



GUTACHTEN

2023 – 2633

Internet-Version

für das unbebaute Grundstück

in 32584 Löhne

Wallücker Bahnweg

(vor Haus Nr. 18)



Gemarkung: Oberbeck

Flur 6
Flurstück 431

Grundbuch: Oberbeck

Blatt 1328

zum Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag

12.06.2023

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 021 / 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	3
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	6
3	Verkehrswertermittlung	Seite	8
3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	10
3.2	Bodenwertermittlung	Seite	11
3.2.1	Bodenrichtwert	Seite	11
3.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	11
3.3	Verkehrswert	Seite	12
4	Literaturverzeichnis	Seite	13
5	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
6	2 Objektfotos		

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 021 / 22)

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2023 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• <i>die Eigentümer</i>• Herr Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt wurde von außen in Augenschein genommen
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:	<ul style="list-style-type: none">• 25.04.2023
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none">• 29.04.2023
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• 12.06.2023
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	<ul style="list-style-type: none">• 12.06.2023

1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
 - örtliche Feststellungen
 - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
 - Grundbuchauszug vom 12.04.2023

- allgemeine Grundlagen ^{*)}:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur
 - zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- 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.

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:	431
Größe:	85 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. 23 m
mittlere Grundstückstiefe: ca. 3,7 m

Grundstücksgröße : 85,00 m²

Grundstücksform: rechteckig

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

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

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auf-
traggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Ab-
teilung II die im Absatz 4 (Verkehrswertermittlung) auf-
geführten Lasten und Beschränkungen, die in der Be-
wertung berücksichtigt werden, soweit sie wertbeein-
flussend 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.
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
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 Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück in Löhne, Wallücker Bahnweg

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Obernbeck		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		nicht Bestandteil dieses Gutachtens									
2		Obernbeck	6	431	Gebäude- und Freifläche Wallücker Bahnweg					85	

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 wertbeeinträchtigend 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 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag (= 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.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). 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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist als selbständige wirtschaftliche und rechtliche Einheit nicht als Baugrundstück verwertbar, es kann lediglich als Verkehrsfläche (östlicher Bereich) bzw. als Gartenland (westlicher Teil) bewertet werden. Für Verkehrsflächen werden i.d.R. zwischen 10% und 20% des Bodenrichtwertes bezahlt, Für Gartenland wird in der Fachliteratur ein Ansatz von 10% bis 15% des Baulandpreises bzw. der doppelte Ackerlandpreis empfohlen (im Kreis Herford z.Z. durchschnittlich 5,35 €/m²). Dies vorausgeschickt sehe ich einen Preis von 20,00 €/m² als realistisch / realisierbar an.

Dem entsprechend wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Verkehrsfläche / Gartenfläche:
 $85 \text{ m}^2 * 20,00 \text{ €/m}^2 = 1.700,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 2 000,00 €

4 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)

Erbbaurechtsgesetz

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

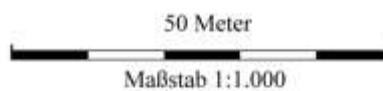
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

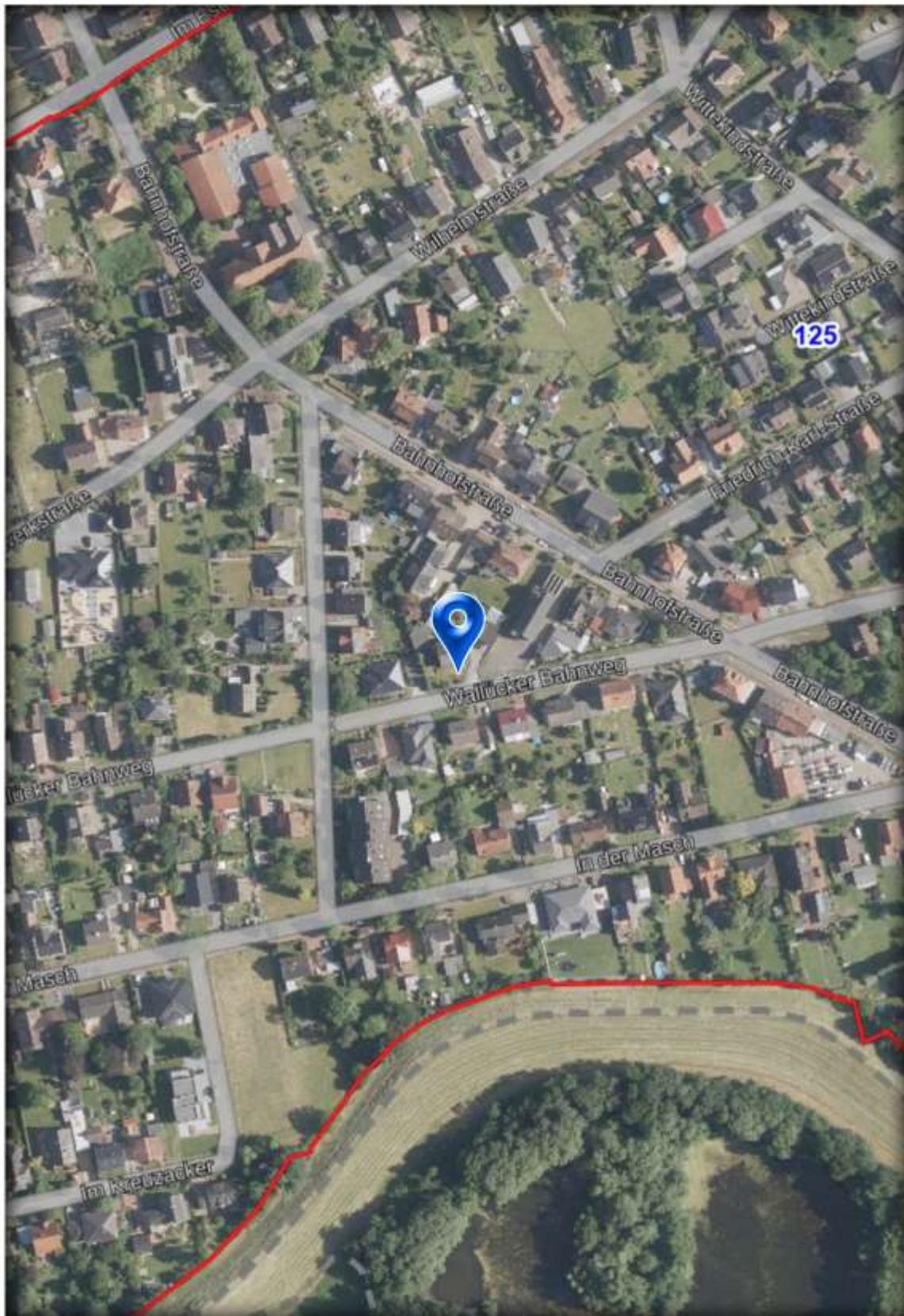
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Oberbeck
Flur: 6
Flurstück: 431



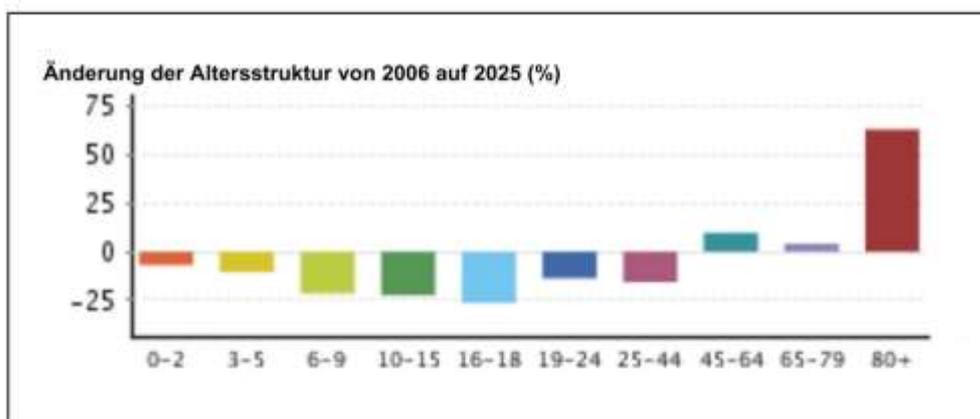
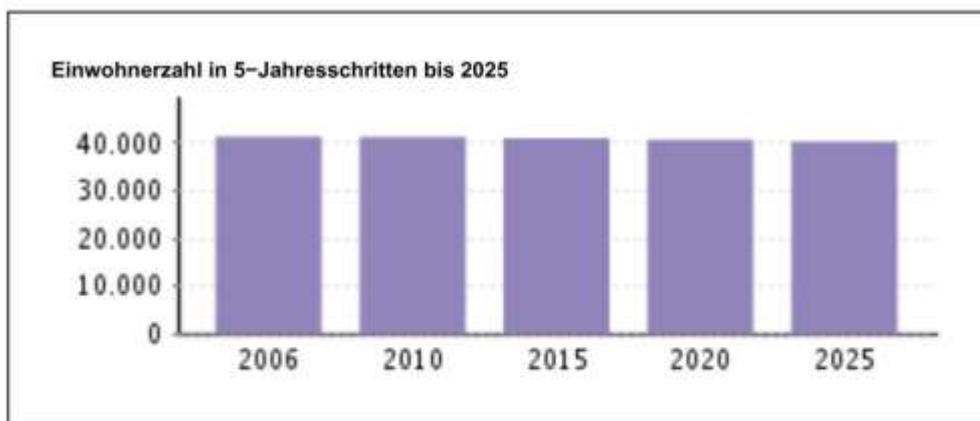
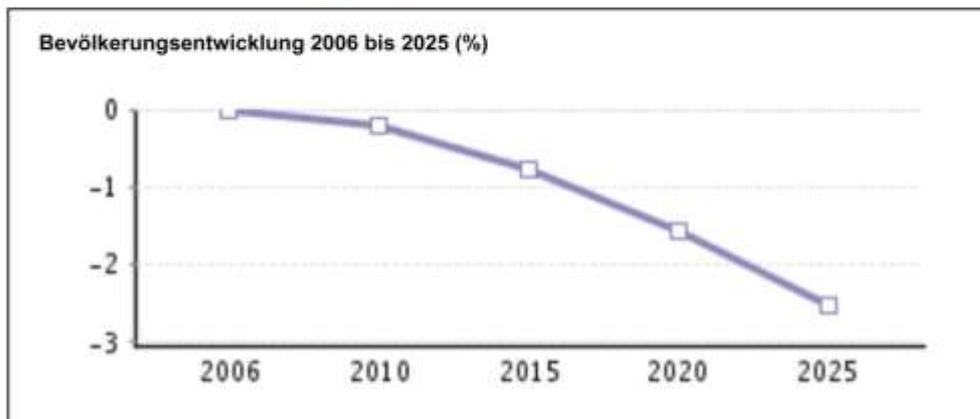
Wallücker Bahnweg
Löhe
12.06.2023



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



Ost-Ansicht



West-Ansicht