % * 70 000,00 €			<u>- 1 750,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen			= 5 076,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes	15 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz			<u>* 12,38</u>
▷	Gebäudeertragswert			= 62 841,00 €
▷	Bodenwert			<u>+ 70 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks			= 132 841,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag) ⁽⁷⁾			<u>- 13 335,00 €</u>
▷	Ertragswert			= 119 506,00 €
				rd. 120 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 9

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Löhne entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Der hier gewählte Ansatz orientiert sich an der einschlägigen Fachliteratur.

5) vergl. Abs. 3.1

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

7) vergl. Abs. 4.3.6

4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

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

I.	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit à	345,00 € =	345,00 €
		1 Garage à	45,00 € =	45,00 €
		insgesamt:		390,00 €
II.	Instandhaltungskosten	130 m ² Wohnfläche à	13,00 € =	1 690,00 €
		1 Garage à	90,00 € =	92,00 €
		insgesamt:		1 780,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	9 180,00 € =	184,00 €
		insgesamt:		184,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten	insgesamt:		2 354,00 €
		das entspricht:		25,64 %

- I. *Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV)*
- II. *Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV)*
- III. *Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II. BV)*

4.4.3 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

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

In vorliegendem Fall haben beide Verfahren zum gleichen Ergebnis geführt. (120 000,00 €)

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in diesem Falle ohne Vornahme eines Sicherheitsabschlags) beträgt rd. 133 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 025,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint dieser Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.



4.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 120 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Gohfeld
Möllerfeldstraße	Flur: 52
32584 Löhne	Flurstück: 598
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 13.08.2024 auf	
€ 120 000,00	
in Worten: <i>EINHUNDERTZWANZIGTAUSEND</i> 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, 30.08.2024

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.



5 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Möllerfeldstraße 5	Gemarkung: Gohfeld
	32584 Löhne	Flur: 52
Ortsteil:	Gohfeld	Flurstück: 598
Lagequalität:	mittel	
Bodenrichtwert:	140,00 €/m ²	
Grundstücksgröße:	559,00 m ²	
Bodenwert insgesamt:	70 000,00 €	

Das Gebäude

Objekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Ursprungsbaujahr:	~ 1924
fiktives Baujahr:	1959
Ausstattungsstandard:	nicht festgestellt
Zustand:	nicht festgestellt

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
Erdgeschoss:	84,00 m ²	
Dachgeschoss:	46,00 m ²	5,60 €/m ²
insgesamt:	130,00 m ²	530,00 € zzgl. 35,- € f.d. Garage

Wertansätze

Sachwert:	120 000,00 €
Ertragswert:	120 000,00 €

Verkehrswert: 120 000,00 €

dies sind 925,00 € pro m² Wohnfläche
bzw. 1 025,00 € pro m² ohne Sicherheitsabschlag

6 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMAN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von


Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)

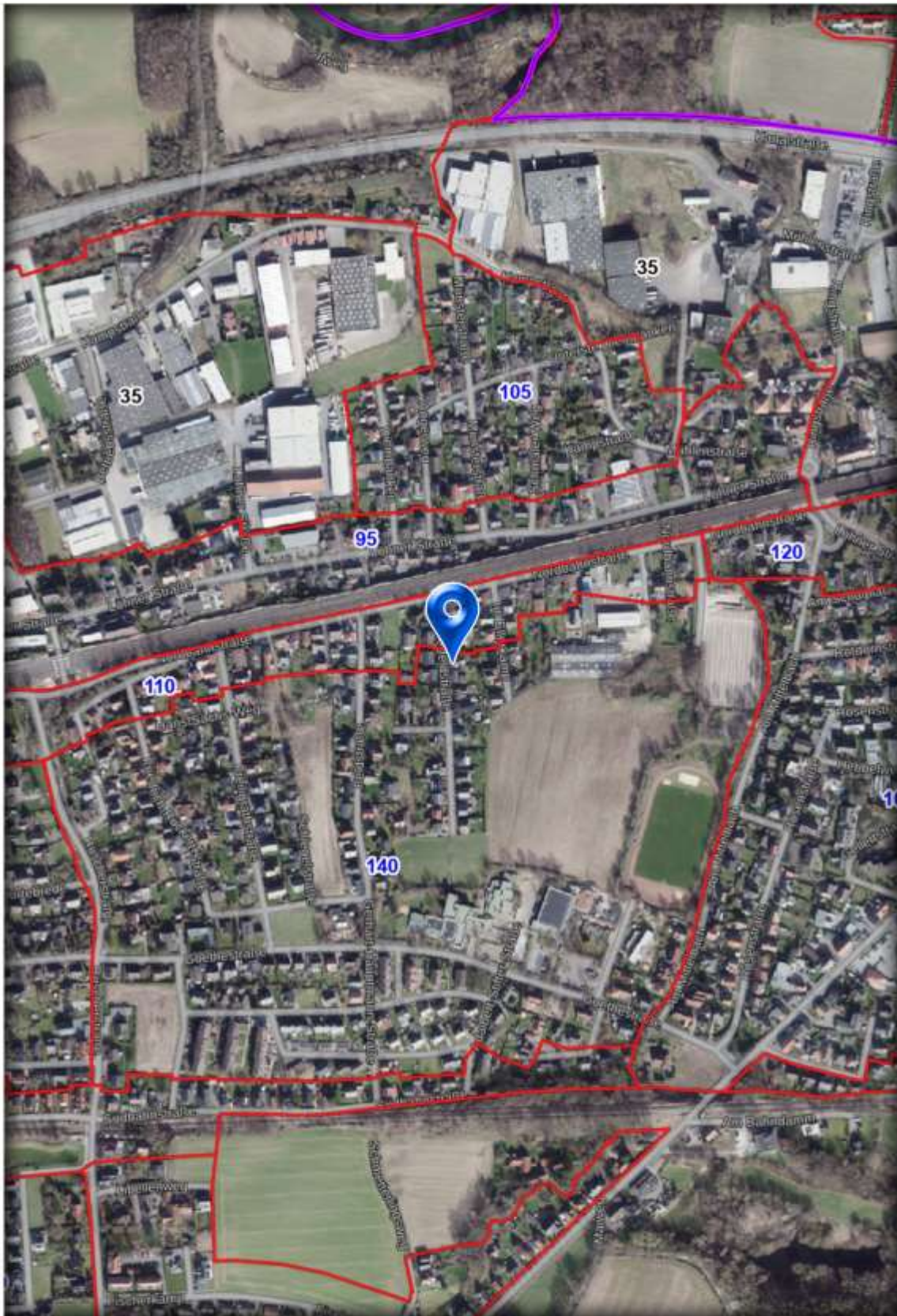


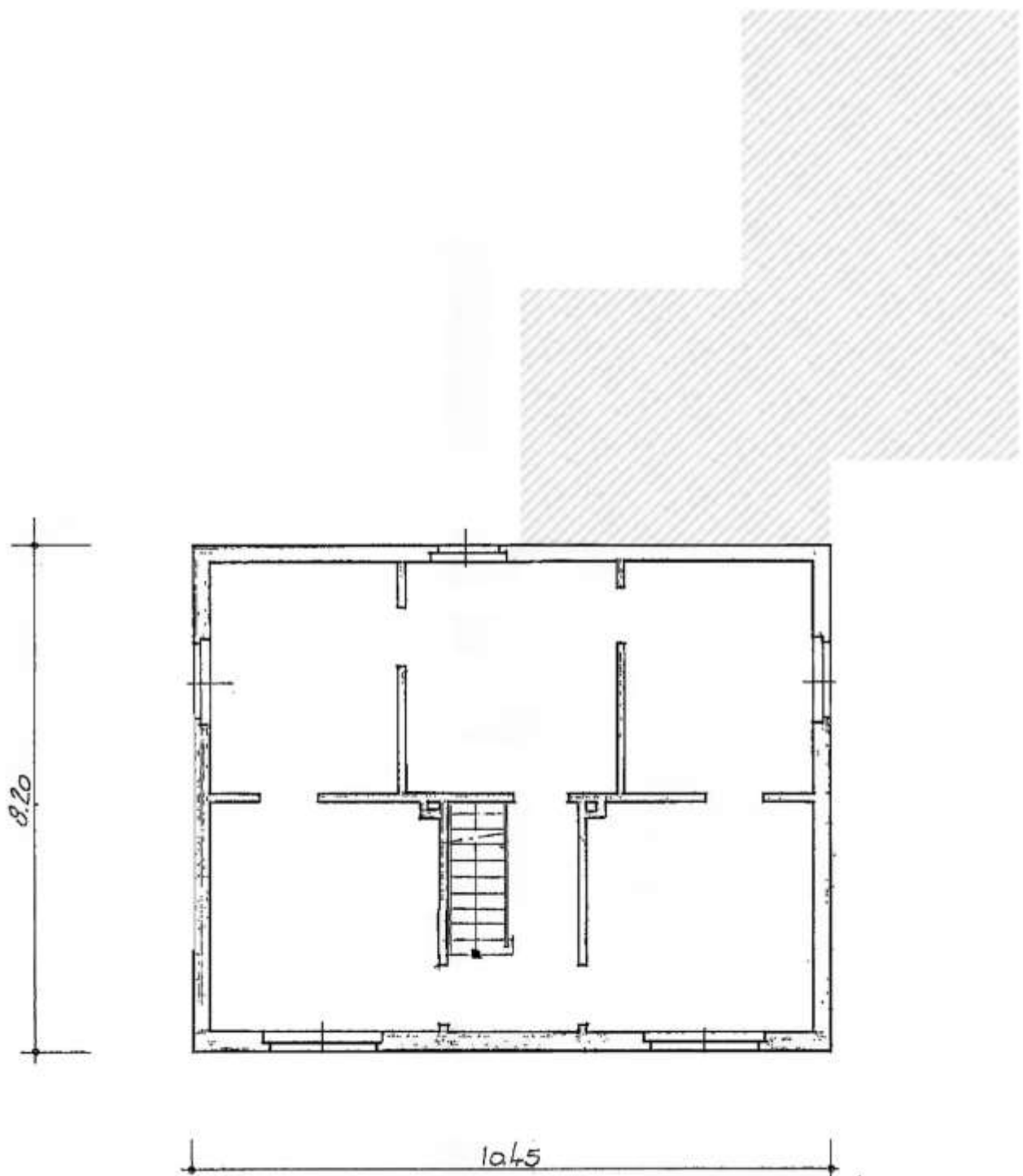
Gemarkung: Gohfeld
Flur: 52
Flurstück: 598

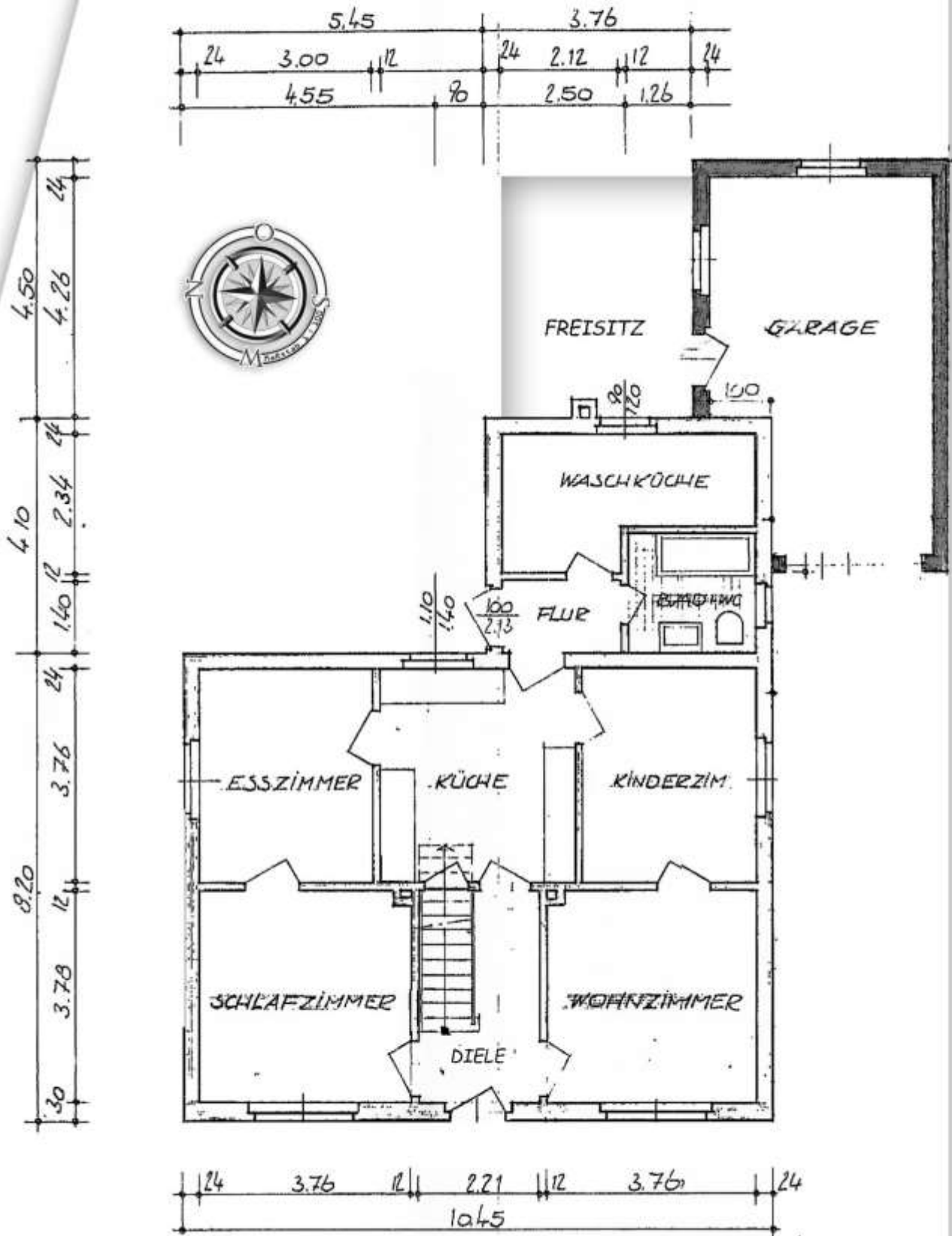
50 Meter
Maßstab 1:1.000



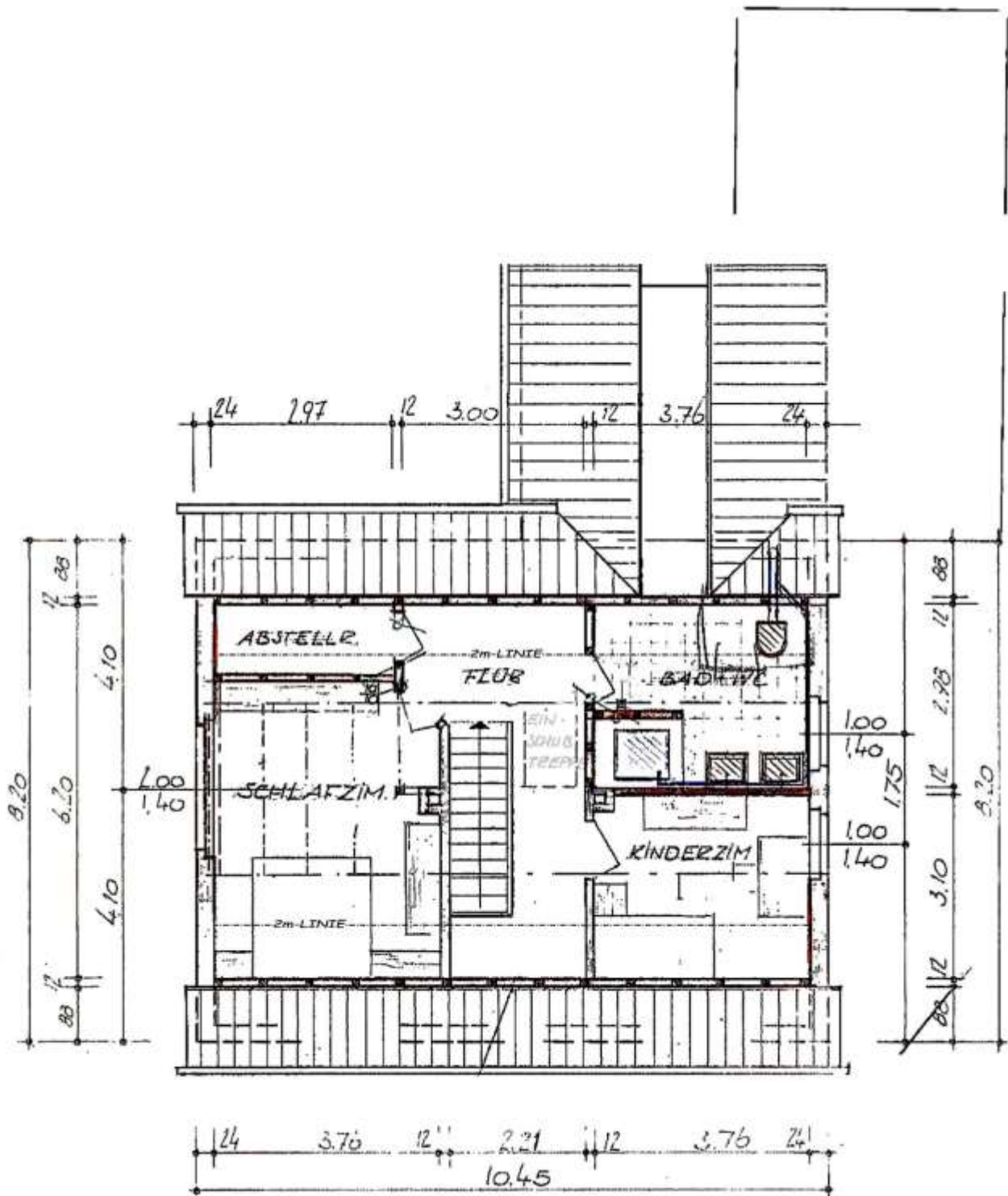
Möllerfeldstraße 5
Löhne
13.08.2024

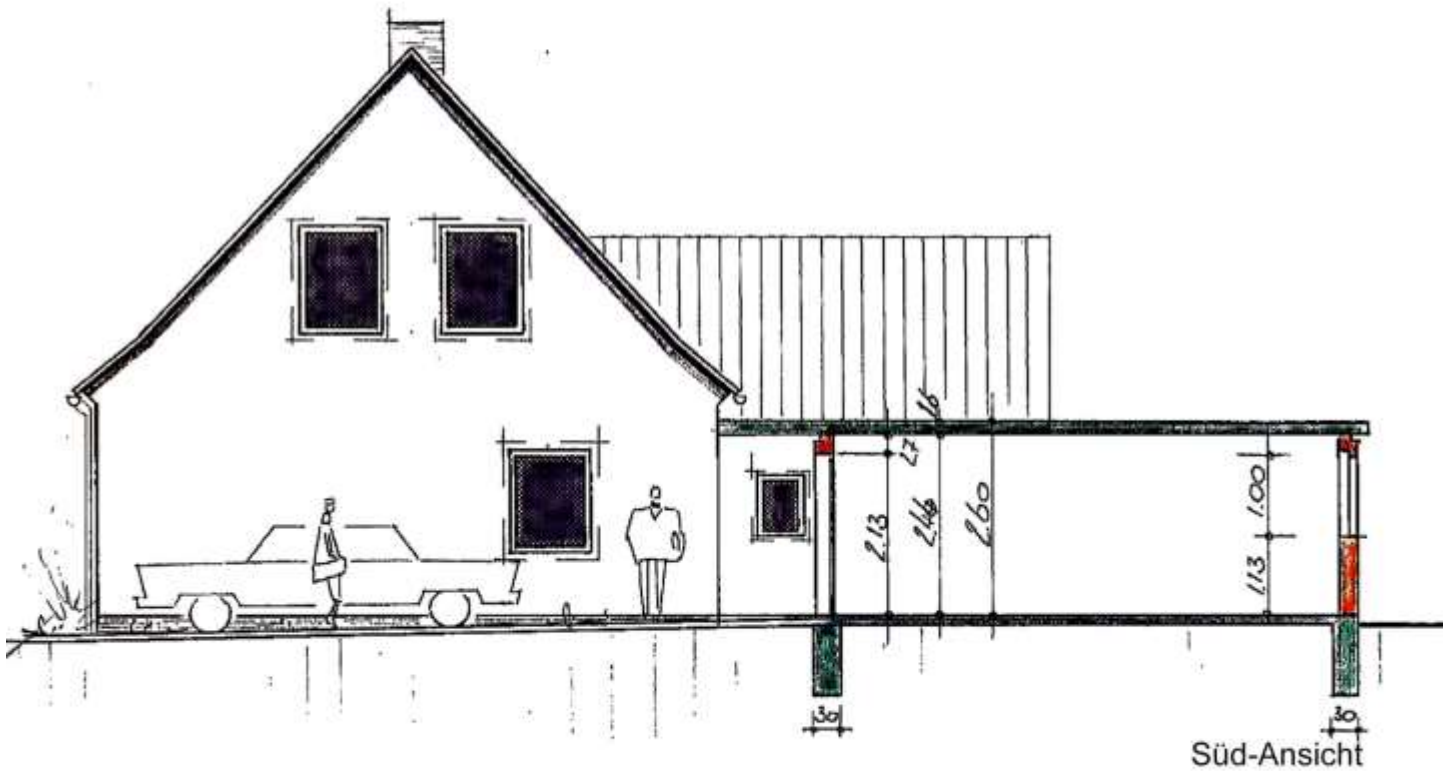
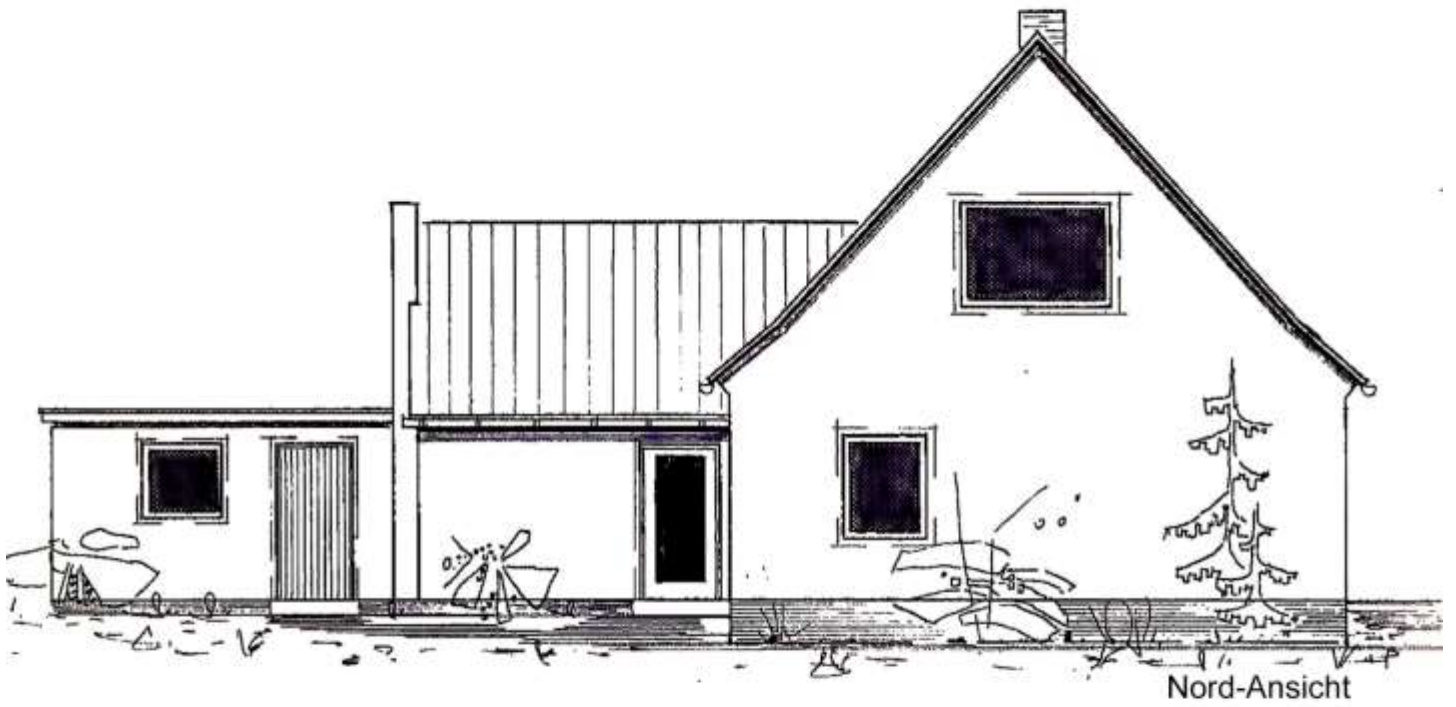


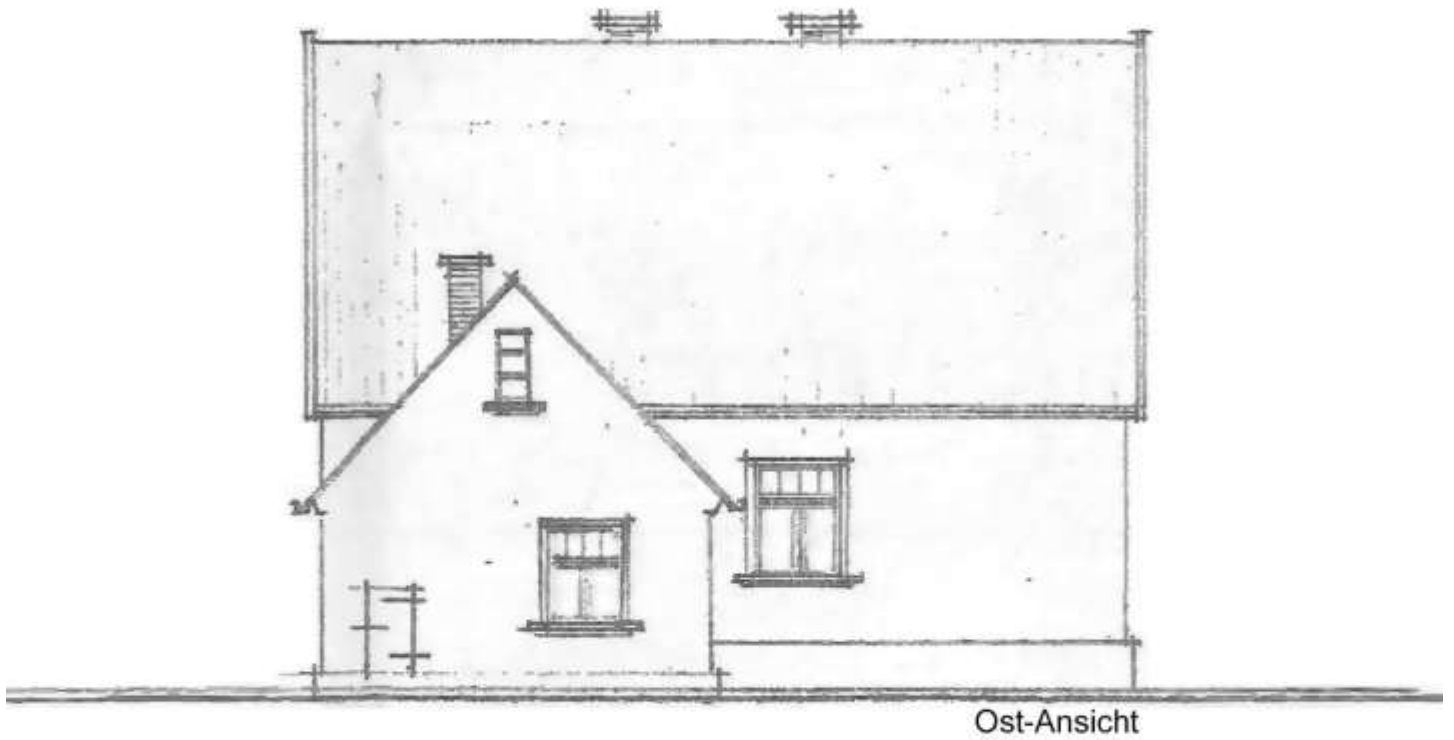
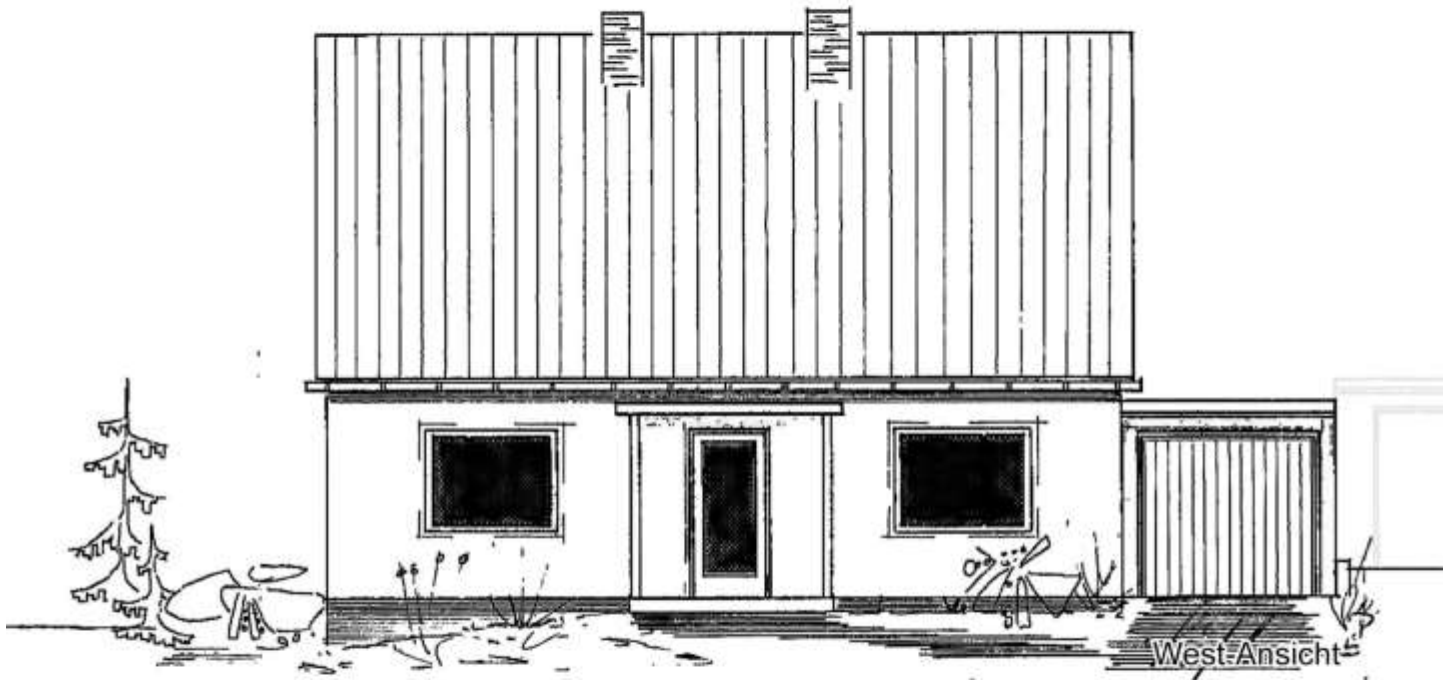


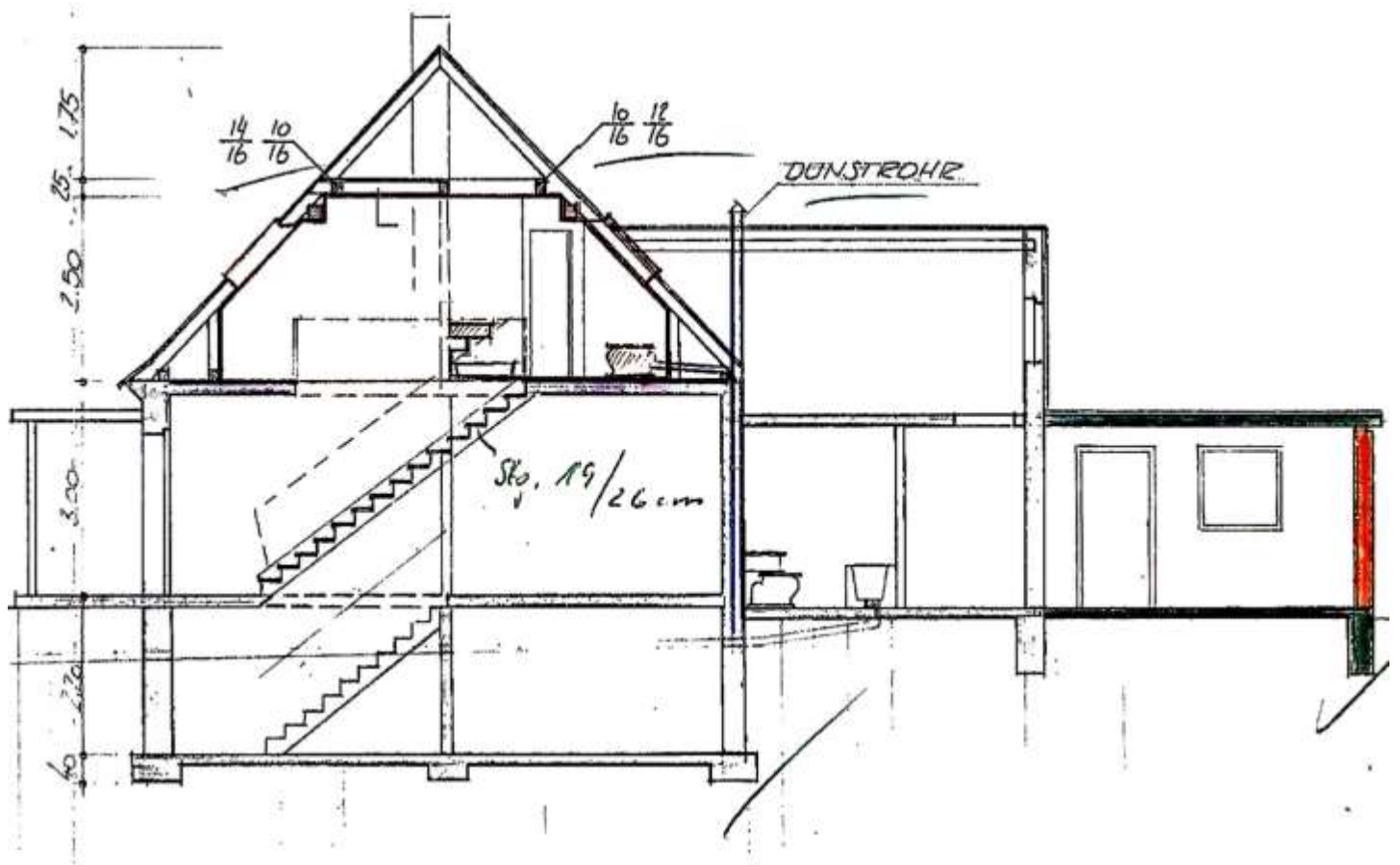


GRUNDSTÜCKSGRENZE



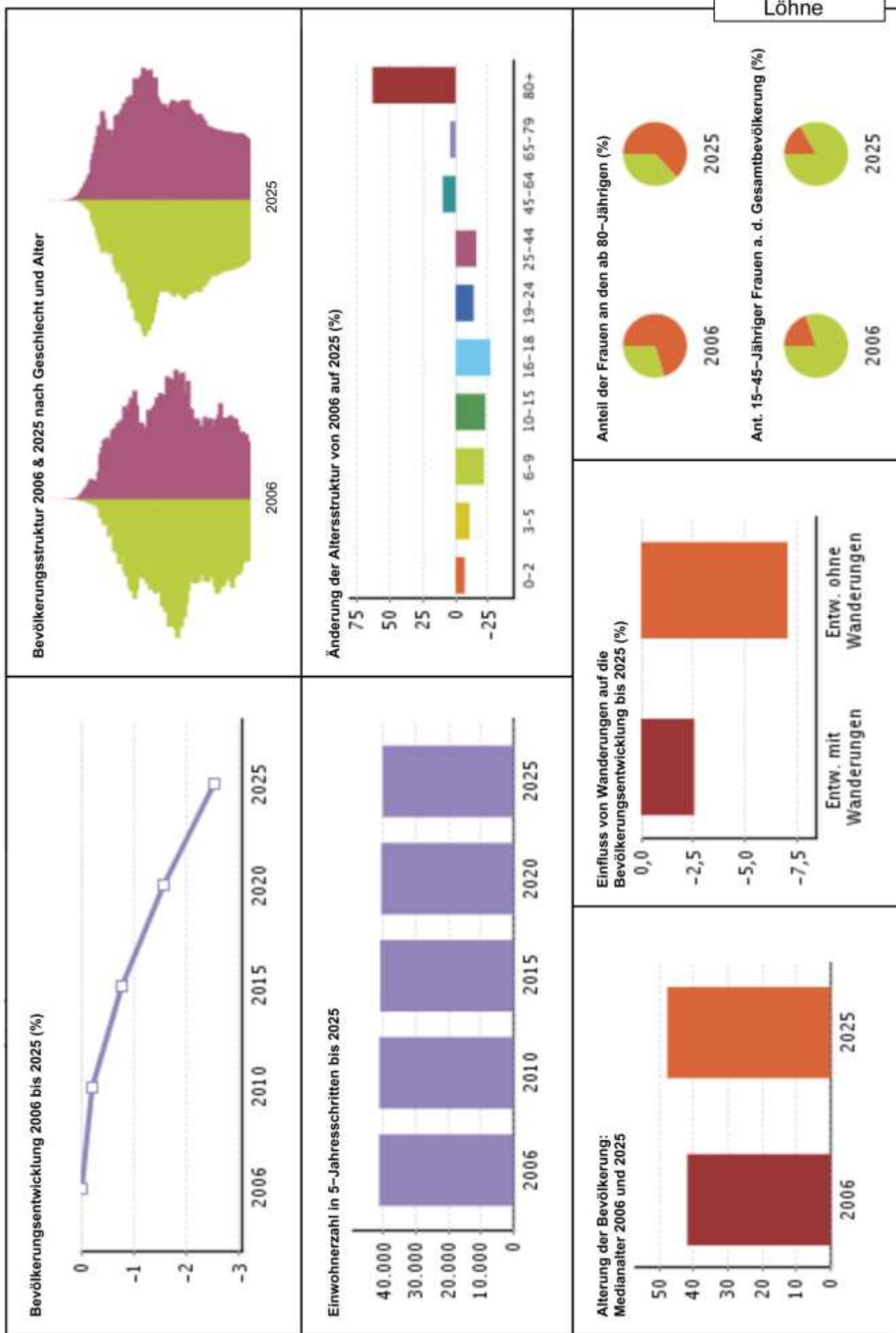






Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüche i.d.R. jedoch nicht eingegangen. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten die Grundrisse nicht überprüft werden, Abweichungen in Lage, Größe und Nutzung einzelner Räumlichkeiten können somit nicht ausgeschlossen werden.

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer	3,76	3,78		0,97		13,79	
-	0,30	0,30		0,97		-0,09	13,70
Schlafzimmer	3,76	3,78		0,97		13,79	
-	0,30	0,30		0,97		-0,09	13,70
Kind	3,01	3,76		0,97			10,98
Esszimmer	3,01	3,76		0,97			10,98
Küche	3,51	3,76		0,97			12,80
Bad	2,26	2,14		0,97			4,69
Diele	2,21	3,78		0,97		8,10	
-	1,00	2,50		0,97		-2,43	5,68
Flur	2,12	1,40		0,97			2,88
Waschküche	4,51	1,64		0,97		7,17	
+	2,12	0,76		0,97		1,56	8,74
							84,15
DACHGESCHOSS							
Schlafzimmer	3,76	4,88		0,97		17,80	
-	3,76	0,88	½	0,97		-1,60	
-	0,30	0,30		0,97		-0,09	
-	0,65	0,65		0,97	½	-0,20	15,90
Kind	3,76	3,10		0,97		11,31	
-	3,76	0,88	½	0,97		-1,60	
-	0,30	0,30		0,97		-0,09	9,61
Bad	3,76	2,98		0,97		10,87	
-	3,76	0,88	½	0,97		-1,60	9,26
Flur	3,00	0,88	½	0,97		1,28	
+	3,00	1,14		0,97		3,32	
-	0,65	0,65		0,97		-0,41	
+	1,21	3,38		0,97		3,97	
+	2,21	0,88	½	0,97		0,94	9,10
Abstellraum	2,97	1,14		0,97		3,28	
-	2,97	0,88	½	0,97		-1,27	2,02
							45,90





Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Ost-Ansichten





überdachter Freisitz



Gartenteich