



GUTACHTEN

2023 - 2632

Internet-Version

für das bebaute Grundstück

in 32584 Löhne

Wallücker Bahnweg 18



Gemarkung: Oberbeck

Flur 6
Flurstück 306

Grundbuch: Oberbeck

Blatt 1328

zum Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag

12.06.2023

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 018 / 22

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	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	7
3	Gebäudebeschreibung	Seite	8
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	8
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	19
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	20
4.3.2	Berechnung der Nutz- und Wohnflächen	Seite	21
4.3.3	Mietansatz	Seite	22
4.3.4	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	23
4.4	Verkehrswert	Seite	24
5	Literaturverzeichnis	Seite	25
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord- und Süd-Ansicht	Anlage	8
	West- und Ost-Ansicht	Anlage	9
	Querschnitte	Anlage	10
7	16 Objektfotos	(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Auftrag vom:	25.04.2023
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 3 K 018 / 22)

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2023 von 10:00 Uhr bis ca. 12:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• die Eigentümer• der Mieter / EG• die Mieter / OG• Herr Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger) <p>(der Mieter der DG-Wohnung hatte seine Schlüssel für die Objektbesichtigung bei einem der Mit-Mieter hinterlegt)</p>
Umfang der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt incl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von außen und innen in Augenschein genommen• der Spitzboden konnte nicht eingesehen werden
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsauftrag vom:	• 25.04.2023
Auftragseingang:	• 28.04.2023
Ortstermin:	• 12.06.2023
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 12.06.2023

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)• Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)• örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)• Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)• Grundbuchauszug vom 12.04.2023• städt. Bauakte
allgemeine Grundlagen ^{*)} :	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)• einschlägige Fachliteratur• zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
---------------------------	--

Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden.
-------------------------------	--

Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.
----------------	--

2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Löhne
Ortsteil:	Obernbeck
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Löhne
Einwohnerzahl:	40 000
Fläche:	60,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	670 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5

Grundbuch von	Obernbeck
Blatt:	1328
Gemarkung:	Obernbeck
Flur:	6
Flurstück:	306
Größe:	915 m ²

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	mittelmittlere Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	2 km
	zur Bushaltestelle:	300 m
	zum Bahnhof:	2 km
	zu Geschäften:	2 km

Immissionen:	normal
--------------	--------

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite: ca. 26 m
mittlere Grundstückstiefe: ca. 35 m

Grundstücksgröße : 915,00 m²

Grundstücksform: sehr unregelmäßig

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: leicht ansteigend
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
geografische Ausrichtung: nördlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung Garagen und Schuppen

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

2.3 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Straße „Wallücker
Bahnweg“ erschlossen.

Erschließungszustand: überwiegend ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert
Gehweg einseitig

Straßenart: verkehrsberuhigte Anliegerstraße

Verkehrsaufkommen: gering

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

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II die im Absatz 4 (Verkehrswertermittlung) aufgeführten Lasten und Beschränkungen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, soweit sie wertbeeinflussend sind.
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 zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes noch nicht endgültig ausgebaut und abgerechnet ist und ein Ausbau auch nicht geplant ist. . Es fallen somit zur Zeit und bis auf Weiteres keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB an.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland

Mietverhältnisse:	die 3 Wohnungen und die beiden Garagen sind vermietet.
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Löhne nicht
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus <ul style="list-style-type: none"> • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none"> • voll unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 93 m² Wohnfläche • Obergeschoss mit ca. 90 m² Wohnfläche • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche • der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1973
Modernisierung:	
fiktives Baujahr*:	1976

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Keller- Erd- und Ober- geschoss:	Stahlbetondecken
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren und oberhalb der Dachgeschossdecke
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Fliesen, Stahlhandlauf
	Kellertreppe / Geschosstreppen::	Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer
	Treppe zum Dachraum:	Leiter
Fußböden:	allgemein:	Teppichböden, Fliesen, Laminat
	Bad / WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	Tapeten bzw. Raufasertapeten
	Bäder / WC:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:		überwiegend Holzverkleidung

Fenster:	Verglasung: Fensterbänke innen: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus einf. Marmor aus Kunststoff, zur Straßenseite mit Elektro- Antrieb, sonstige: manuell
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	einf. Holztür mit Lichtausschnitt einf. Holztüren aus Kunststoff m. Lichtausschnitt einf. Holz- bzw. Metallüren einfache Holztür
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	KG-WC: EG-Bad: EG-WC: OG-Bad: OG-WC: DG-Bad: Ausstattung und Qualität:	Dusche, WC, Waschbecken Wanne, Dusche, WC, Waschbecken WC, Waschbecken Wanne, Dusche, WC, Waschbecken WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken einfache bis durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitäröbekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizung Viessmann 1998 / Brenner: 2003 Flachheizkörper zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	<ul style="list-style-type: none">• leichte Putz- und Risschäden am Kellerhals• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und am Vordach• Treppenhausfenster und Hauseingangstür sind erneuerungsbedürftig
Wertminderung hierfür:	5.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
Beschaffenheit:	<ul style="list-style-type: none">• Die architektonische Gestaltung ist für das Baujahr zeittypisch und als zweckmäßig zu bezeichnen• Besonnung / Tageslichteinfall sind ausreichend• Der Erhaltungszustand: durchschnittlich• das Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse und die Obergeschosswohnung ist mit einem Balkon ausgestattet; im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Spielwiese und hinter den Garagen wurde ein einfach überdachter Außen-Sitzbereich angelegt.

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
 - Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
 - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
 - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
 - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
-

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

- Garage:
- Doppelgarage in Massivbauweise, rückwärtig ein Abstellraum, Flachdach mit Bitumenpappeindeckung, Sektionaltore mit Elt.-Antrieb
-
- Nebengebäude:
- Schuppen mit 2 Abstellräumen in Massivbauweise, Holz-Flachdach mit Bitumenpappeindeckung, 2 Kunststofftüren, 2 Fenster
-
- Außenanlagen:
- Versorgungsanlagen
 - Kanalanschluss
 - Terrasse
 - Hofbefestigung
 - Grundstücksbegrünung
 - Einfriedung (Holzzaun / Maschendrahtzaun / Mauer)

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in Löhne, Wallücker Bahnweg 18

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Oberbeck		Blatt		1328	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
		a	b		c						
1	2	3						4			
1		Obernbeck	6	306	Gebäude- und Freifläche Wallücker Bahnweg 18				9	15	
2		nicht Bestandteil dieses Gutachtens									

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 12.06.2023

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 – 4		gelöscht
5	1	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen am 25.05.2023
6	2	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen am 25.05.2023
7	1, 2	Über das Vermögen der Helene Kämper, geb. Hooge, geboren am 19.06.1972 ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Ingetragen am 08.08.2022

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wirken sich nicht wertbeeinträchtigt aus, sie bleiben daher in der Bewertung unberücksichtigt.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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.

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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

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

Das 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.

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023: 125,00 €/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

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert mit Blick auf die Grundstücksgröße unter Zugrundelegung der im Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Herford ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 700 m²: 1,00

Umrechnungskoeffizient bei 915 m²: 0,86

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$915 \text{ m}^2 * 125,00 \text{ €/m}^2 * 0,86 = 98.363,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 98.000,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
	m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	monatlich	jährlich
▷ Wohnung im Erdgeschoss	93	5,61	520,00 €	6.240,00 €
▷ Wohnung im Obergeschoss	90	5,50	495,00 €	5.940,00 €
▷ Wohnung im Dachgeschoss	50	6,50	325,00 €	3.900,00 €
▷ Pkw-Stellplatz / Garage	2 Stück	à 30,00 €	60,00 €	720,00 €
Netto-Kaltmiete insgesamt:	233 m²			16.800,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾			33,36 %	<u>-5.607,00 €</u>
▷ jährlicher Reinertrag				= 11.193,00 €
▷ Reinertrag des Bodens ⁽⁴⁾ (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,8 % * x,00 € 98.000,00 €				<u>- 2.744,00 €</u>
▷ Ertrag der baulichen Anlagen				= 8.449,00 €
▷ Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes			33 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 33 Jahren Restnutzungsdauer und 2,8 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 21,36</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen				= 180.471,00 €
▷ Bodenwert				<u>+ 98.000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				= 278.471,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Gebäudemerkmale (hier: Reparaturstau)				<u>- 5.000,00 €</u>
▷ Ertragswert				= 273.471,00 €
				rd. 273.000,00 €

- 1) zur Berechnung der Nutz- und Wohnflächen s. Abs. 4.3.2
- 2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.3
- 3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.4
- 4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.
- 5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die SW-RL

4.3.2 Berechnung der Nutz- und Wohnflächen

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 Widersprüchen i.d.R. jedoch nicht eingegangen. Die nachstehende aus der städtische Bauakte entnommene Berechnung der Wohnflächen für das Erd- und das Obergeschoss wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) stichprobenweise geprüft und wohnwertabhängig ermittelt.

Für das Dachgeschoss, das in der städtischen Bauakte keine Erwähnung findet, wurde mir vom Miteigentümer eine Handskizze vorgelegt, die auf Basis der Erdgeschosswohnung nachempfunden wurde (siehe Anlage 7), die Wohnfläche wurde hierfür auf rund 50 m² beziffert. Diese Größenordnung wird nach eingehender Prüfung als plausibel angesehen.

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raum- größe	ΣΩ
EG	Wohnzimmer	+	4,760	5,760	0,97	1	26,60	26,60	
	Schlafzimmer	+	4,135	4,260	0,97	1	17,09	17,09	
	Kind	+	2,885	4,260	0,97	1	11,92	11,92	
	Esszimmer	+	3,385	3,010	0,97	1	9,88		
		+	2,900	0,240	0,97	1	0,68	10,56	
	Küche	+	2,510	3,010	0,97	1	7,33	7,33	
	Bad	+	2,260	3,010	0,97	1	6,60		
		-	0,365	1,010	0,97	1	-0,36	6,24	
	WC	+	1,135	1,510	0,97	1	1,66	1,66	
	Flur	+	4,760	1,260	0,97	1	5,82		
		+	1,135	1,670	0,97	1	1,84	7,66	
	Terrasse	+	3,000	5,000	1,00	1/4	3,75	3,75	
	Summe:								

Geschoss	Raum		Länge	Breite	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raum- größe	$\Sigma\Omega$
OG	Wohnzimmer	+	4,760	5,760	0,97	1	26,60	26,60	
	Schlafzimmer	+	4,135	4,260	0,97	1	17,09	17,09	
	Kind	+	2,885	4,260	0,97	1	11,92	11,92	
	Esszimmer	+	3,385	3,010	0,97	1	9,88		
		+	2,900	0,240	0,97	1	0,68	10,56	
	Küche	+	2,510	3,010	0,97	1	7,33	7,33	
	Bad	+	2,260	3,010	0,97	1	6,60		
		-	0,365	1,010	0,97	1	-0,36	6,24	
	WC	+	1,135	1,510	0,97	1	1,66	1,66	
	Flur	+	4,760	1,260	0,97	1	5,82		
		+	1,135	1,670	0,97	1	1,84	7,66	
	Balkon	+	1,400	4,000	1,00	1/4	1,40	1,40	
Summe:								90,45	rd. 90 m ²

4.3.3 Mietansatz

Die Wohnungsmieten wurden mit dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Löhne unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) abgeglichen, sie liegen alle innerhalb der dort abgebildeten Bandbreiten, die Berechnung eines Over- oder Underrents ist daher nicht erforderlich.

Lediglich die Garagenmieten wurden (gegenüber den derzeitig gezahlten Mieten) auf das ortsübliche Niveau angehoben.

4.3.4 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an den §§ 26 - 29 und 41 der II. BV i.d.F. ab 01.01.2020

I.	Verwaltungskosten (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)	1 Wohneinheit à	340,00 € =	1.020,00 €
		2 Garage à	45,00 € =	90,00 €
		gesamt:		1.110,00 €
II.	Instandhaltungskosten (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)	233 m² Wohnfläche à	17,00 € =	3.961,00 €
		2 Garagen à	100,00 € =	200,00 €
		gesamt:		4.161,00 €
III.	Mietausfallwagnis (§29 II.BV)	2 % von	16.800,00 € =	336,00 €
		gesamt:		336,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten das entspricht	insgesamt:		5.607,00 € 33,36 %

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

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

BOBKA (Hrsg.)

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

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2022, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

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

ROSS - BRACHMANN

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

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

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

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

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

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

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

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

SW-RL

Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 04.12.2015)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger vom 11.04.2014)

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

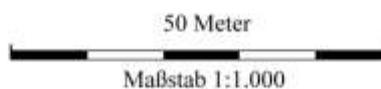
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

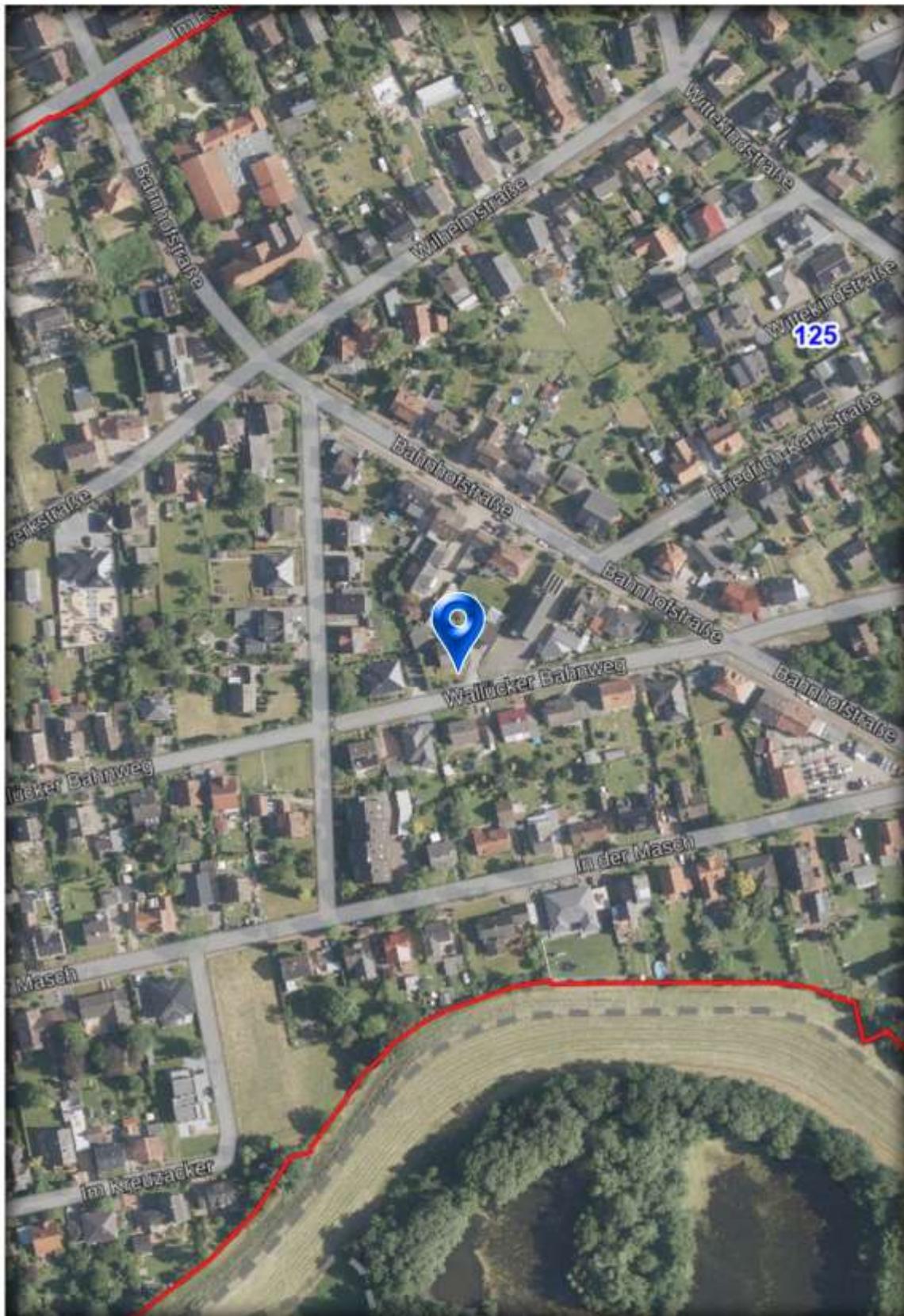
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Oberbeck
Flur: 6
Flurstück: 306



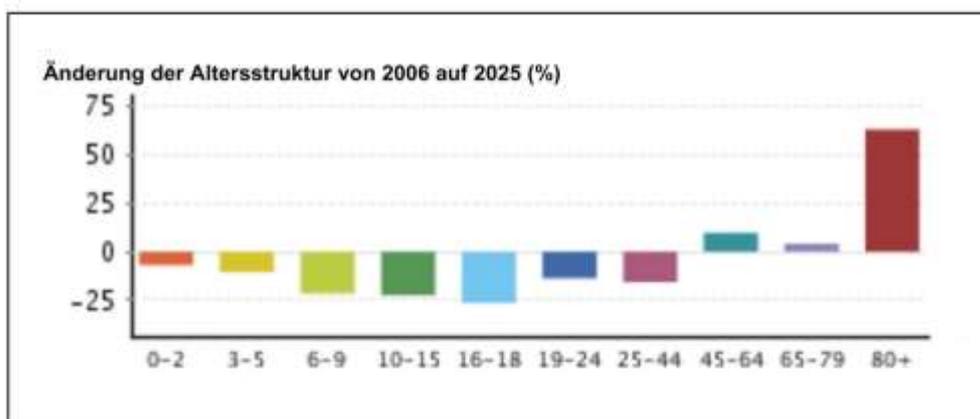
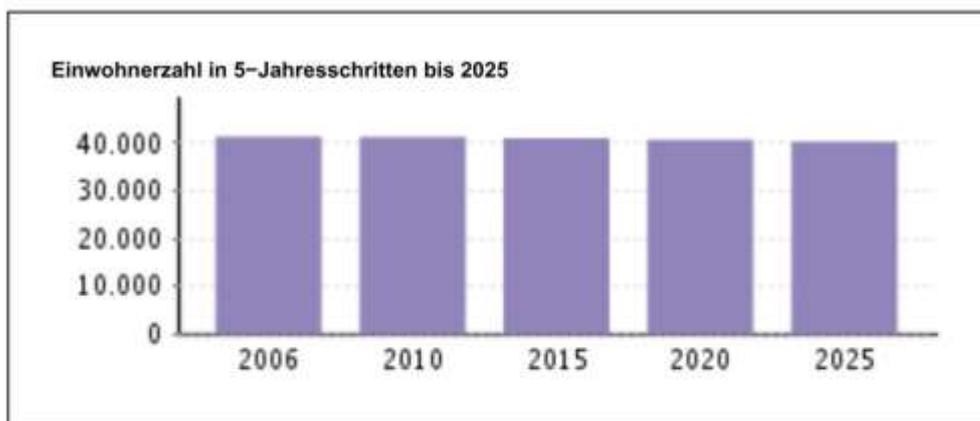
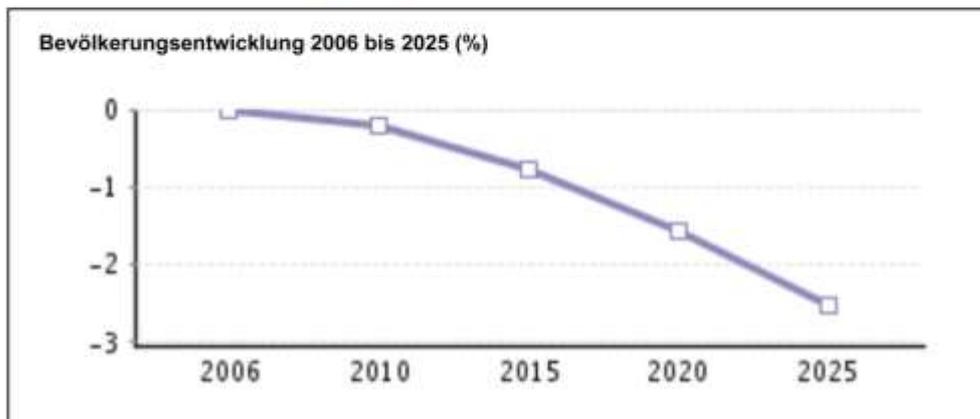
Wallücker Bahnweg 18
Löhne
12.06.2023



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Herford

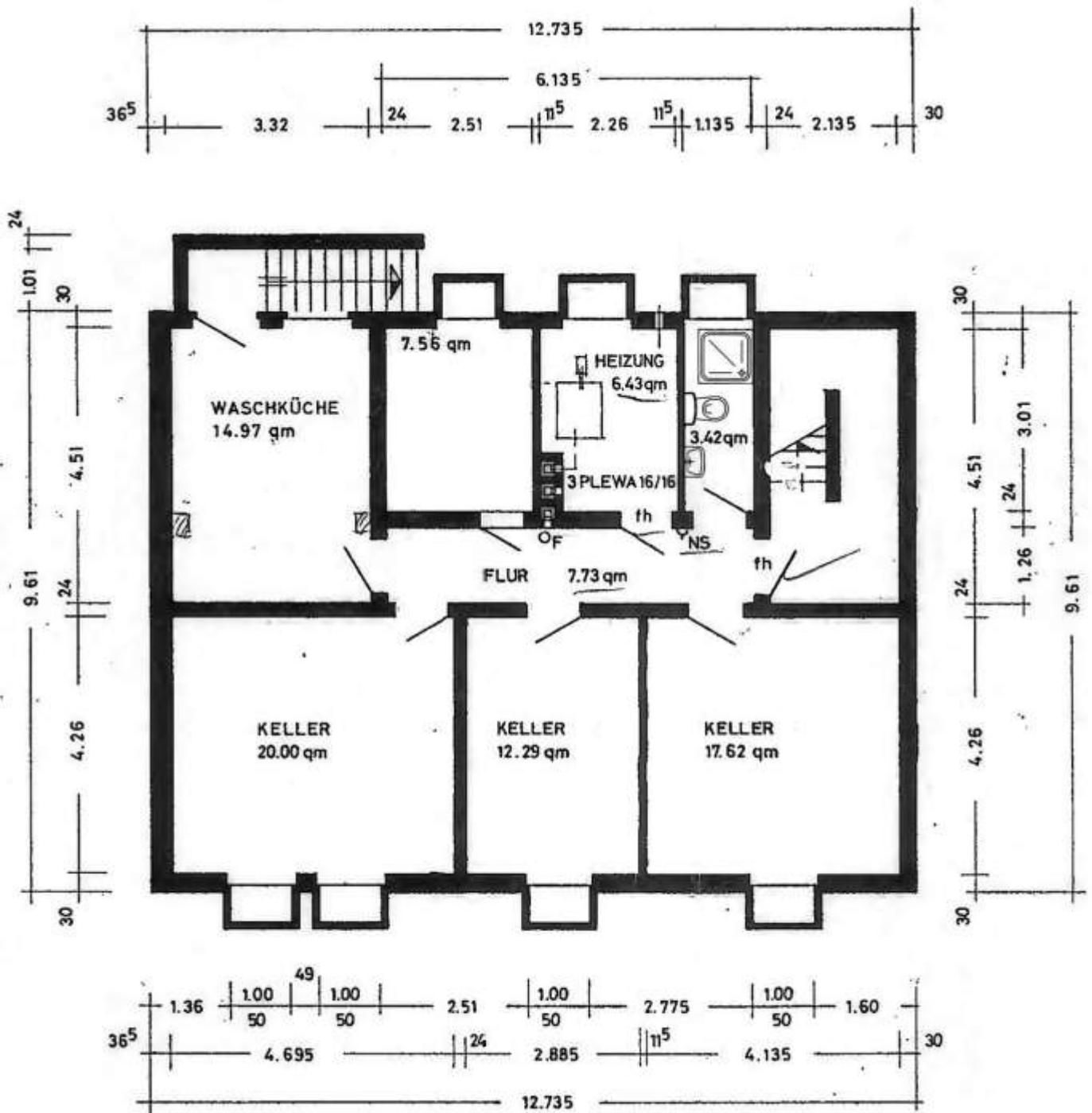
Übersicht Bevölkerungsprognose:

Löhne

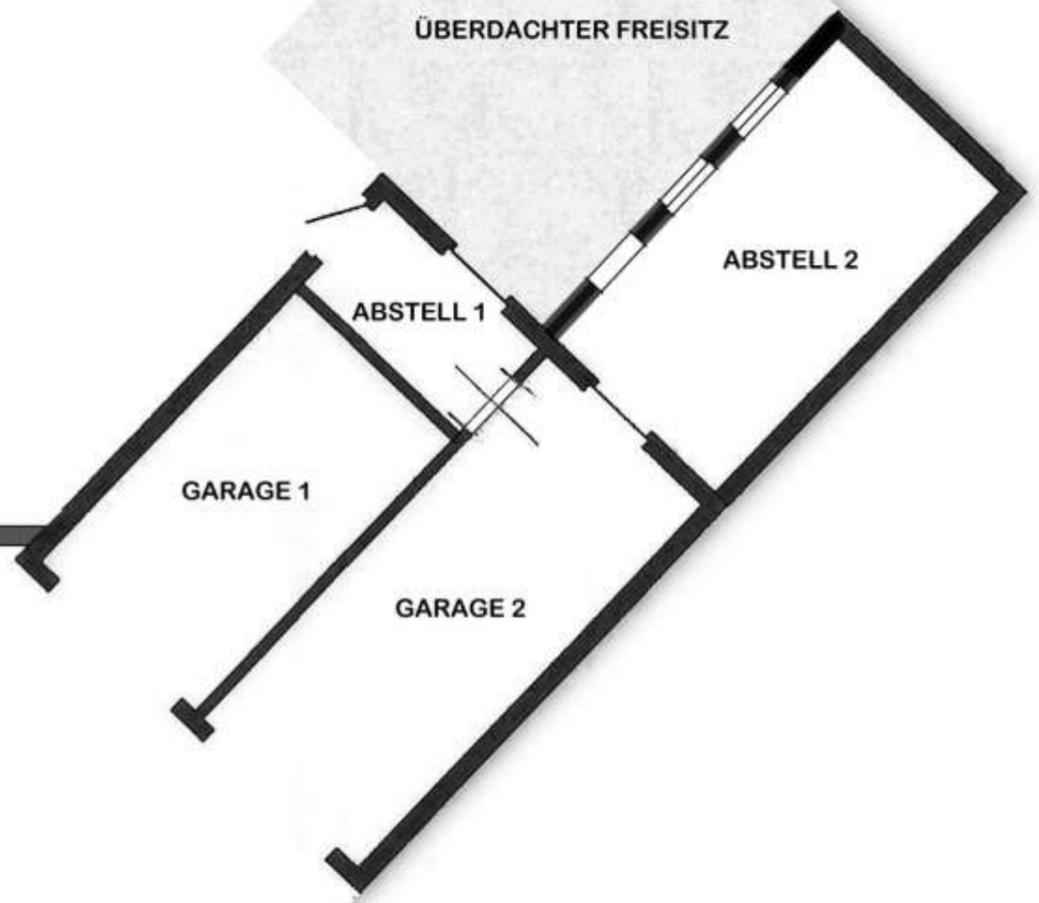
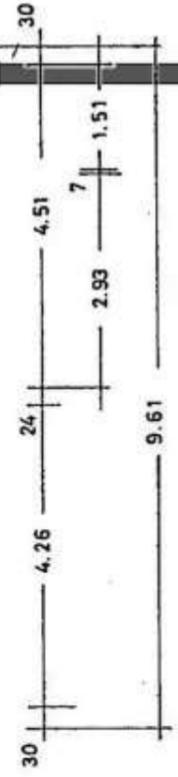
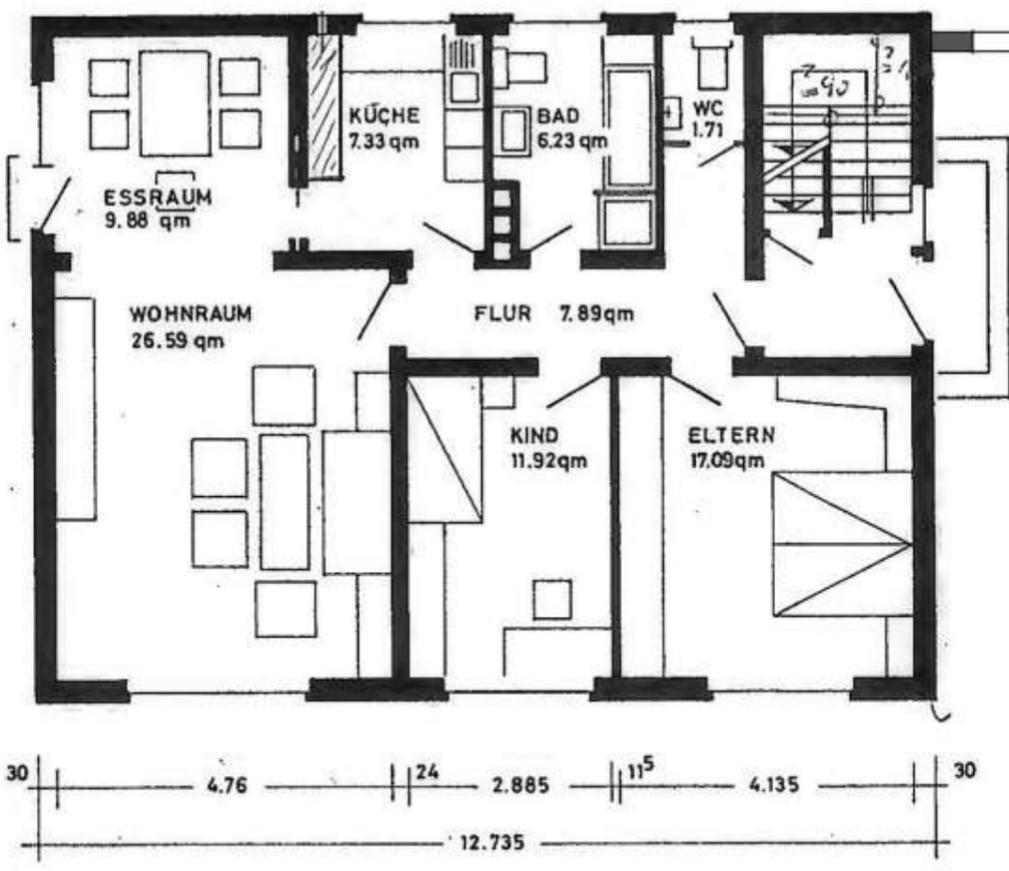
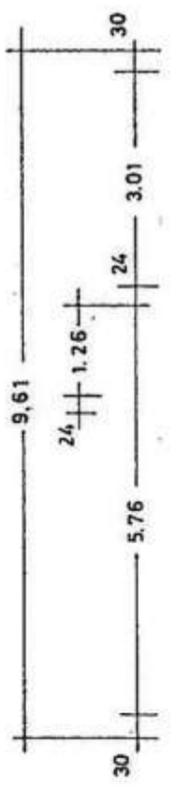
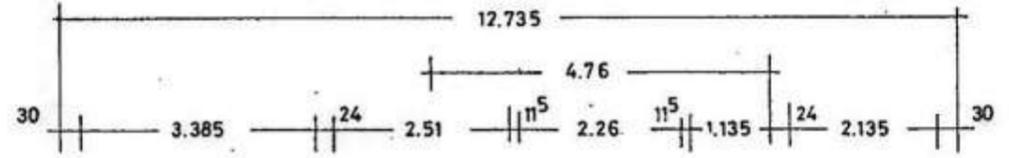
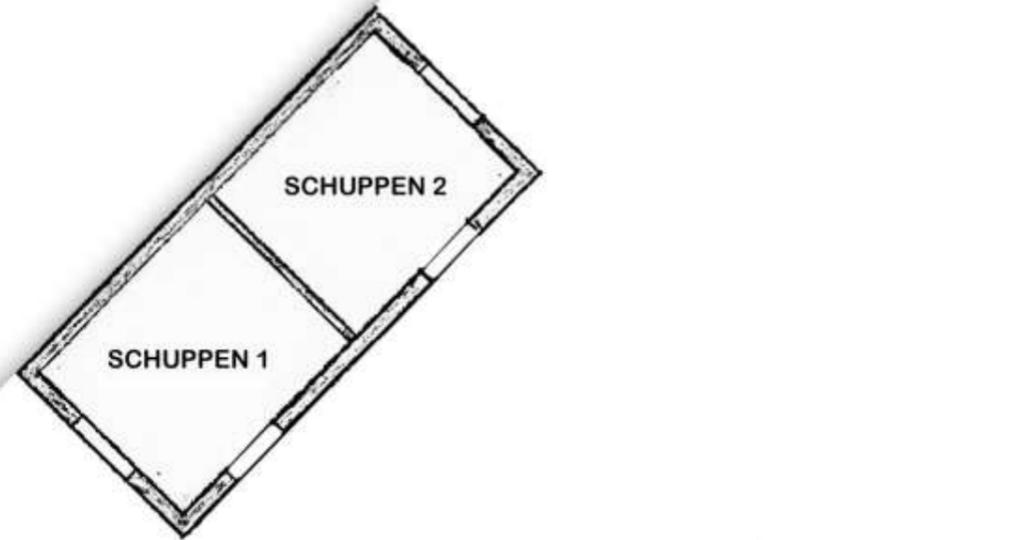


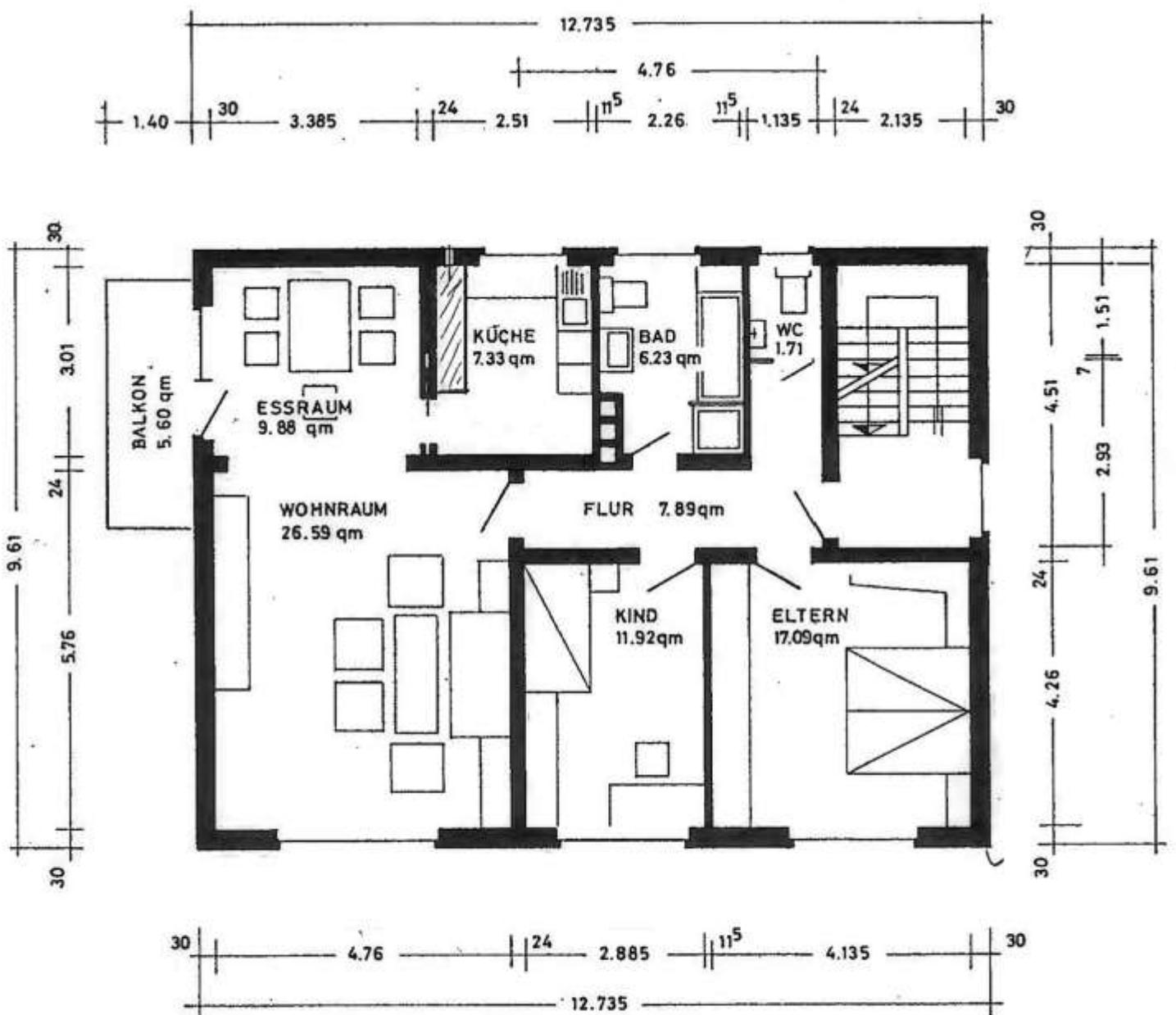
| BertelsmannStiftung

Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



Kellergeschoss



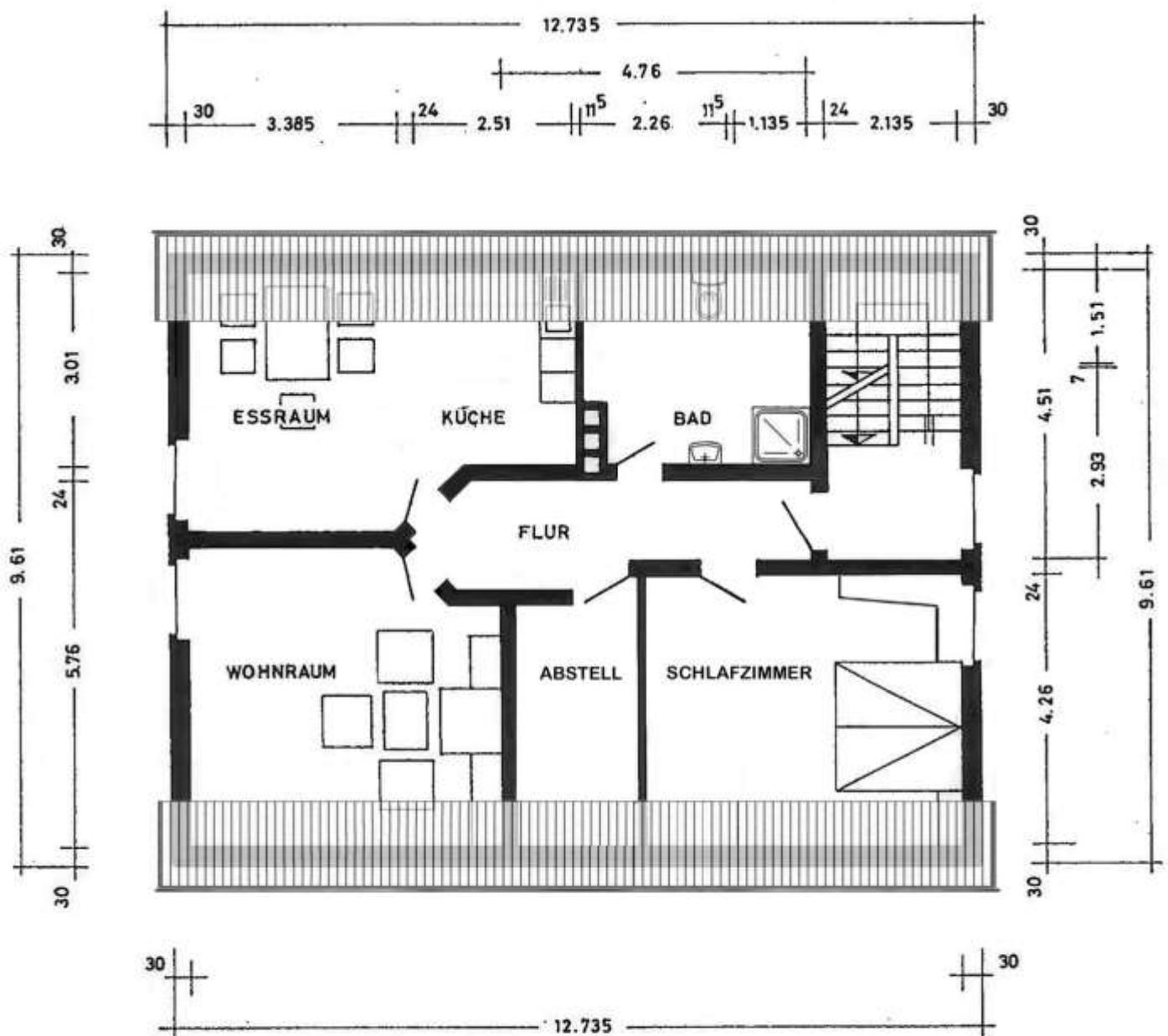


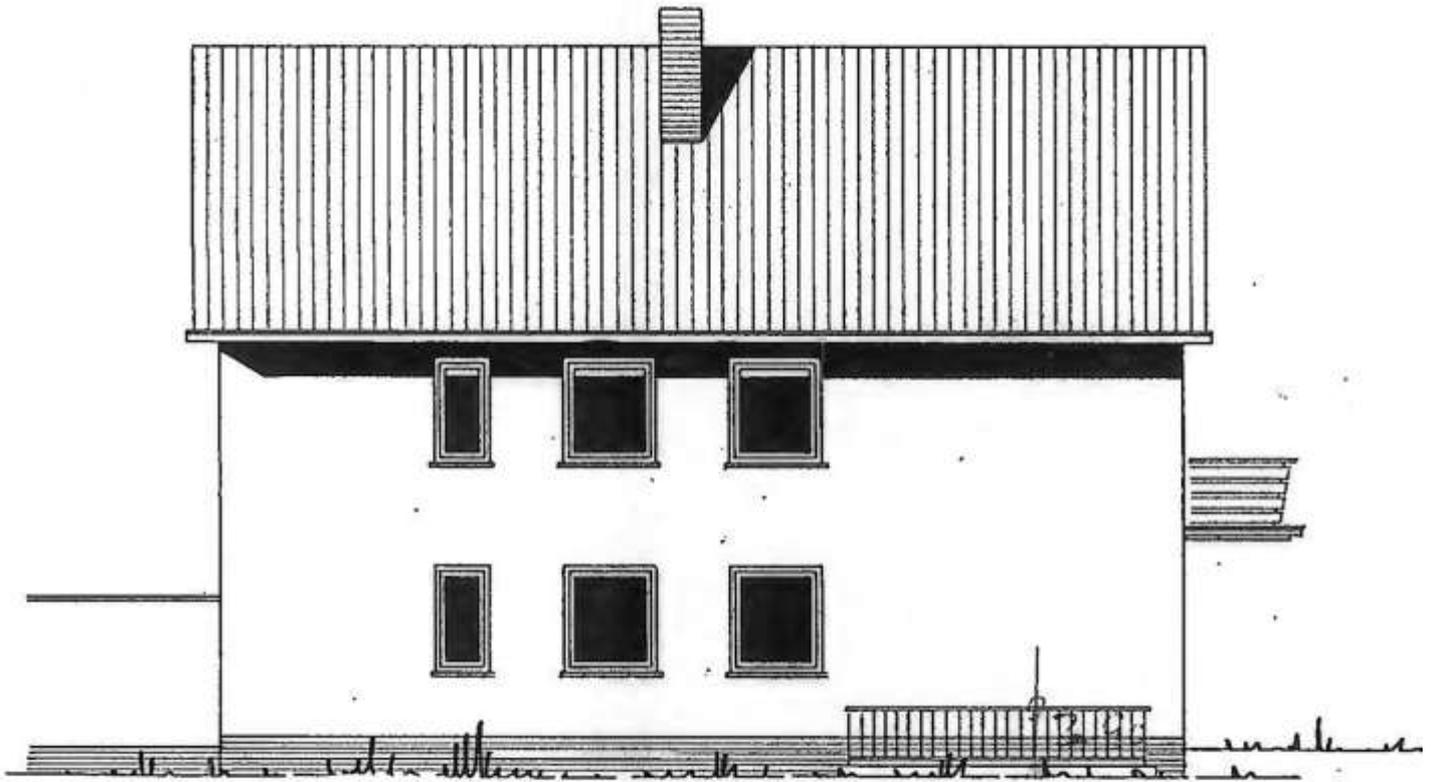
Obergeschoss

Hinweis:

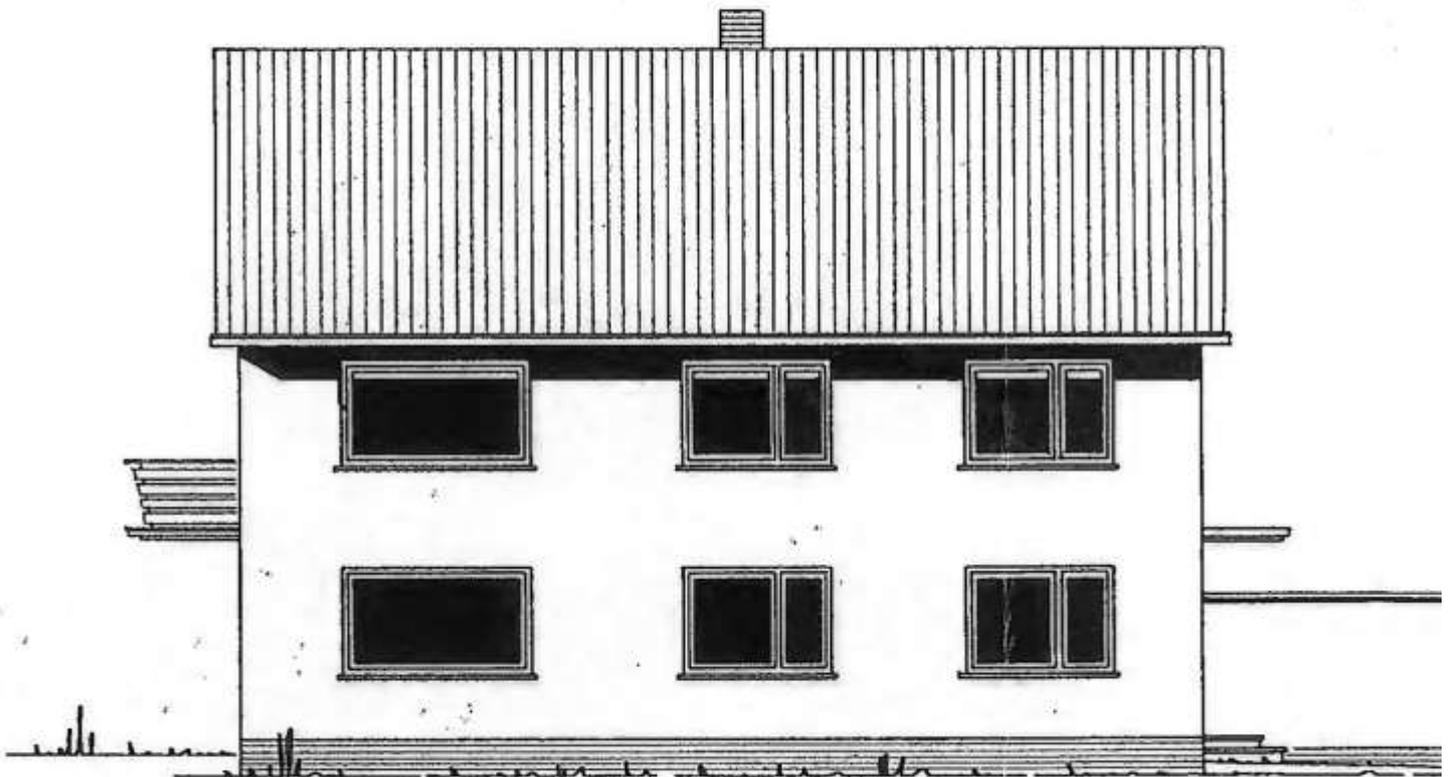
Diese Grundriss-Skizze wurde auf Basis der OG-Zeichnungen und einer Handskizze des derzeitigen Eigentümers erstellt. Eine Gewähr für Genauigkeit wird nicht übernommen.

Eine entsprechende Baugenehmigung konnte nicht vorgelegt werden.

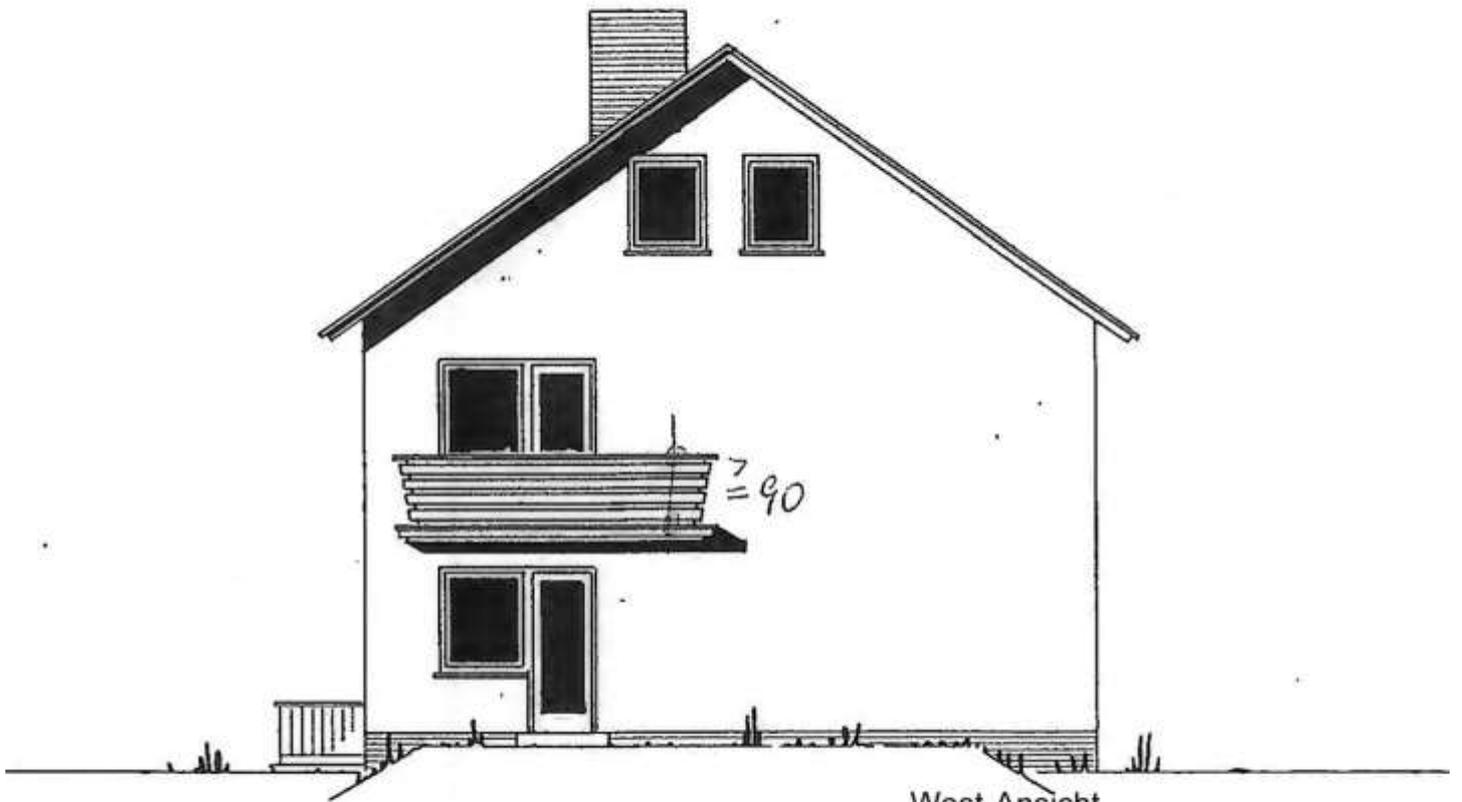




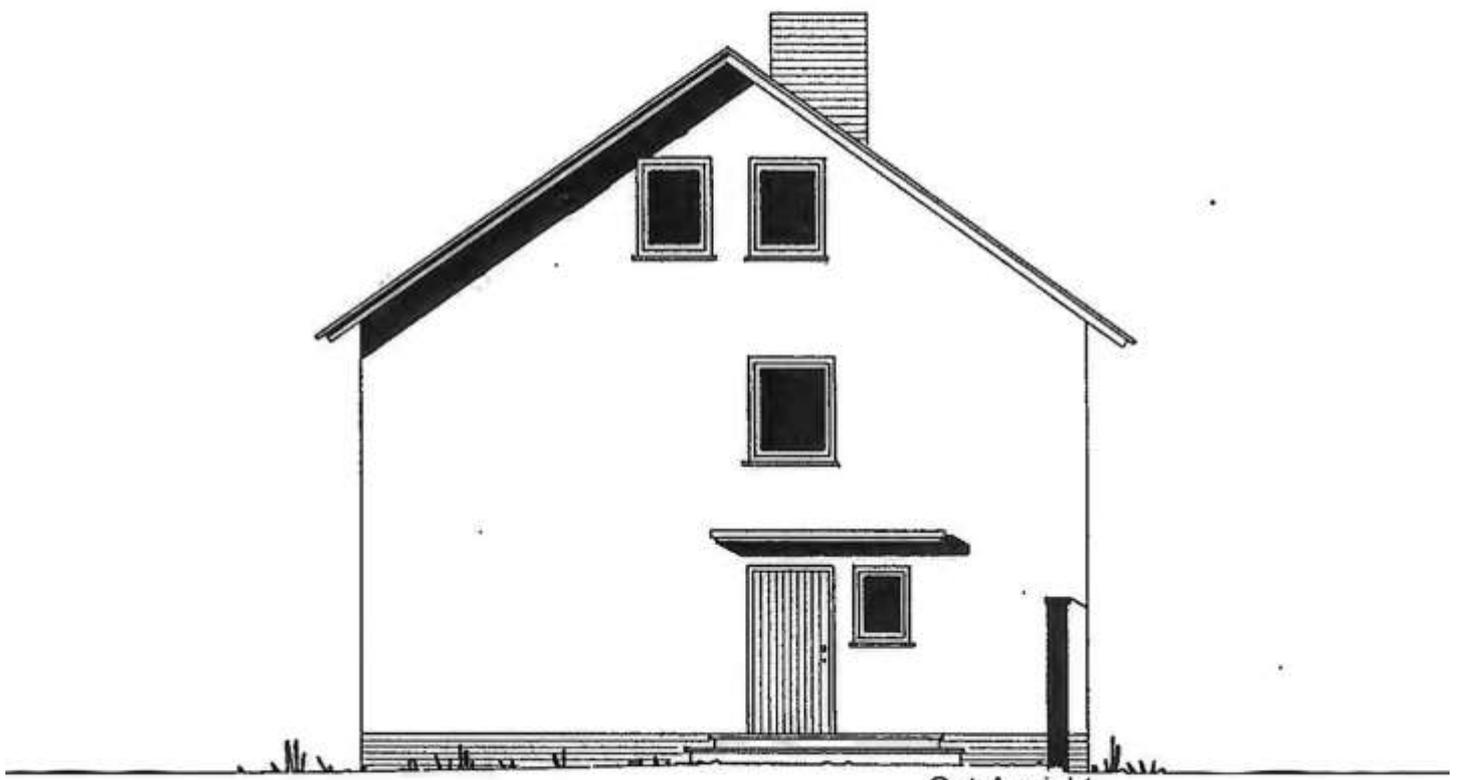
Nord-Ansicht



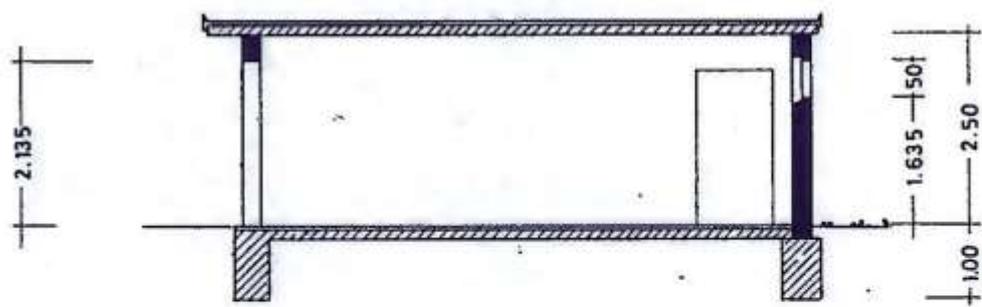
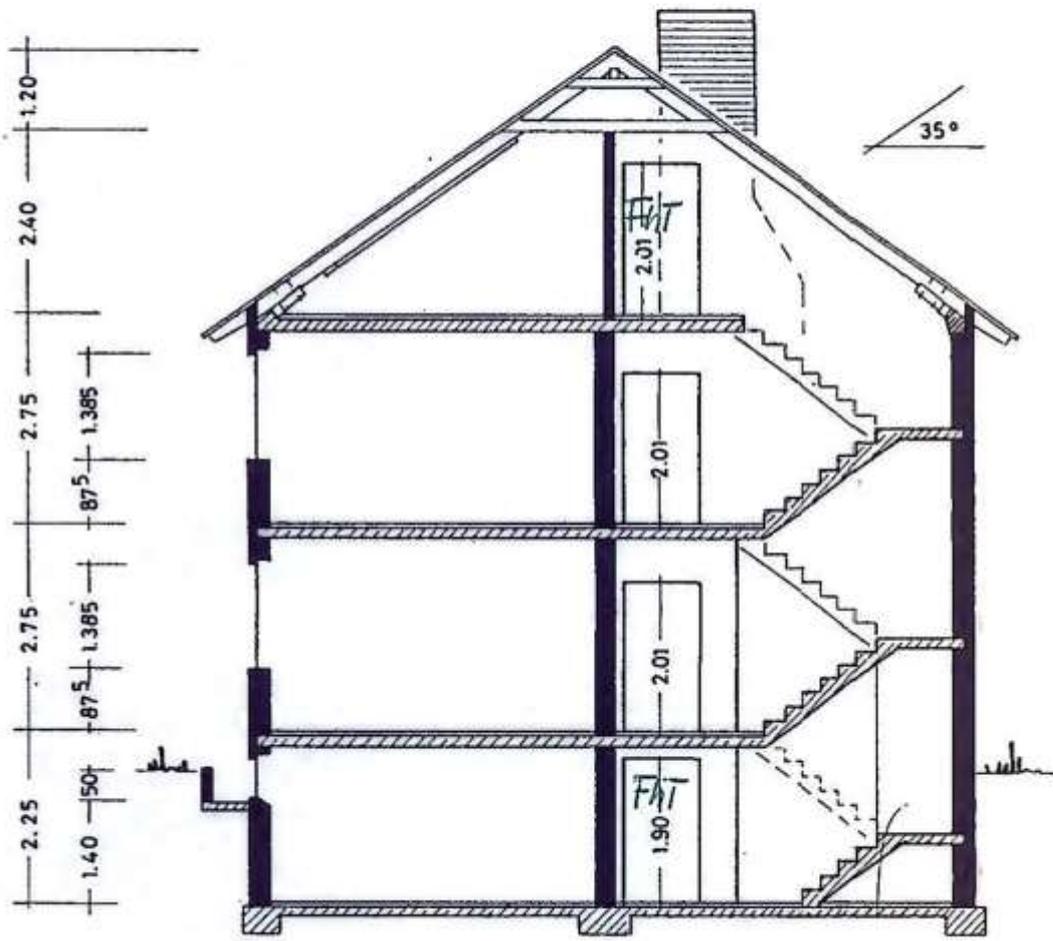
Süd-Ansicht



West-Ansicht



Ost-Ansicht





Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



West-Ansichten





Doppelgarage





überdachter Freisitz



Schuppen



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Treppenhausfenster renovierungsbedürftig





Zustand Hauseingangstür



Feuchtigkeitsschaden am Vordach