



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1423-0625-OE)



für das

unbebaute Grundstück

Koblenzer Straße
32584 Löhne

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und dem Luftbild keine weiteren Anlagen.*

*Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 013/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 20.06.2025

rd. 88.000,00 €

in Worten

(Achtundachtzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Allgemeine Angaben	5
3.2 Sonstige Angaben	5
3.3 Lage	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
4. Ortsbesichtigung	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
5.1 Allgemeines	11
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	11
6. Ermittlung des Bodenwertes	12
6.1 Allgemeines	12
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	12
6.3 Ableitung des Bodenwertes	12
6.4 Werteinfluss der Baulast	13
6.5 Bodenwert	13
7. Verkehrswert (§194 BauGB)	14
Anlagen	15
Literaturverzeichnis	17

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 30.05.2025, ihr zugestellt am 04.06.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das unbebaute Grundstück

Gemarkung:	Gohfeld	
Flur:	76	
Flurstück:	211	
Größe:	691 m ²	
Lage:	Koblenzer Straße in 32584 Löhne	- im Gutachten Grundstück genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag:	20.06.2025
Qualitätsstichtag:	20.06.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.06.2025

Das Originalgutachten umfasst:	1	Deckblatt (einschließlich Foto)
	15	Seiten
	4	Anlagen auf 5 Seiten, davon
	1	Luftbild
	1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1423-0625-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 04.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 30.06.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadtwerke Löhne vom 26.06.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 09.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 12.06.2025
- Auskünfte der Stadt Löhne zum Planungsrecht vom 18.06.2025
- Grundbuchauszug vom 07.03.2025
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 20.06.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

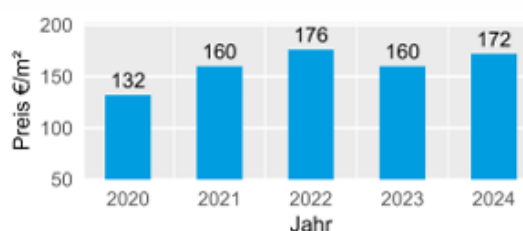
2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (Bauland) aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren ist aus den folgenden Abbildungen ersichtlich. Wenn gleich der überwiegende Anteil der veräußerten Grundstücke der Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäuser dient, wächst seit einiger Zeit der Anteil kleinerer Mehrfamilienhäuser, teilweise zur Errichtung von Eigentumswohnungen. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise verwendet, die ohne Berücksichtigung besonderer Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Werte schließen sowohl die Kosten und Beiträge für die ortsübliche Erschließung als auch die Abgaben für den Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz mit ein.

Im Kreis Herford wurden 123 geeignete Kauffälle abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden gegenüber dem Vorjahr rund 55 % mehr unbebauter Wohnbauflächen veräußert. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen wieder auf dem hohen Niveau des Jahres 2022.



Seit einigen Jahren greifen Bauherren bzw. Investoren vermehrt auf Baulücken und auch tlw. auch auf Grundstücke mit einer älteren Bebauung zurück, die nach den Angaben der Erwerber abgerissen werden sollen. Unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss der Altgebäude ergeben sich bei den bebauten Fällen Bodenwertanteile, die teilweise deutlich über den ausgewiesenen Bodenrichtwerten liegen. Gründe dafür könnten auch bevorzugte Standorte und gewachsene Strukturen sein (siehe auch Kapitel 5).

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 22

Städte und Gemeinden

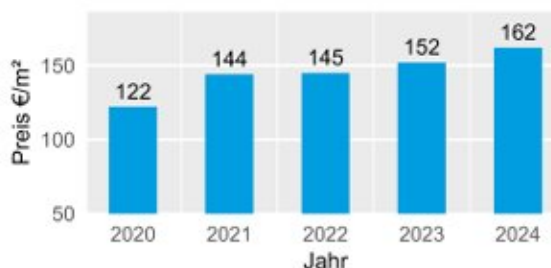
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur Mittelbildung herangezogen werden konnten.

Die Durchschnittspreise beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebiet einer Stadt oder Gemeinde. Bei der Wertung ist daher zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Ortsteilen das Preisniveau sehr unterschiedlich sein kann.

Insgesamt lässt sich für den Berichtszeitraum folgende Beobachtung feststellen:

Es wurden überwiegend Kauffälle in **niedrigeren Preisniveaus** (Ortsrandlagen / Nebenortschaften) getätigt, sodass in den nachfolgenden Tabellen ein augenscheinlicher Preisrückgang zu verzeichnen sei. Die Kaufpreise liegen im Regelfall über dem jeweiligen Bodenrichtwert.

In der **Stadt Löhne** wurden 19 geeignete Kauffälle abgeschlossen, die weiterhin ein konstante Preisentwicklung verzeichnen.



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 23

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford
Grundbuch von Gohfeld:	Grundbuch Blatt Nr. 1787
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 5
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	76
Flurstück:	211
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Erholungsfläche, Koblenzer Straße
Größe:	691 m²
Eingetragene Eigentümer:	1) 2) 3)

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	Löhne	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Gohfeld	
Lage:	Koblenzer Straße	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Siedlungsbereich von Gohfeld, einem Ortsteil, der zur Stadt Löhne zählt.

Löhne, im Kreis Herford gelegen - einem der nördlichsten Landkreise von Nordrhein-Westfalen - hat ca. 42.000 Einwohner und ist Ende der 1960er Jahre aus den ehemaligen Gemeinden Gohfeld, Löhne, Obernbeck, Ulenburg und Menninghüffen entstanden. Der Stadtteil Gohfeld schließt sich direkt an die Stadt Bad Oeynhausen im Kreis Minden-Lübbecke an und ist daher lagetypisch eher der Stadt Bad Oeynhausen zuzuordnen. Das Stadtzentrum von Bad Oeynhausen liegt in ca. 3,5 km (Luftlinie), das Stadtzentrum von Löhne in ca. 3,0 km (Luftlinie) Entfernung.

Die Stadt Bad Oeynhausen hat ca. 50.000 Einwohner und ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen hat Bad Oeynhausen einen guten Erholungswert.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) – mit den Autobahnanschlussstellen *Gohfeld* und *Löhne* an der A30 ist als gut zu bezeichnen.

Die allgemeine Anbindung von Löhne bzw. Bad Oeynhausen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne verfügt über einen Bahnhof, Bad Oeynhausen über zwei Bahnhöfe. Das Busnetz ist gut ausgebaut.

Die Anbindung des Bewertungsgrundstückes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Die Bahnhöfe sind mittels Bus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung direkt an der *Koblenzer Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt als Eckgrundstück südlich und westlich an einem Stichweg der *Koblenzer Straße*, welche als Landstraße einspurig (je Fahrtrichtung) und mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen ausgebaut ist, und westlich – getrennt durch ein bebautes Grundstück – an dem Bewertungsobjekt vorbeiführt. Der Stichweg ist als schmale gepflasterte Anliegerstraße ohne weitere Ausbauten (Geh- bzw. Radwege) angelegt und dient hier hauptsächlich zur Erschließung einer Kindertagesstätte. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht angelegt. Das Parken ist aufgrund der Enge der Straße lediglich bedingt am Straßenrand möglich. Befestigungen auf dem Grundstück selbst sind bislang nicht angelegt.

Die nähere Umgebung ist zum einen durch die straßenbegleitende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und zum Süden durch unbebaute Wiesen und Felder geprägt. Östlich an dem Stichweg liegt eine Kindertagesstätte.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind, außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer mittleren Breite von ca. 22 m und einer mittleren Tiefe von ca. 30 m regelmäßig, trapezförmig geschnitten, und weist geradlinige Grenzverläufe auf (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Geländeoberfläche ist – soweit erkennbar - in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem anliegenden Straßenniveau. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

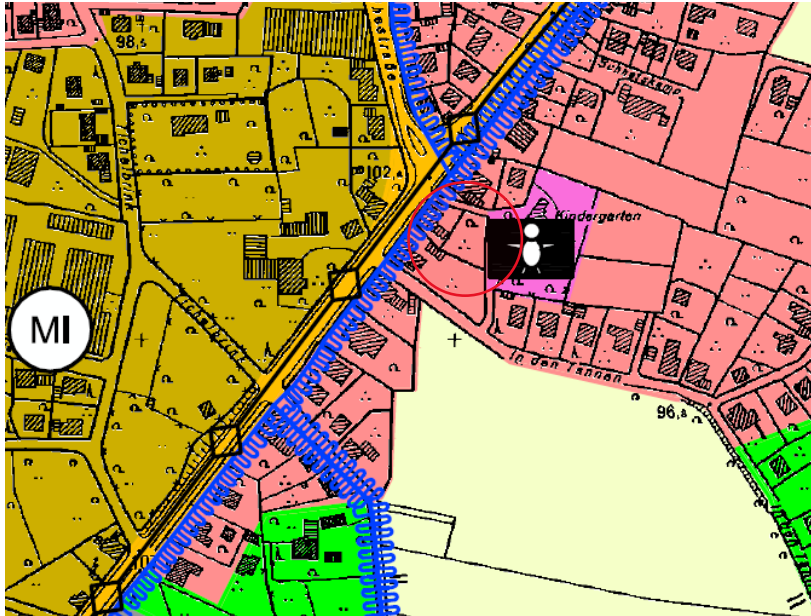
Das Grundstück ist derzeit mit Wildwuchs versehen. Eine Bebauung konnte nicht festgestellt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bislang nicht vorhanden. Ein Anschlussstutzen für den öffentlichen Kanal ist bislang noch nicht auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

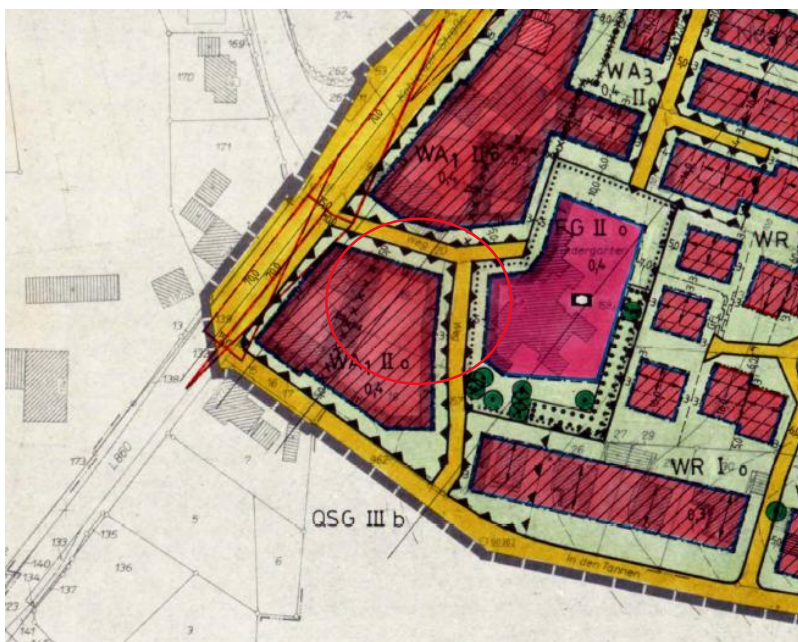
Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebiet zwischen Koblenzer Straße, In den Tannen, Ostenweg und Schnatskamp im Stadtteil Gohfeld" aufgestellt wurde. Dieser ist seit 17.08.1993 rechtsverbindlich und enthält für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WA II o 0,4; d.h. dass es sich hier um eine Bebauungsmöglichkeit innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt, bei der maximal zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig sind. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Zudem sind Baufenster ausgewiesen, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 123 der Stadt Löhne

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegt in dem Heilquellenschutzgebiet von Bad Oeynhausen; ein Werteinfluss ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Bewuchs.

Öffentliche Förderung

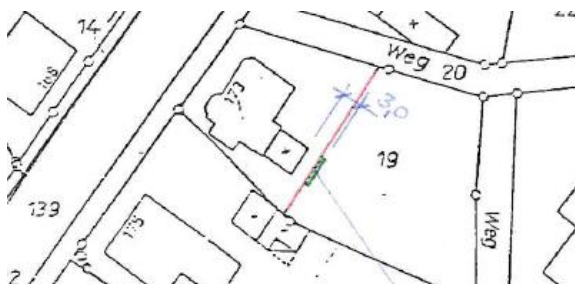
Das Grundstück ist nicht bebaut; die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind somit nicht relevant.

Baulasten

Lt. Angabe der Stadtverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zwei Baulasten in Form von Abstandsflächenbaulasten:

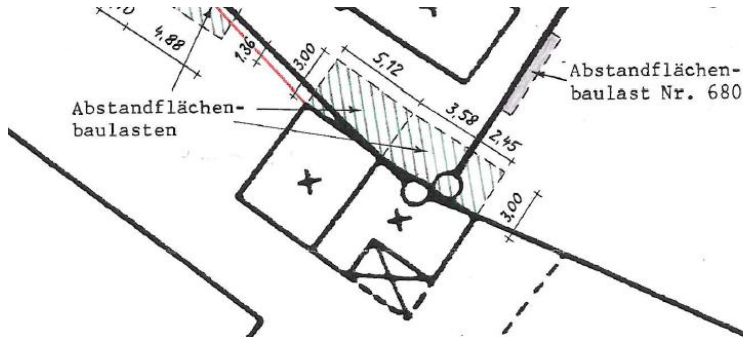
Baulastenverzeichnis von Gohfeld Blatt Nr. 680:

„Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das unbebaute östliche Teilgrundstück entlang der gemeinsamen Grenze auf der im Lageplan dargestellten Fläche von baulichen Anlagen - Gebäuden - freizuhalten und diese Fläche auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandfläche nicht anrechnen zu lassen“



Baulastenverzeichnis von Gohfeld Blatt Nr. 979:

„Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, entlang der gemeinsamen südlichen Grenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 2,45 m, gemessen von der Süd-West-Ecke des Nachbargrundstücks und einer Breite von 3,0 m.“



Der Werteinfluss der Baulasten wird der Bodenwertermittlung (vgl. Punkt 6) berücksichtigt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme keine Eintragung vorhanden. Es ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ggf. ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen wurde.

Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

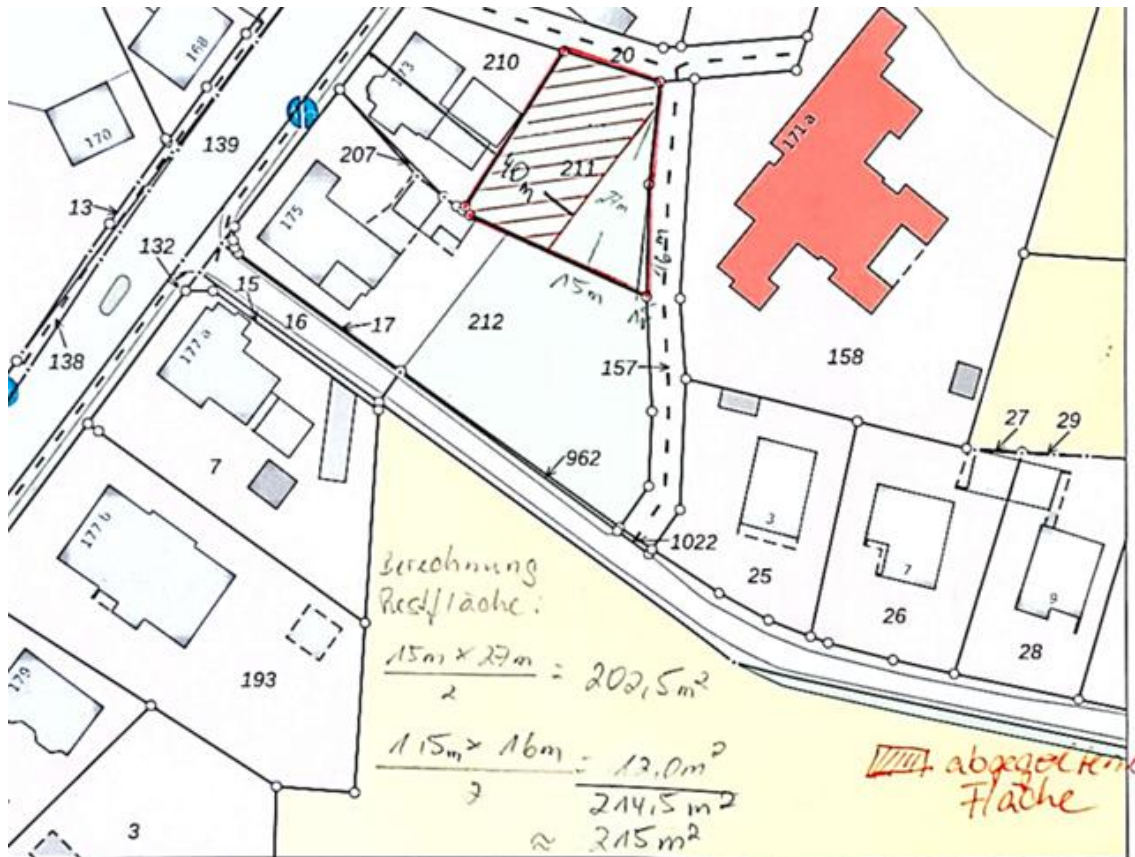
Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die Koblenzer Straße sowie die Wacholderstraße sind ausgebaut und fertiggestellt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Erschließungskosten für den Straßenausbau fallen nach Auskunft der Stadt nicht mehr an. Die Erschließungskostenbeiträge für den Kanalanschluss sind bislang erst für eine Teilfläche abgerechnet worden. Abhängig von der künftigen Bebauung fallen unterschiedliche Beträge für den Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss und die Wasserversorgung an.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke ist der rot schraffierte Bereich bereits abgegolten, für die verbleibende Fläche fallen noch Erschließungskostenbeiträge an:



Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Die noch anfallenden Erschließungskosten werden bei der Bodenwertermittlung entsprechend berücksichtigt.

4. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 20.06.2025 zwischen 13:30 Uhr und 13:45 Uhr statt. Anwesend waren zwei der Miteigentümer, der Prozessbevollmächtigte des Antragsstellers sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen. Zur weiteren Übersicht über das Grundstück wurden zudem das Luftbild der Fläche sowie das der Umgebung über das Internetportal des Kreises Herford (Geoviewer) aufgerufen (vgl. Anlage 4).

Bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die Fläche ist mit Wildwuchs und Buschwerk versehen. Ein Solitärbaum ist vorhanden.

Abgesehen von der grenznahen Bebauung auf dem Nachbargrundstück (vgl. Punkt 3.5), konnten keine weiteren wertbeeinflussenden Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau, eine überlange Grenzbebauung oder andere bauliche Besonderheiten, festgestellt werden.

Geräte, Maschinen, lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Nicht vorhanden
Entwässerungsanlage:	Nicht vorhanden
Einfriedung:	Nicht vorhanden
Sonstige Anlagen:	Keine

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.).

Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben.

Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Wert bestimmt sich i.d.R. allein aus dem Bodenwert.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückskaufpreise aus der Nachbarschaft liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird daher auf den mittelbaren Vergleich anhand der Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **130,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zwei-geschossigen Bauweise und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Kriterien als überwiegend typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen, so dass in Bezug auf die Lage, den Zuschnitt und die Größe keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Die Bodenrichtwerte sind erst kürzlich beschlossen worden, eine zeitliche Anpassung ist daher ebenfalls nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 130,00 €/m²** einschließlich der Erschließungskosten für angemessen gehalten.

In dem genannten Bodenrichtwert sind die vollen Erschließungskosten enthalten, so dass der teilerschlossene Zustand des Grundstücks hier gesondert zu berücksichtigen ist. Bei einer künftigen zweigeschossigen Bebauung fallen, nach Auskunft der Stadtwerke, 1140,36 € für den Schmutz- und Regenwasseranschluss und 466,54 € für den Wasserversorgungsanschluss an. Bei einer eingeschossigen Bebauung verringern sich die Beträge auf 950,30 € (Schmutz- und Regenwasser) und 388,76 € (Wasserversorgung).

6.4 Werteinfluss der Baulast

Die durch die Baulasten betroffenen Flächen sind mit rd. 5 m² und rd. 7 m² vergleichsweise gering. Sie liegen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen und führen kaum zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit, so dass eine Wertminderung von rd. 20 % des Bodenwertes für die betroffene Fläche für angemessen erachtet wird.

Betroffene Fläche insgesamt		rd.	12,00 m ²
Bodenwert der betroffenen Fläche	(vgl. Punkt 6.3)	rd.	130,00 €/m ²
Wertminderung	12,00 m ² x 130,00 €/m ² x 0,20	rd.	300,00 €

6.5 Bodenwert

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert der Grundstücke zum Bewertungsstichtag auf:

Bodenwert, voll erschlossen	691 m ² á 130,00 €/m ²	rd.	89.800,00 €
Abzgl. des Werteinflusses durch die Baulast (vgl. Punkt 6.4)		rd.	- 300,00 €
Abzgl. der Erschließungskostenbeiträge, überschlägig angesetzt mit		rd.	- 1.500,00 €
Bodenwert		rd.	88.000,00 €

7. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der aus Vergleichsdaten abgeleitete Bodenwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 6.5) rd. 88.000,00 €

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

Koblenzer Straße
in 32584 Löhne

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand des Vergleichswertverfahrens insgesamt

mit **rd. 88.000,00 €**
in Worten (Achtundachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **20.06.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 04. Juli 2025

Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Luftbild

Fotos

Luftbild (aus dem Geoportal des Landes)

Anlage 4



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001