



Hoffmannsweg 8 • D-32052 Herford
Tel. 05221 / 54091 • Fax 05221 / 54093
www.sv-buero-launer.de

Von der Industrie- und Handelskammer Ost-
westfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

GUTACHTEN

2023 - 2660

Internet-Version

für das bebaute Grundstück

in 32584 Löhne

Königstraße 37 / 37a



Gemarkung: Gohfeld

Flur 24
Flurstück 200

Grundbuch: Gohfeld

Blatt 474

zum Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag

07.11.2024

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 019 / 21

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	5
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
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	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Nebengebäude	Seite	20
4.3.3	Außenanlagen	Seite	20
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.5	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.4	Verkehrswert	Seite	22
5	Literaturverzeichnis	Seite	23
6	Anlagen (überwiegend aus dem Gutachten vom 28.06.2022 übernommen)		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Gesamtübersicht vorhandene und begonnene Bebauung	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord-West- und Süd-Ost-Ansicht	Anlage	8
	Nord-Ost- und Süd-West-Ansicht	Anlage	9
	Querschnitt	Anlage	10
	Grundriss Erdgeschoss - geplanter Anbau	Anlage	11
	geplante Südansicht - Anbau	Anlage	12
	geplanter Querschnitt - Anbau	Anlage	13
7	16 Objektfotos		

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen
Bismarckstraße 12
32545 Bad Oeynhausen

Auftrag vom: 03.11.2023

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer: lt. Grundbuch:
[wird in der vorliegenden Internet-Version
nicht genannt]

1.3 Ortstermine

Tage der Ortstermine: Der Ortstermin wurde auf Wunsch des Eigentümers mehrfach verschoben. Zunächst war ein Termin angesetzt für den 02.02.2024.

Der Ersatztermin vom 23.02.2024, der auf Wunsch des Schuldners kurzfristig auf den 26.02.2024 verschoben wurde, konnte nicht durchgeführt werden, da zum Kellergeschoss keine Schlüssel vorhanden waren und für den nicht genehmigten Umbau keine Zeichnungen vorgelegt werden konnten. Für den vor mehreren Jahren begonnenen Rohbau eines weiteren Hauses konnten keine Nachweise (Statik pp) vorgelegt werden, ferner war zu überprüfen, ob der seit längerer Zeit stillliegende Rohbau unter Witterungseinflüsse geschädigt war, hierzu war die Einholung eines Sondergutachtens benötigt. Die dazu notwendige Besichtigung fand am 10.10.2024 statt.

Gleichzeitig sollte die Innenbesichtigung des bestehenden Gebäudes mit Aufmaß der nicht genehmigten Umbauten stattfinden. Dieser Teil des Ortstermins wurde vom Schuldner kurzfristig aus Urlaubsgründen abgesagt.

Der dafür vereinbarte Ersatztermin konnte wiederum nicht stattfinden, der im Hause anwesende Sohn des Eigentümers sagte, seine Eltern seien wegen einer Beerdigung in der Türkei, er versprach nach einem Rückruf mit diesen, sie würden sich umgehend nach Rückkehr wegen einer Terminabsprache melden, dies unterblieb jedoch und eine telefonische Bitte um Rückruf (auf AB) blieb erfolglos.

In Abstimmung mit dem Gericht wird daher das Gutachten wiederum nach äußerem Eindruck erstattet, auf die Erstellung neuer Fotos bei unverändertem Äußeren wird daher verzichtet.

Teilnehmer an den Ortsterminen:

Der Ortstermin am 10.10.2024 wurde von mir gemeinsam mit dem Kollegen Jochen Witte durchgeführt, an den Ortsterminen am 26.02.2024 und am 07.11.2024 war wegen des geplanten Aufmaßes mit mir mein Kollege Philipp Launer zugegen

Umfang der Ortsbesichtigung

- Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen in Augenschein genommen werden

Methodik der Ortsbesichtigung

- 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

Auftrag vom:	• 03.11.2023
Auftragseingang:	• 09.11.2023
angesetzte Ortstermine:	• 26.02.2024 / 10.10.2024 / 07.11.2024
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 07.11.2024

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3) • Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.) • örtliche Feststellungen • Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 19.10.2021 • Städtische Bauakte • eigenes Vorgutachten vom 28.06.2022
allgemeine Grundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) • zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht * s. auch Literaturverzeichnis

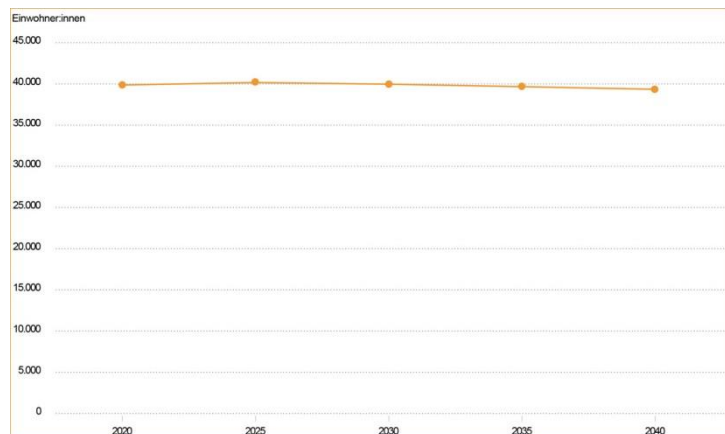
1.6 Hinweise zum Gutachten

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

2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Löhne
Ortsteil:	Gohfeld
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
geo- / demographische Daten von	Löhne
Einwohnerzahl:	40 000
Fläche:	ca. 60 km ²
Bevölkerungsdichte:	ca. 677 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5
Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in Löhne (2020-2040)	



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Gohfeld
Blatt:	474
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	24
Flurstück:	200
Größe:	852 m ²
Verkehrslage:	Ortskern
Wohnlage:	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung:	gewerblich und wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 500 m
	zur Bushaltestelle:	ca. 500 m
	zu Geschäften:	ca. 500 m

Immissionen:	überdurchschnittlich - Straßenverkehr
--------------	---------------------------------------

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	ca. 21 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 32 m
Grundstücksgröße :	852 m ²
Grundstücksform:	sehr unregelmäßig (siehe Lageplan, Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	annähernd eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	östlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Königstraße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege Parkstreifen
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehrsaufkommen:	stark
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II unter der lfd. Nr. 8 einen Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
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.
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	das Objekt wurde am Stichtag vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt.
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.

Sonstiges:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bauamt vorgelegten Bauakten keine gültige Baugenehmigung für den rückwärtigen Anbau (ostseitig) enthalten.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Geschosse:	• überwiegend unterkellert (gemäß Grundriss-Zeichnung) • Erdgeschoss mit ca. 85 m ² Wohnfläche • Ober- und Dachgeschoss mit ca. 110 m ² Wohnfläche
Baujahr:	1927
Modernisierung:	Umfang der Modernisierungsmaßnahmen nicht festgestellt
fiktives Baujahr*:	1956

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Im
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:		nicht festgestellt
Wände:	Kellerwände, Umfassungs- und Innenwände:	nicht festgestellt
Geschossdecken:		nicht festgestellt
Dach:	Dachform: Hauptgebäude:	Walmdach
	Anbau:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach, Hauptgebäude mit Aufbauten
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
Wärmedämmung:		nicht festgestellt
Außenverkleidung:		verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Treppen:		nicht festgestellt
Fußböden:		nicht festgestellt
Innenansichten:		nicht festgestellt
Deckenflächen:		nicht festgestellt
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	nicht festgestellt
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	nicht festgestellt
Elektroinstallation:		nicht festgestellt
Sanitäre Installation:		nicht festgestellt
Heizung:		nicht festgestellt
Warmwasserversorgung:		nicht festgestellt

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	• von außen wurden keine gravierenden Schäden festgestellt, allerdings wurde mir der Zutritt in das Gebäude nicht gestattet, so dass ich hier mit einem Sicherheitsabschlag arbeiten muss, ein Abschlag in Höhe von rund 20 % des alterswertgeminderten Gebäudewertes wird als notwendig und realistisch erachtet.
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.
Anmerkung:	• 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. • Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standicherheit sowie Brand-, Schall- und Wärmeschutz angestellt.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

Es wurde auf dem Grundstück mit dem Anbau eines Dreifamilienhauses begonnen, vorhanden sind zum Stichtag eine Bodenplatte und einige Erdgeschoss-Außen- und Innenwände aus Kalksandstein. Der Anbau ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Löhne genehmigt worden, die Statik liegt dort vor. Nach einem längeren Stillstand auf der Baustelle wurde das Vorhaben zunächst stillgelegt, die Baugenehmigung ist nach Auskunft der Stadt Löhne wieder verlängert worden, seit mehr als einem Jahr ruhen die Bautätigkeiten wieder. Aufgrund des offenen und ungeschützten Zustands des unfertigen Rohbaus habe ich das Gericht gebeten, einen ö.b.u.v. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden hinzuzuziehen.

Der Kollege Jochen Witte aus Löhne, Kurze Straße 3 schreibt in seiner diesbezüglichen gutachterlichen Stellungnahme:

Der in Rede stehende Wohnhausneubau ist mit Aktenzeichen 40.GO.52/20-0 am 09.04.2020 genehmigt worden.

Die Bauakte der Stadt Löhne enthält Fotos vom 15.11.2021, die augenscheinlich den noch heute vorliegenden Bauzustand darstellen:

Auf der Erdgeschoss-Sohlplatte sind die Innen- und Außenwände des Erdgeschosses errichtet. Die Erdgeschossdecke ist noch nicht hergestellt.

Aus der statischen Berechnung kann entnommen werden, dass die Außen- und Innenwände wahlweise aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk erstellt werden können.

Für Kalksandstein (KS)-Mauerwerk wird die Güteklasse KSL 1.2/12/II vorgeschrieben.

Hierbei handelt es sich um ein standardmäßiges Mauerwerk, ohne besonders hohe Anforderungen an die Tragfähigkeit.

Das angegebene Mauerwerk ist nur für den Einsatz im nicht bewitterten Innenbereich geeignet, da die Kalksandsteine nicht frostsicher sind.

Auf Grund von Frosteinwirkung (Frostschäden) kann das Mauerwerk seine Tragfähigkeit verlieren, bzw. die Tragfähigkeit kann eingeschränkt sein.

Im Rahmen des Ortstermins am 10.10.2024 habe ich die Betonsohle und das Mauerwerk in Augenschein genommen. Dabei konnte ich keine Schäden feststellen, die auf eine Frosteinwirkung zurückzuführen sind.

Trotz der mindestens drei jährigen freien Bewitterung scheinen die Sohle und das Mauerwerk noch ihre (volle) Funktionsfähigkeit aufzuweisen.

Die Betonsohle ist dabei von eher untergeordnetem Interesse. Bei einem standard-mäßigem Sohlenbeton (lt. Statik C 25/30) besteht üblicherweise kaum die Gefahr von Frostschäden.

Für eine genaue Bestimmung der Tragfähigkeit des Mauerwerks, ist die Entnahme von Steinproben und deren labortechnische Untersuchung notwendig.

Die Probenentnahme erfordert jedoch die Zustimmung des Eigentümers. Eine solche konnte bisher nicht eingeholt werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand der Situation sehe ich keine zwingende Notwendigkeit für Laboruntersuchungen. Allerdings kann ohne die Laboruntersuchungen diesseits keine absolute Garantie für die erforderliche Tragfähigkeit der Kalksandsteine gegeben werden.

Das nicht Vorhandensein von Frostschäden legt aber mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nahe, dass die Tragfähigkeit des erstellten Mauerwerks gegeben ist.

Das Grundstück liegt an einer stark befahrenen Hauptstraße von Löhne, eine Verdichtung der Bebauung wird an dieser Stelle vom Grundsatz her als vertretbar angesehen, eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Garten wird hier als nachrangige Alternative angesehen.

Bei einer Bruttogrundfläche von rund 240 m² halte ich unter Berücksichtigung des derzeitigen baulichen Zustands einen Ansatz in Höhe von 60.000,00 € für vertretbar, dieser frei geschätzte Ansatz wird in die „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ übernommen.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Grundstücksbegrünung
- Einfriedung (Maschendrahtzaun, Holzelemente)

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in Löhne, Königstraße 37 a

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Gohfeld		Blatt		474	
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 - 4		gelöscht									
5	2,4	Gohfeld	24	200	Gebäude- und Freifläche, Königstra0e 37a ')			8	52		

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 07.11.2024

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 – 7		gelöscht
8	5	Zwangsversteigerungsvermerk vom 19.10.2021

*) Hinweis: das Katasteramt des Kreises Herford hat dem Grundbuchamt am 21.05.2021 mitgeteilt, dass das Wohnhaus die Hausnummern 37 und 37a trägt

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 auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung 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

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 in der Immobilienwertermittlungsverordnung beschriebene **Vergleichswertverfahren** kann nicht zur Anwendung gebracht werden, weil keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten vorliegt und der Gutachterausschuss des Kreises Herford im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine belastbaren Werte für die indirekte Vergleichswertermittlung ausweist, die ohnehin mit großen Vorbehalten zu betrachten ist. Ein benachbarter Gutachterausschuss schreibt hierzu: *Je weiter sich das Vergleichswertverfahren vom direkten Preisvergleich entfernt, umso geringer ist die Präferenz des Vergleichswertverfahrens einzustufen. Der Vergleichswert über Vergleichsfaktoren oder eine Regressionsanalyse ist nicht unbedingt als besseres Wertermittlungsergebnis einzustufen als ein marktgerecht ermittelter Ertragswert oder als ein marktangepasster Sachwert.* In der neuesten Literatur (Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage – 2020) heißt es u.a.: *Der BGH hat das Vergleichswertverfahren als im Regelfall einfachste und zuverlässigste Methode allerdings nur unter der Bedingung anerkannt, dass eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung steht; fehlen geeignete Vergleichspreise, insbesondere bei bebauten Grundstücken, soll die Anwendung anderer Verfahren in Betracht kommen. --- Die Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens ist bei bebauten Grundstücken i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen.*

Neben dem Sachwertverfahren und dem Vergleichswertverfahren gibt es noch das **Ertragswertverfahren**, bei dem 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 durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Dieses Verfahren kommt allerdings hier nicht zur Anwendung, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen / privaten) Eigennutzung bestimmt sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 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.

4.2.1 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 01.01.2024: 115,00 €/m².

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gemischte Baufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 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 aktuellen Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 700 m²: 1,000

Umrechnungskoeffizient bei 852 m²: 0,900

erschließungsbeitragsfreies Bauland:

$852 \text{ m}^2 * 115,00 \text{ €/m}^2 * 0,900 = 88.182,00 \text{ €}$

Bodenwert rd. 88 000,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNESENKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer 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.

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Zweifamilienhaus

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

Geschoss		Länge	Breite		Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
KG/EG/OG/DG	+	11,10	8,20	4	364,08	364,08
Anbau EG/DG	+	7,50	3,90	2	58,50	0,00
	+	1,50	1,00	2	3,00	61,50
BGF:						425,58

► Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erd- / Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	Typ 1,11	
► Standardstufe:	3	
► Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		835,00 €/m² BGF
► Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
► Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2015 = 100)	130,3	* 1,303
► Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2015	70,92	: 0,71
► Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $835,00 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 1,303 / 0,7092$		= 1640,00 €/m² BGF
► Bruttogrundfläche (BGF)	426,00 m²	
► Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $426 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.640,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		698.640,00 €

► Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		698.64,00 €
► Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
► tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1927	
► fiktives Baujahr des Gebäudes	1956	
► fiktives Gebäudealter	68 Jahre	
► wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	
► Wertminderung wg. Alters (linear)	85,00 %	- 593.844,00 €
► Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		104.796,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

► Anbau - Rohbaufragment	→ 3.4	60 000,00 €
► Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		60 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

► Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 6% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
► Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	104.796,00 €
► Wertansatz der Außenanlagen hier:	3 % =	3.144,00 €
► Zeitwert der Außenanlagen		<u>3.144,00 €</u>

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

► Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	88.000,00 €
► Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	104.796,00 €
► Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	3.144,00 €
► vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (ohne Nebengebäude)	insgesamt:	195.940,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▶ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (ohne Nebengebäude)	→ 4.3.4	195.940,00 €																									
<table><tr><td>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</td><td colspan="3" rowspan="2">Sachwertfaktoren</td></tr><tr><td>KG, EG, OG, ausgebaut- tes Dachgeschoss</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Vorläufiger Sachwert</td></tr><tr><td></td><td>bis 230.000 €</td><td>230.000 bis 280.000 €</td><td>über 280.000 €</td></tr><tr><td>Baujahre bis 1949</td><td>0,95 3</td><td>- -</td><td>0,97 12</td></tr><tr><td>Baujahre 1950 bis 1974</td><td>0,92 3</td><td>0,97 5</td><td>1,01 19</td></tr><tr><td>Baujahre nach 1975</td><td>- -</td><td>- -</td><td>- 1</td></tr></table> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren			KG, EG, OG, ausgebaut- tes Dachgeschoss		Vorläufiger Sachwert				bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €	Baujahre bis 1949	0,95 3	- -	0,97 12	Baujahre 1950 bis 1974	0,92 3	0,97 5	1,01 19	Baujahre nach 1975	- -	- -	- 1		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren																										
KG, EG, OG, ausgebaut- tes Dachgeschoss																											
	Vorläufiger Sachwert																										
	bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €																								
Baujahre bis 1949	0,95 3	- -	0,97 12																								
Baujahre 1950 bis 1974	0,92 3	0,97 5	1,01 19																								
Baujahre nach 1975	- -	- -	- 1																								
▶ Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	0,95																										
▶ vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ohne Nebenge- bäude:		186.143,00 €																									
▶ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbe- sichtigungsmöglichkeit (rd. 20 % aus rd. 105.000,00 €):		<u>- 21.000,00 €</u>																									
▶ Zeitwert ohne Nebengebäude		165.143,00 €																									
▶ Zeitwert Nebengebäude	→ 4.3.2	<u>60.000,00 €</u>																									
▶ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	225.143,00 €																									
		rd. 225 000,00 €																									

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. 225 000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Löhne, Königstraße 37, 37a

Gemarkung:	Gohfeld	Flur:	24
		Flurstück:	200

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 07.11.2024 auf

225 000,00 €

in Worten: Zweihundertfünfundzwanzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 02.12.2024

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

5 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, 2024, Reguvis Verlag

KLEIBER

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

BISCHOFF

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

BOBKA (Hrsg.)

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

UNGLAUBE

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

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

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

ROSS - BRACHMANN

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

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

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

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

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

WoFIV

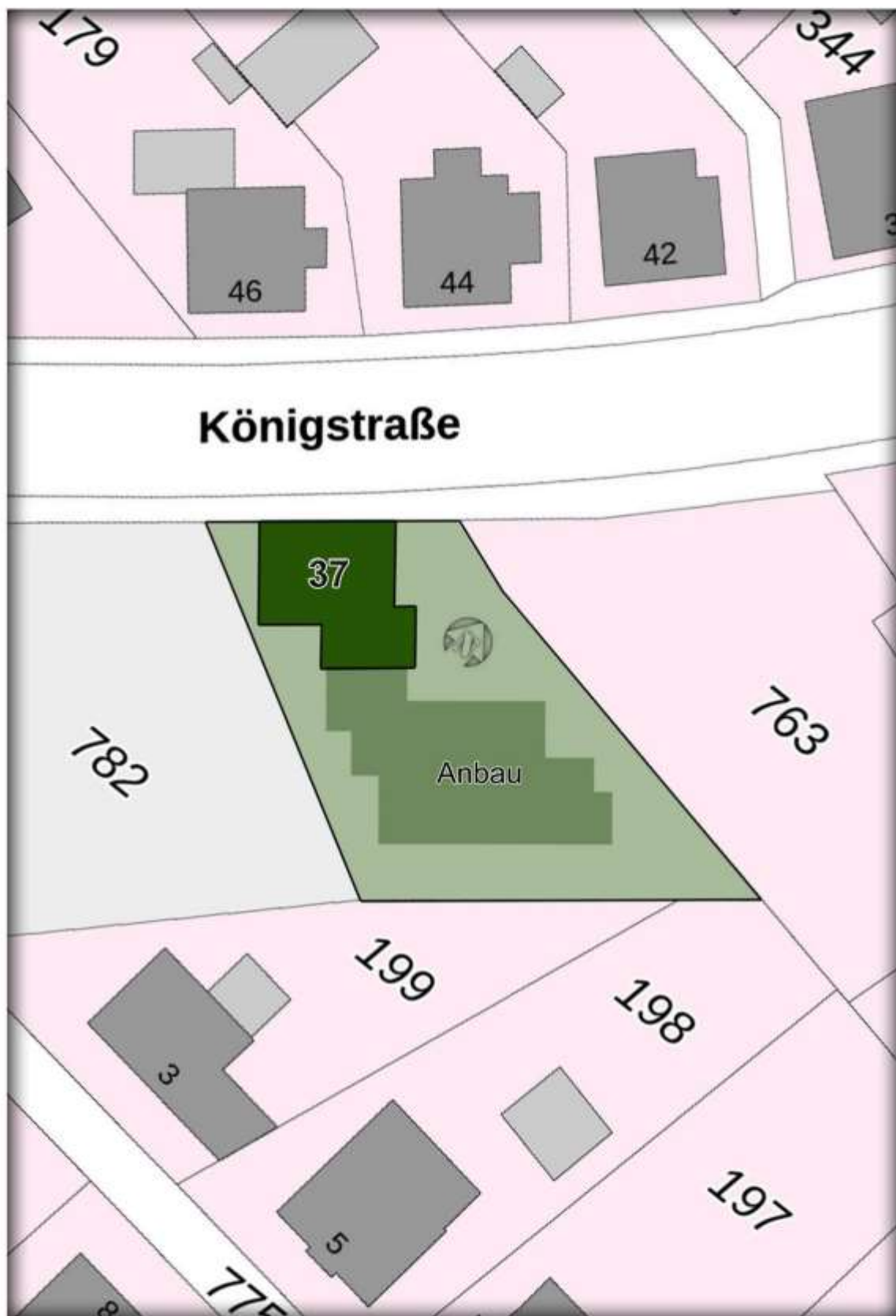
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)



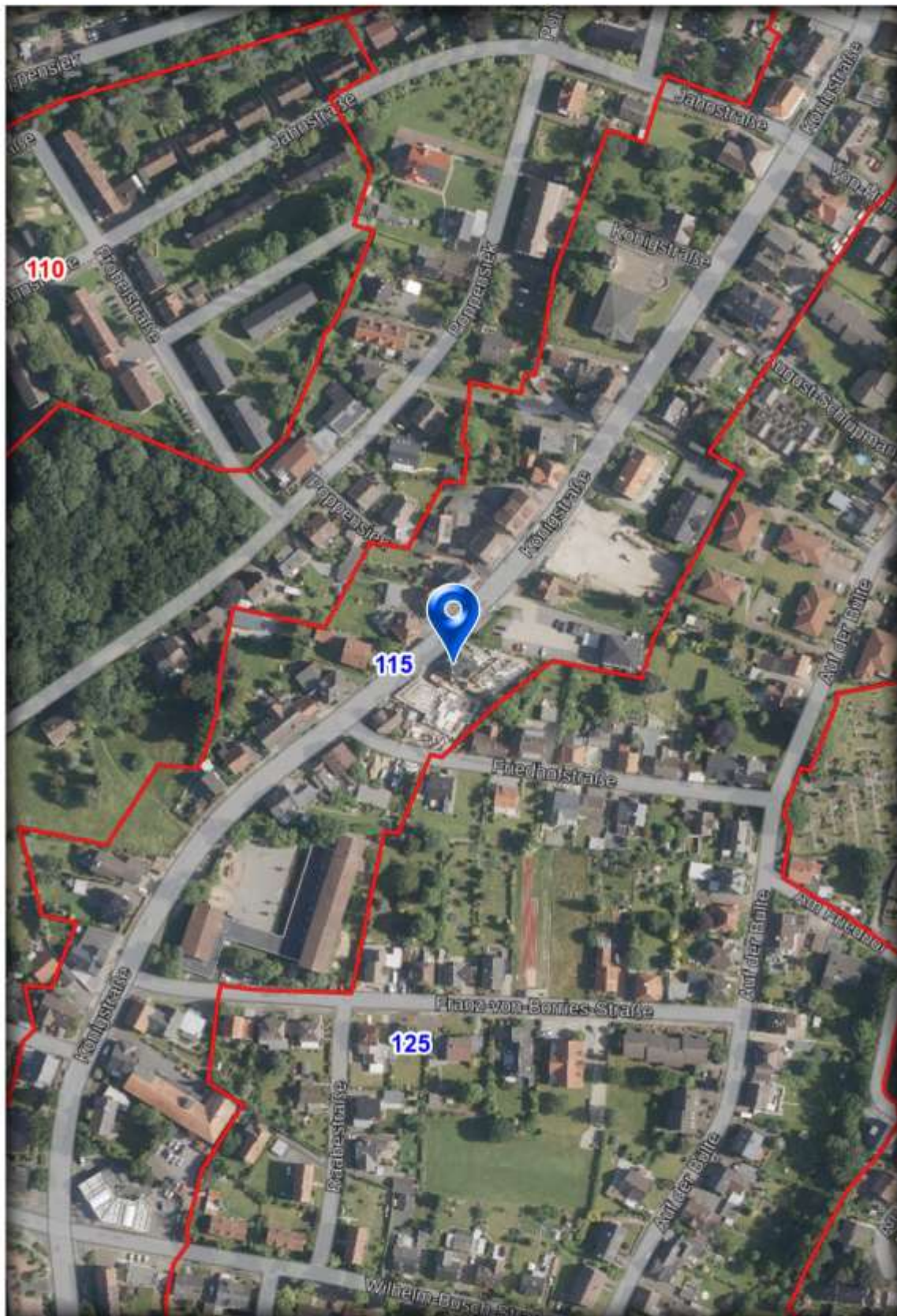
Gemarkung: Gohfeld
Flur: 24
Flurstück: 200

50 Meter
Maßstab 1:1.000

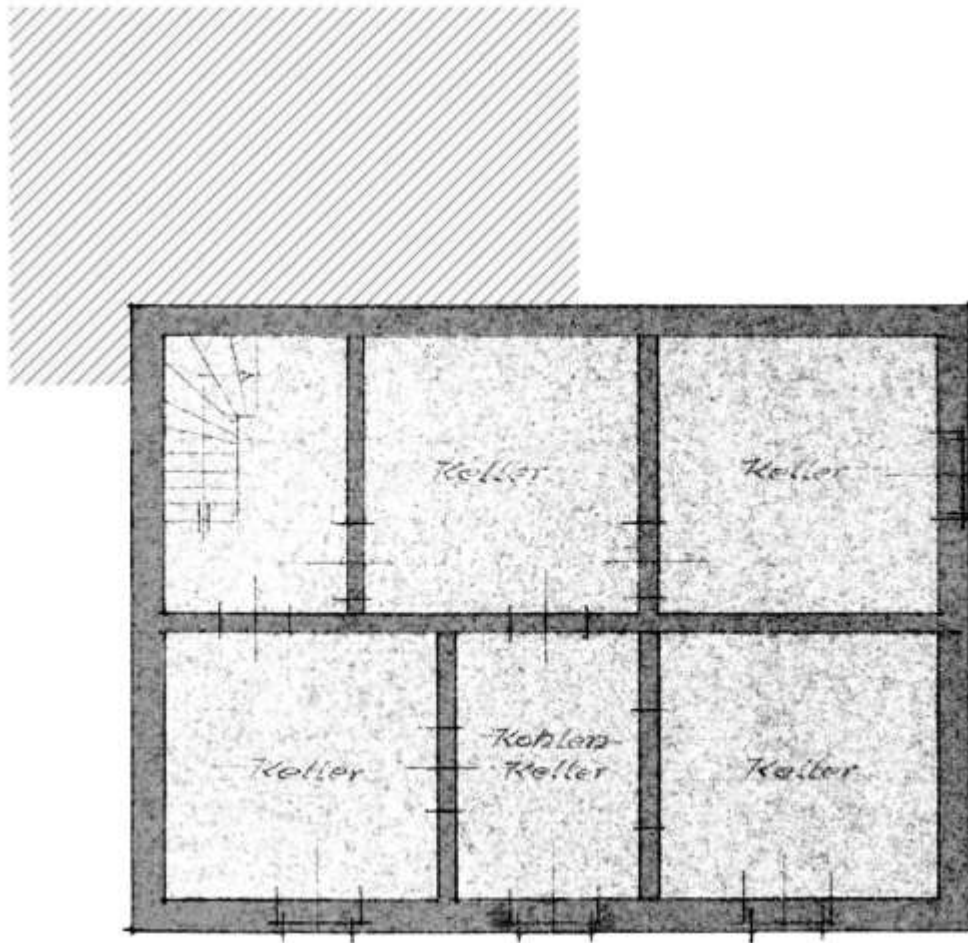
Königstraße 37
Löhne
07.11.2024

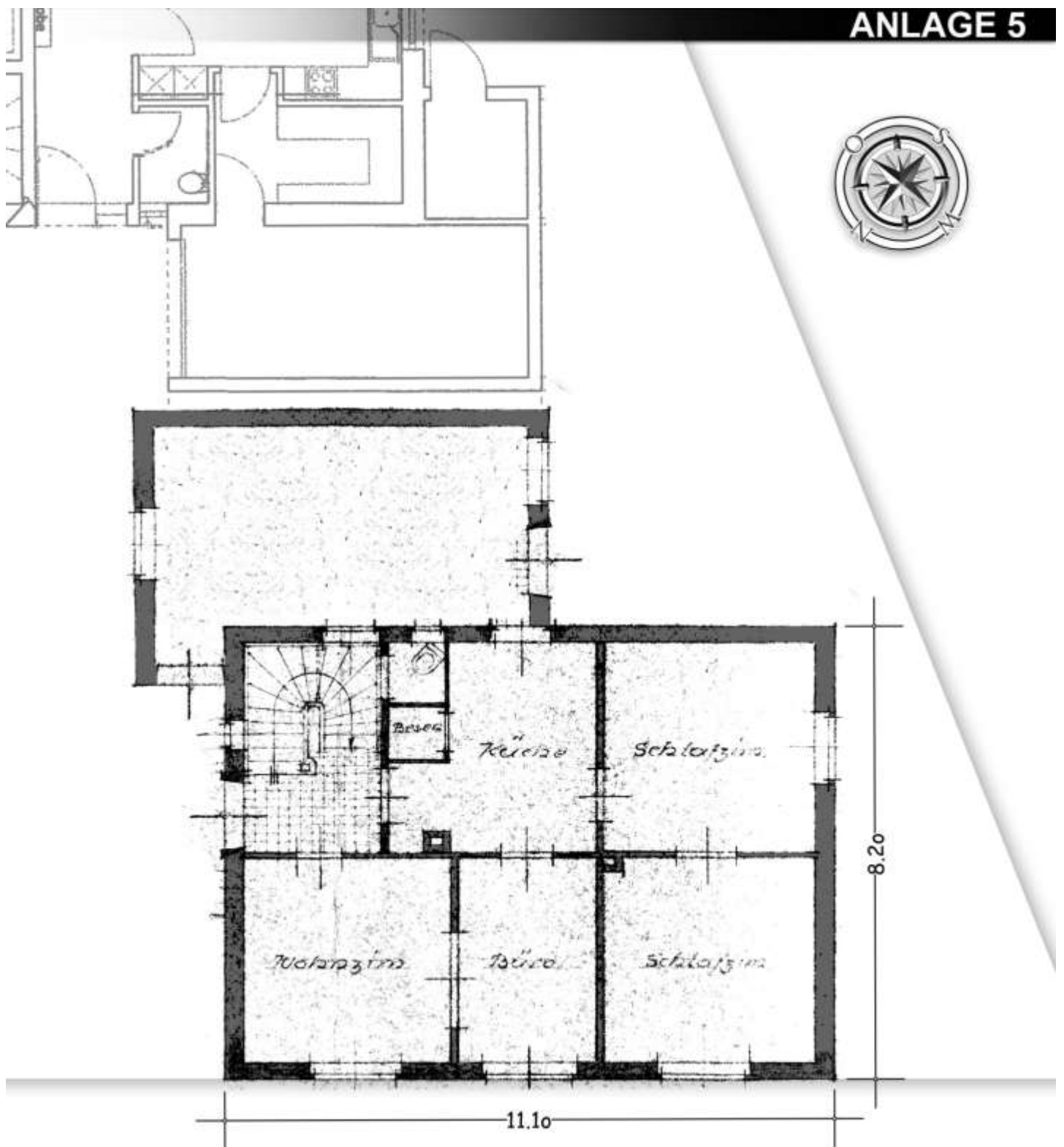


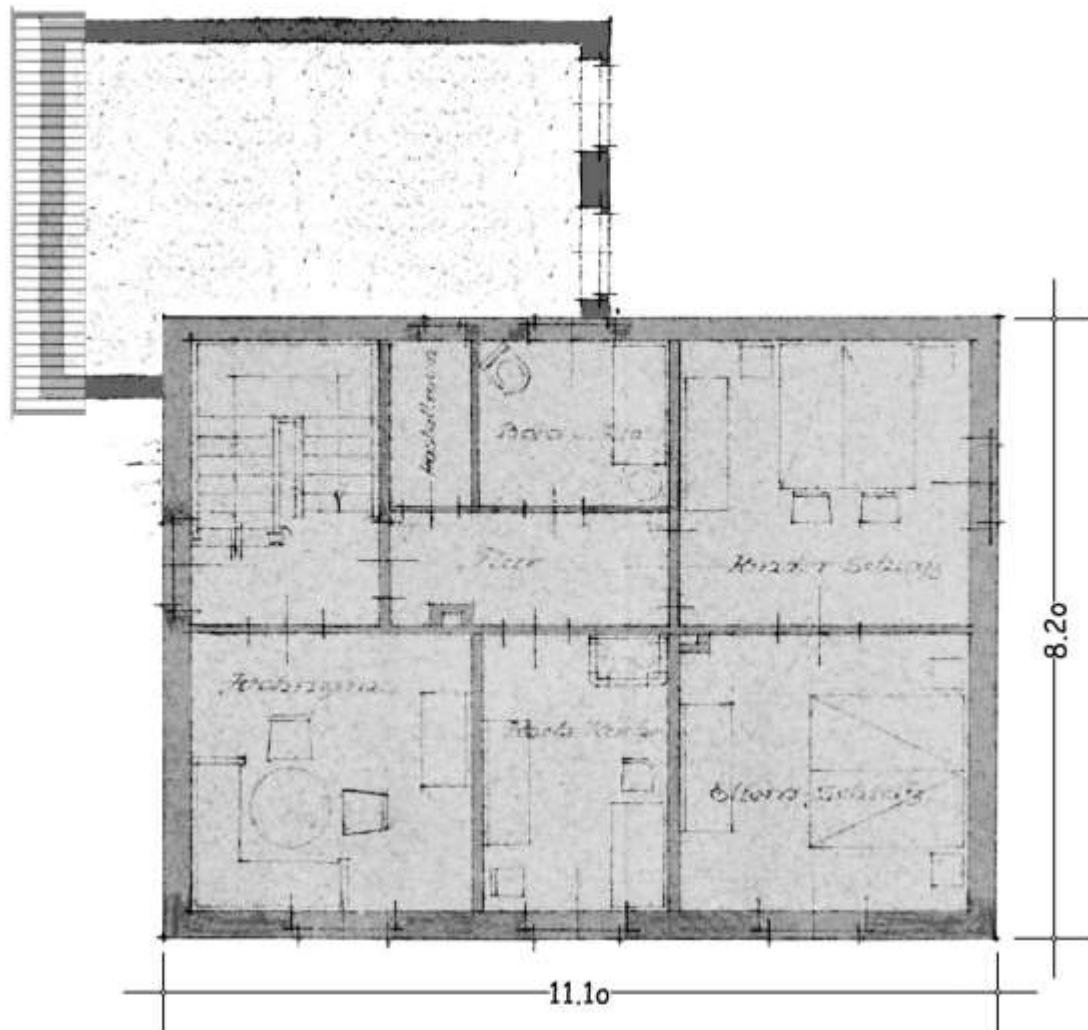
Gesamtübersicht: vorhandene und begonnene Bebauung (Maßstab 1 : 500)

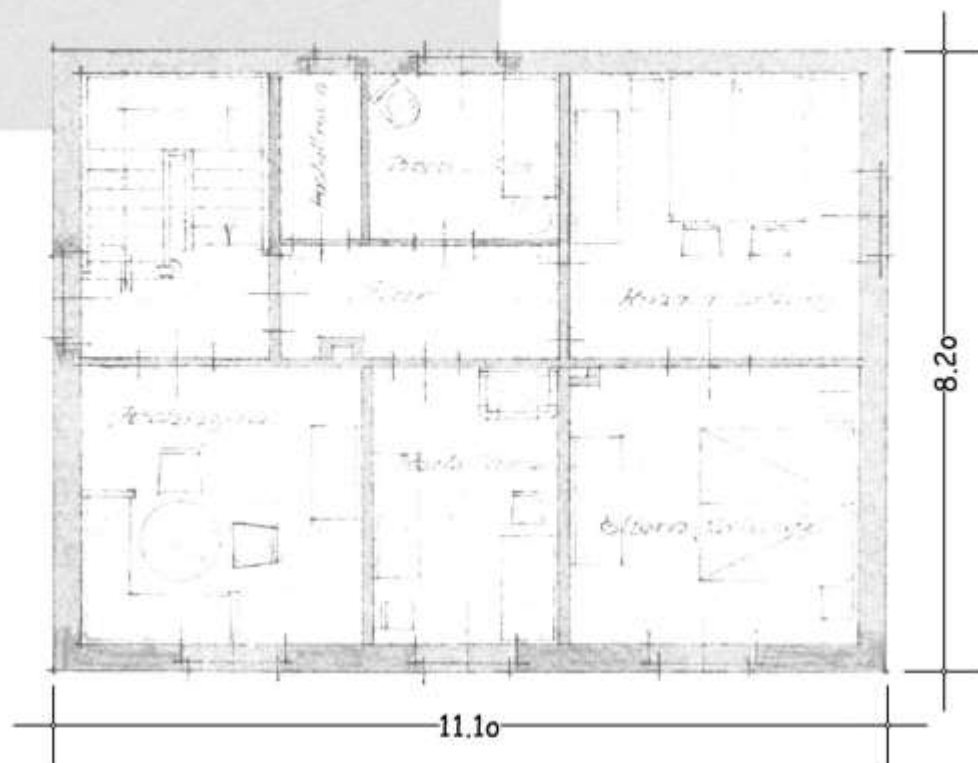


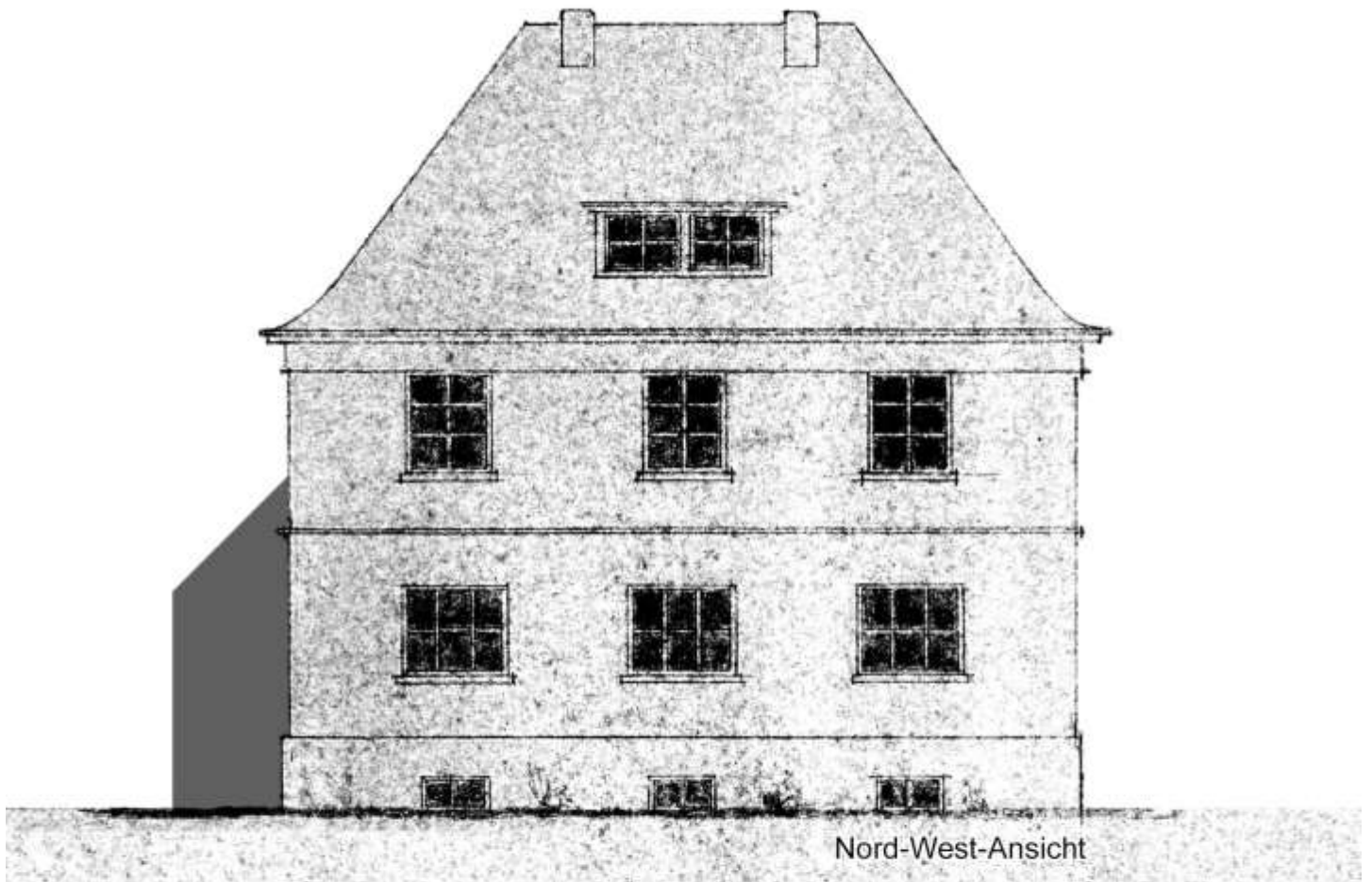
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Herford

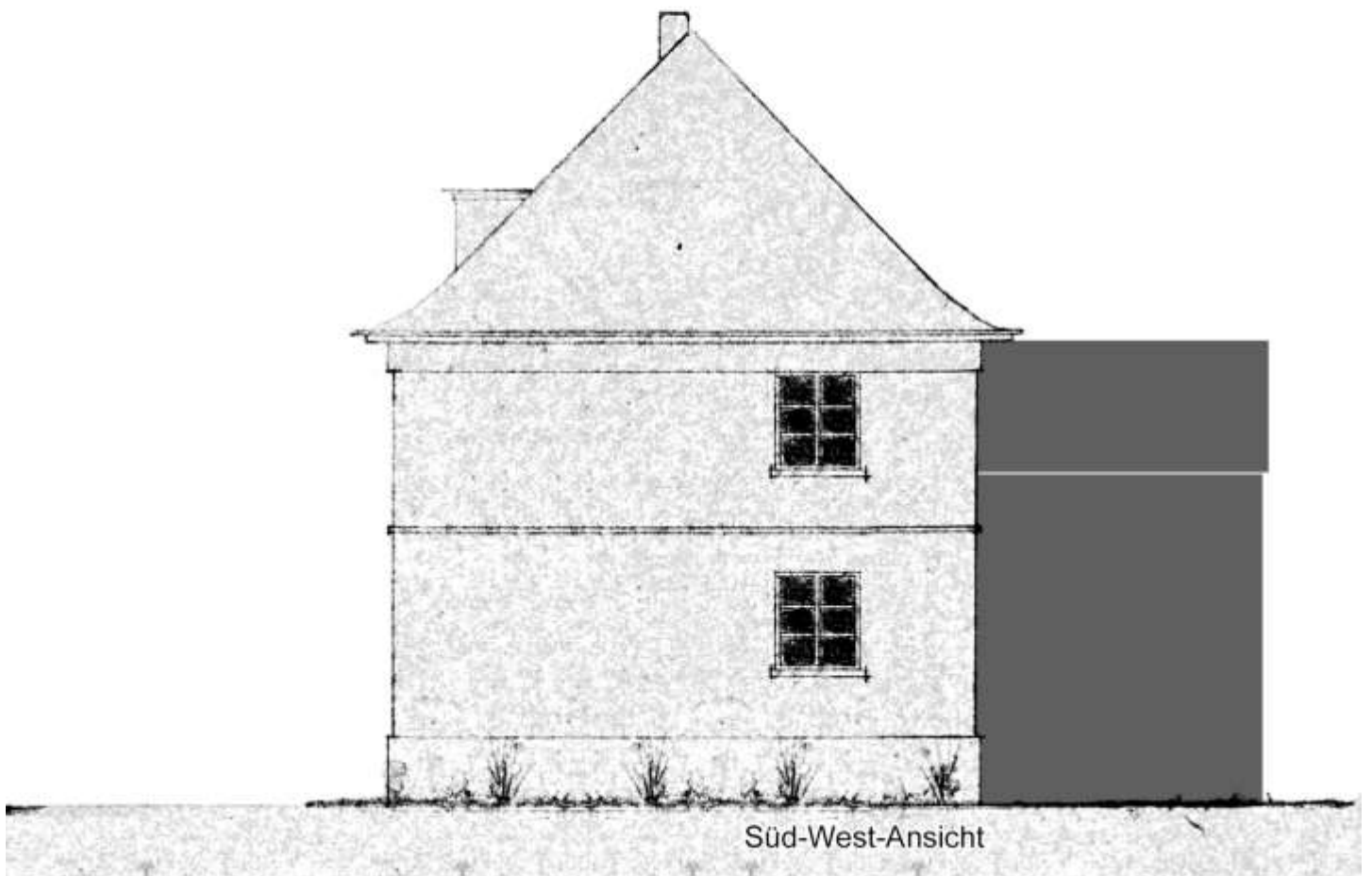
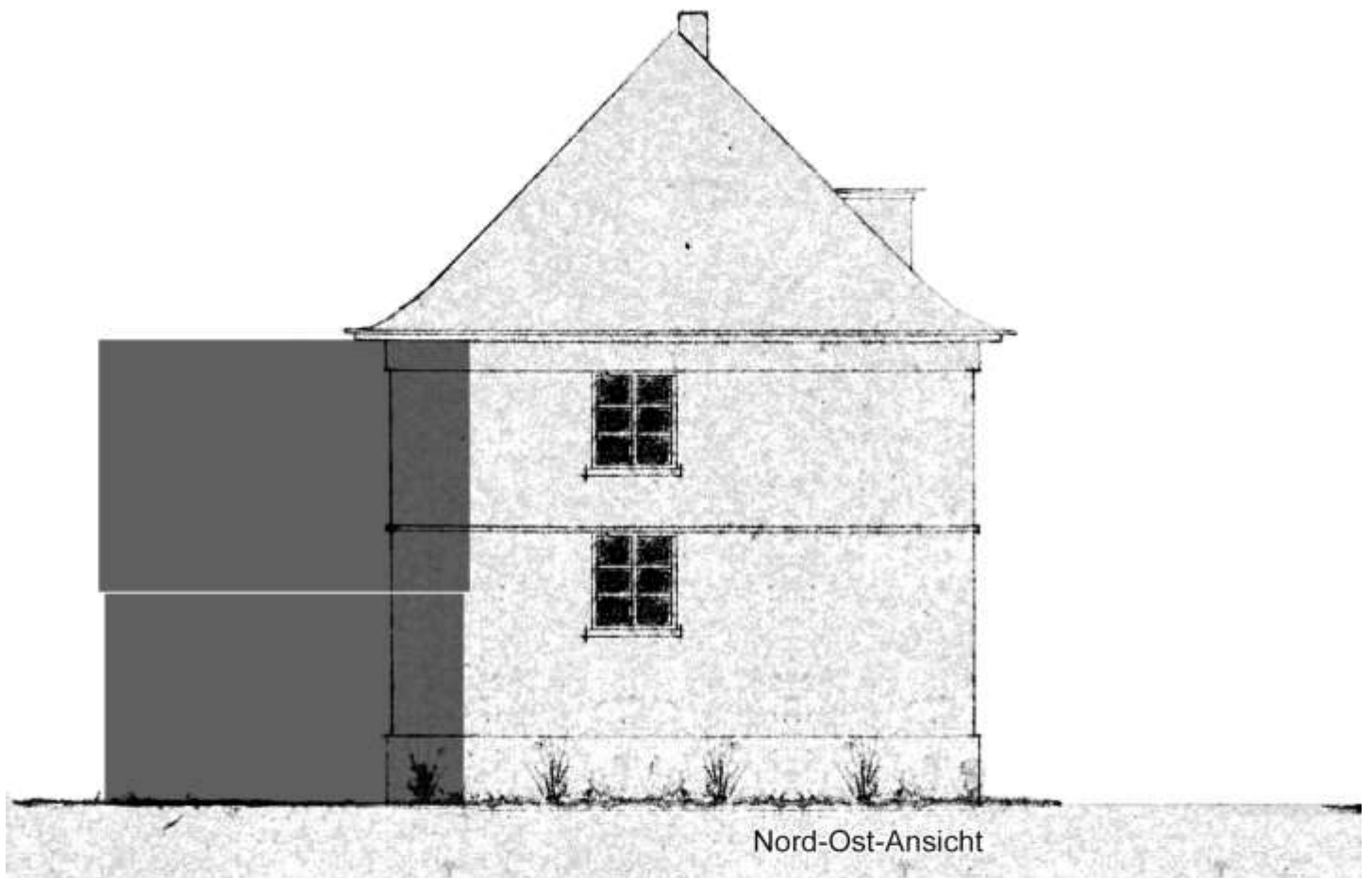


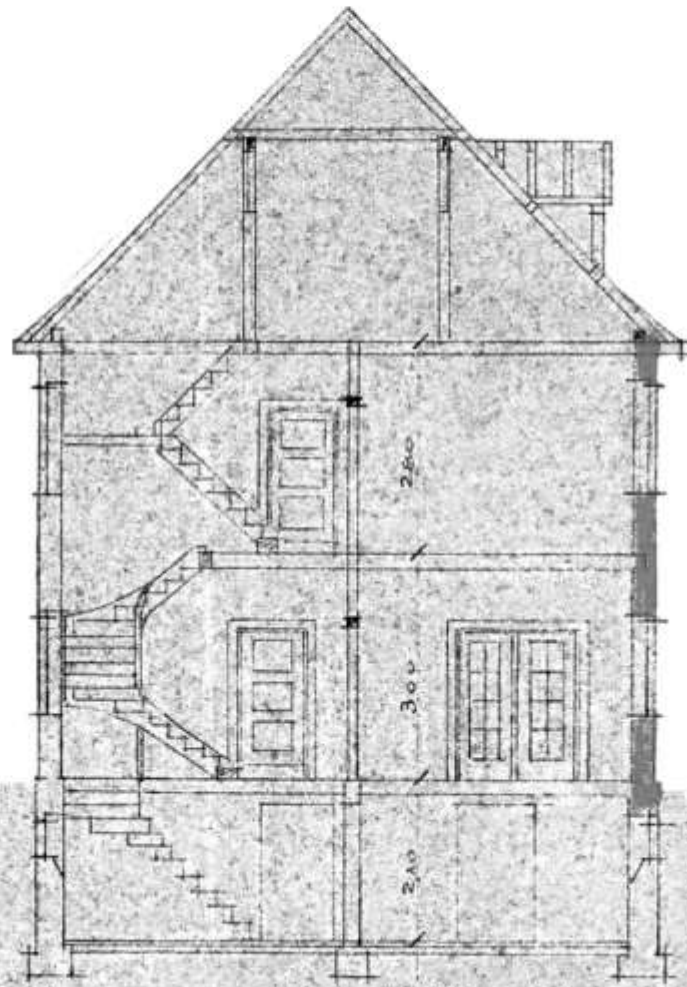




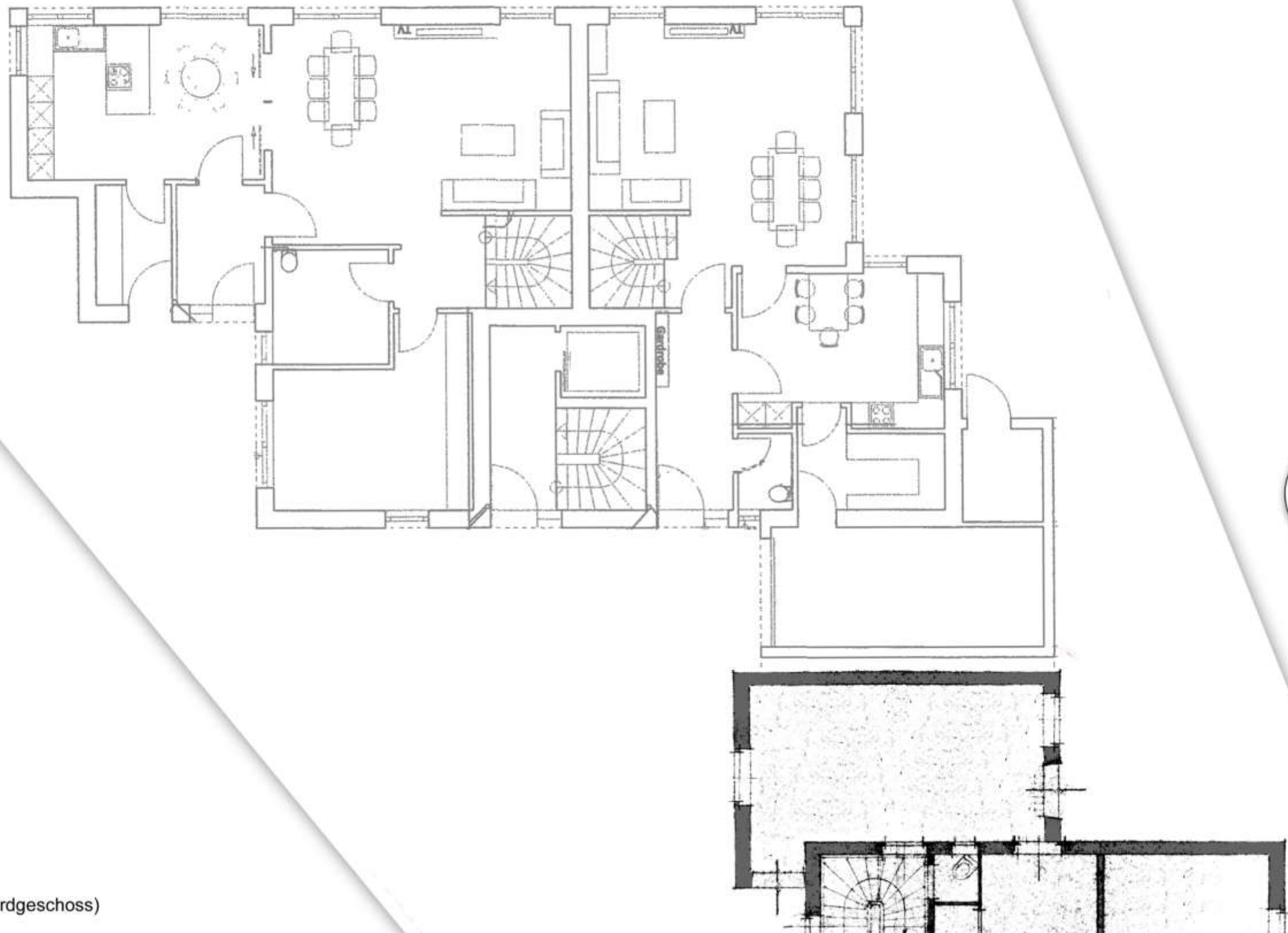




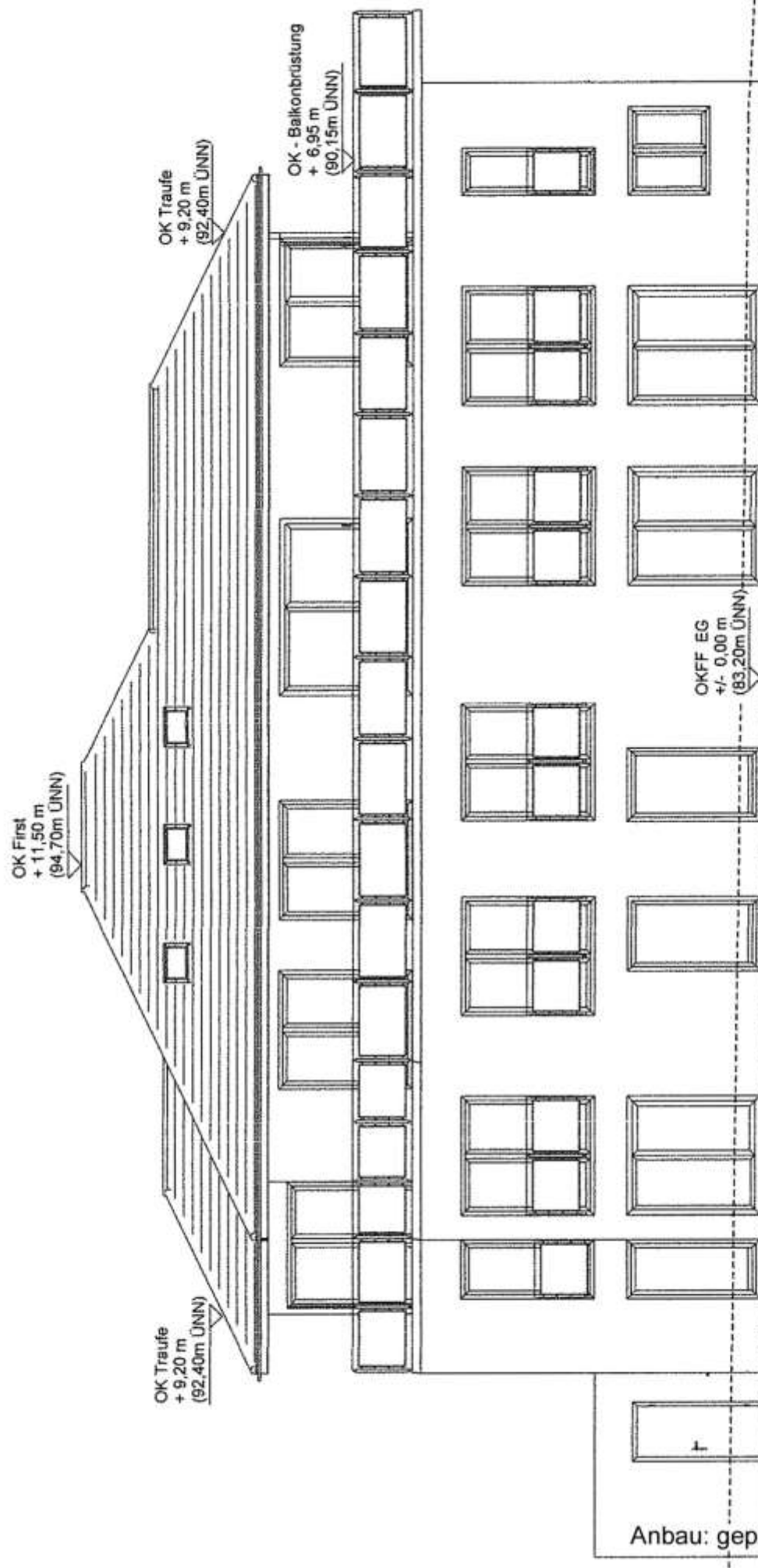


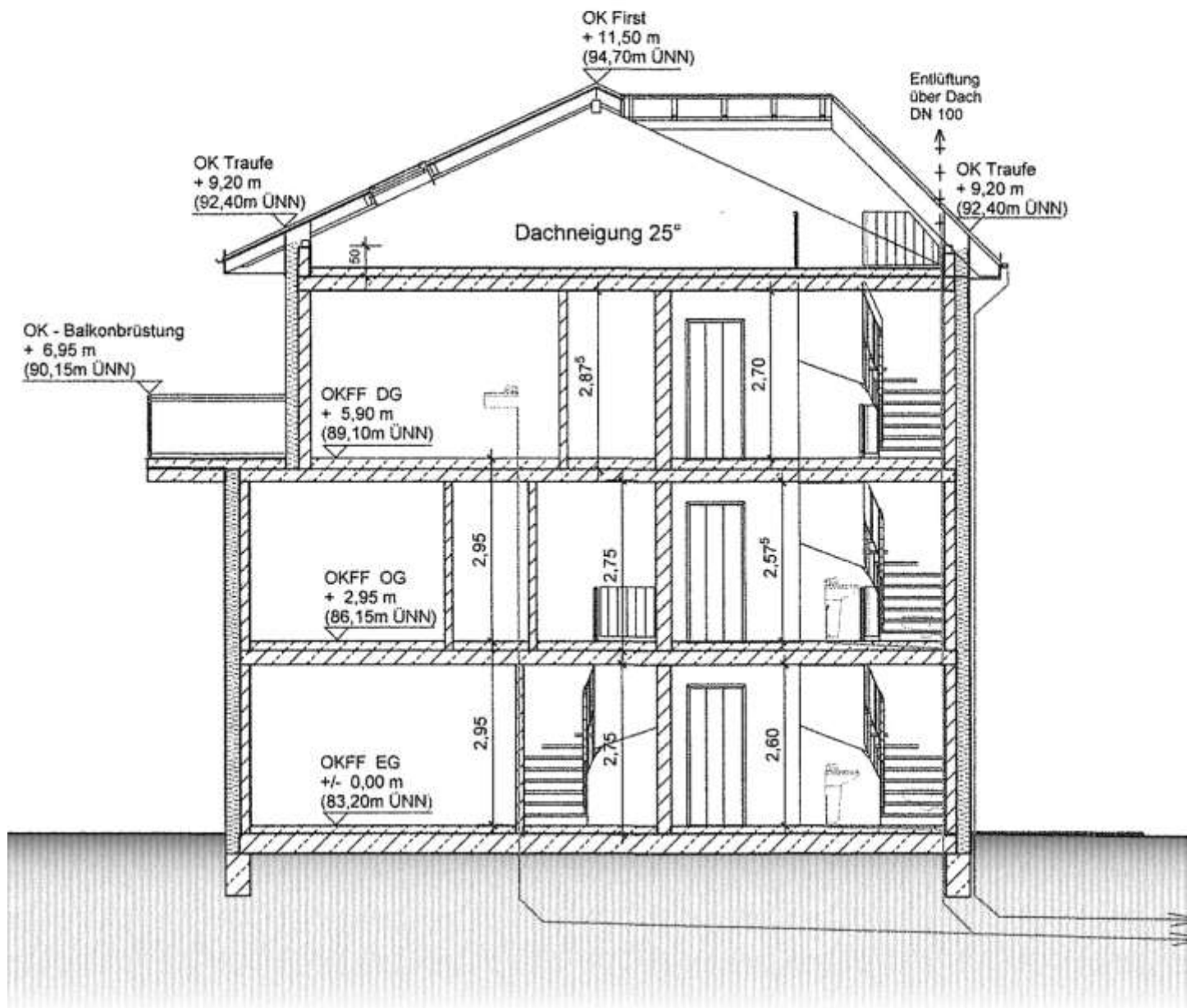


Querschnitt



Anbau: geplanter Grundriss (Erdgeschoss)





Anbau: geplanter Querschnitt



Haus Königstraße 37: Süd-West-Ansicht



West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



leichte Risschäden im Sockelbereich





Rohbau Haus Königstraße 37: Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-West-Ansichten





West-Ansicht



Süd-Ansicht