Jochen Launer

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

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

2022 - 2591

Internet-Version

für das bebaute Grundstück

in 32584 Löhne

Königstraße 37 / 37a

Gemarkung:	Gohfeld	Flur	24
		Flurstück	200
Grundbuch:	Gohfeld	Blatt	474
zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag			24.05.2022

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	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	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	10
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11
4	**Verkehrswertermittlung**	**Seite**	**12**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	14
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	15
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	15
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	16
4.3	Sachwertermittlung	Seite	17
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	18
4.3.2	Nebengebäude	Seite	19
4.3.3	Außenanlagen	Seite	19
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	19
4.3.5	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.4	Verkehrswert	Seite	21
5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**22**
6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Gesamtübersicht vorhandene und begonnene Bebauung	Anlage	1a
	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-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**	**(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)**	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Auftrag vom:	27.04.2022
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	24.05.2022 von 10:00 Uhr bis ca. 10:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Zutritt zum Wohnhaus wurde mir vom Eigentümer untersagt, das Objekt wurde daher nur von außen besichtigt. Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 02.05.2022 darauf hingewiesen, dass in diesem Fall ein Sicherheitsabschlag vorgenommen wird.

1.4 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung
- Grundbuchauszug vom 19.10.2021
- Bauakte der Stadt Löhne (unvollständig)
- eigenes Vorgutachten vom 04.11.2010

allgemeine Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2022

1.5 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.
Haftung:	Die Haftung für dieses Gutachten, auch gegenüber Dritten, wird bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit beschränkt auf eine Haftungssumme von 25 000,00 € und begrenzt auf 3 Jahre.

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.
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:	Gohfeld	
Kreis:	Herford	
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
geo- / demographische Daten von	Löhne	
Einwohnerzahl:	40 000	
Fläche:	ca. 60 km²	
Bevölkerungsdichte:	ca. 670 Einwohner/km²	
Kaufkraftindex:	93,5	
Grundbuch von	Gohfeld	
Blatt:	474	
Gemarkung:	Gohfeld	
Flur:	24	
Flurstück:	200	
Größe:	852 m²	
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 m²
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 zulasten 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 m² Wohnfläche • Ober- und Dachgeschoss mit ca. 110 m² Wohnfläche
Baujahr:	1927
Modernisierung:	Umfang der Modernisierungsmaßnahmen nicht festgestellt
fiktives Baujahr*:	1954

**) 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 Standsicherheit 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 (Fundamente: ??) und einige Erdgeschoss-Außen- und Innenwände aus Kalksandstein. Der Anbau soll nach Auskunft zwar grundsätzlich genehmigt worden ein, allerdings wurde er mangels vorhandener Statik seitens des Bauamtes stillgelegt. Ferner sind bezüglich eines Weiterbaus noch einige Fragen offen, die eine konkrete Wertfeststellung zum Stichtag nicht zulassen:

- wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen?
- Ist die Baugenehmigung, die mir nicht vorliegt, zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung noch gültig, damit ein Rechtsnachfolger danach weiterbauen kann?
- Was wurde genehmigt und mit welchen Auflagen ist die Genehmigung verbunden?
- Wurden die Bodenplatte und eventuelle Fundamente nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt und (von wem) wurden diese einschließlich der Dämmung der Platten-Unterseite abgenommen?
- Liegt zwischenzeitlich eine geprüfte Statik vor und wurde danach gearbeitet bzw. kann danach weitergebaut werden?

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 aller Unwägbarkeiten einen Maximalansatz in Höhe von 20.000,00 € 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 Grund-stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		c	ha	a	m²
1	2	3				4		
1 - 4		gelöscht						
5	2,4	Gohfeld	24	200	Gebäude- und Freifläche, Königstra0e 37a *)		8	52

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 24.5.2022

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintra-gungen	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 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**.**

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 01.01.2022: 105,00 €/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 geschätzte:

Umrechnungskoeffizient bei 700 m²: 1,000
Umrechnungskoeffizient bei 852 m²: 0,900

erschließungsbeitragsfreies Bauland:
852 m² * 105,00 €/m² * 0,900 = 80 514,00 €

Bodenwert rd. 80 500,00 €

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.

BAUNEBENKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer 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	
	+	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 Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2015 = 100)	138,10	* 1,381
▷	Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2015	90,00	**:** 0,90
▷	Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 835,00 €/m² * 1,05 * 1,381 / 0,90		= 1345,00 €/m² BGF
▷	Bruttogrundfläche (BGF)	426,00 m²	
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 426 m² BGF * 1.345,00 €/m² BGF =		572 970,00 €

▷	Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		572 970,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷	tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1927	
▷	fiktives Baujahr des Gebäudes	1954	
▷	fiktives Gebäudealter	68 Jahre	
▷	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	
▷	Wertminderung wg. Alters (linear)	85,00 %	- 487 025,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		**85 945,00 €**

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷	Anbau - Rohbaufragment	→ 3.4	20 000,00 €
▷	Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		**20 000,00 €**

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	85 945,00 €
▷	Wertansatz der Außenanlagen hier:	3 % =	2 578,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen		**2 578,00 €**

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷	Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	80 500,00 €
▷	Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	85 845,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	2 578,00 €
▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (ohne Nebengebäude)	insgesamt:	**169 023,00 €**

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (ohne Nebengebäude)	→ 4.3.4	169 023,00 €

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
Baujahr bis 1949	0,87 3	0,99 2	1,13 13
Baujahr 1950 bis 1974	1,11 5	1,11 9	1,11 11
Baujahr nach 1975	- -	- -	- -

Quelle: **Grundstücksmarktbericht** 2022 für den Kreis Herford

▷	Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	0,87	
▷	vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ohne Nebengebäude:		147 050,00 €
▷	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit (rd. 20 % aus 85 945,00 €):		- 17 200,00 €
▷	Zeitwert ohne Nebengebäude		129 850,00 €
▷	Zeitwert Nebengebäude	→ 4.3.2	20 000,00 €
▷	Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	149 850,00 €
			rd. 150 000,00 €

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. 150 000,00 € geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass der Immobilienmarkt gegenwärtig sehr volatil ist und Objekte teilweise zu Preisen gehandelt werden, die signifikant oberhalb dessen liegen, was aus wirtschaftlicher Sicht als rational zu bezeichnen ist. Diese Abweichungen sind nach meiner Auffassung rein psychologischer Natur. Sie sind ökonomisch nicht sinnvoll und sie lassen sich statistisch nicht eindeutig ermitteln bzw. mit dem Sachwertverfahren plausibel abbilden.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert, die Definition ist unter der Pos. 4 auf Seite 13 dieses Gutachtens nachzulesen.

Meines Erachtens stellen die derzeit zu beobachtenden und ökonomisch nicht zu erklärenden Abweichungen de facto „*ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse*“ i.S.d. § 194 BauGB dar, sie bleiben daher in diesem Gutachten außer Ansatz.

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

Gemarkung:	Gohfeld	Flur:	24
		Flurstück:	200

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.05.2022 auf

150 000,00 €

in Worten: Hundertfünfzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 28.06.2022

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
9. Auflage, 2020, 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)

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)

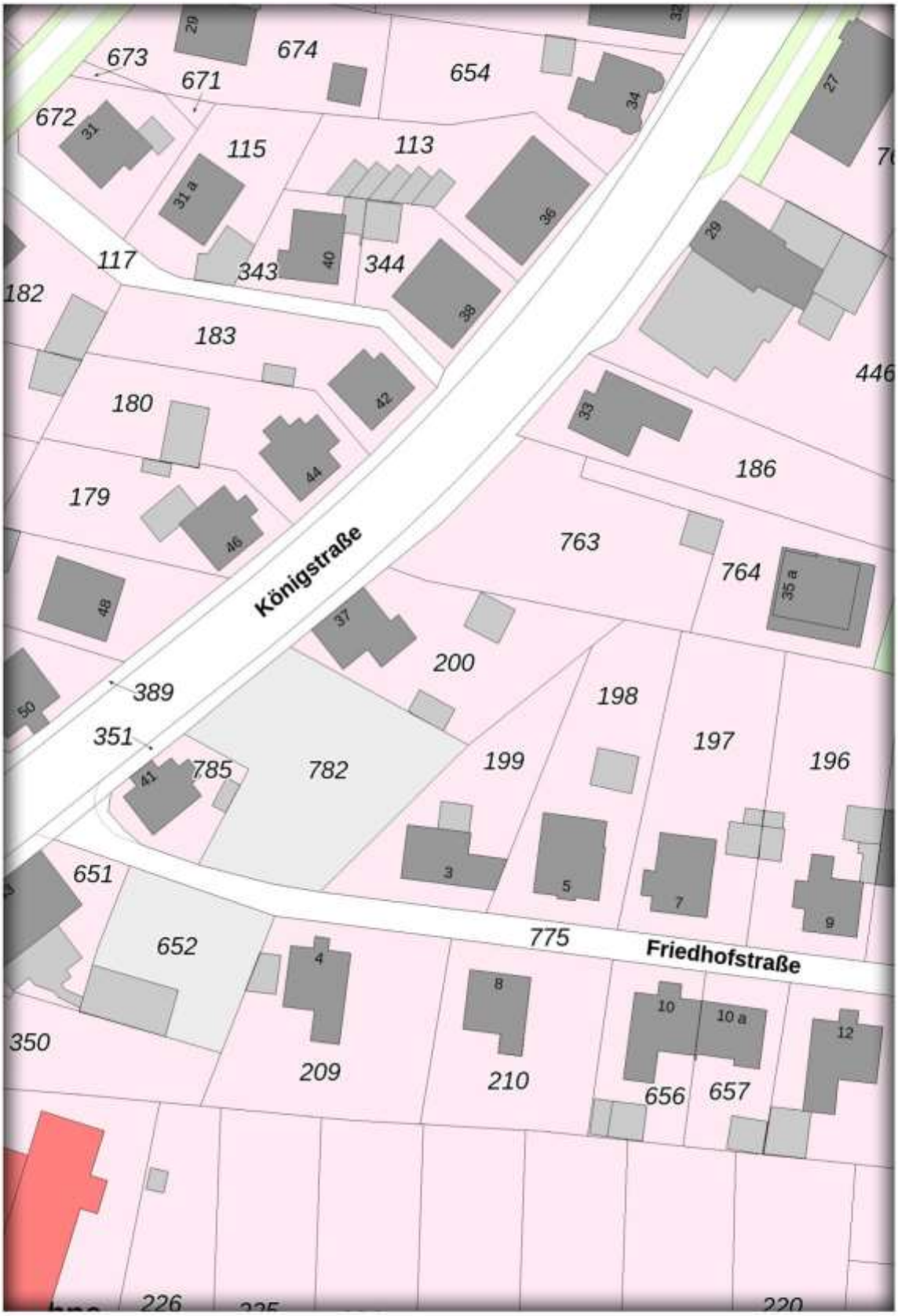
ErbbauRG
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

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)

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

GEOportal.NRW

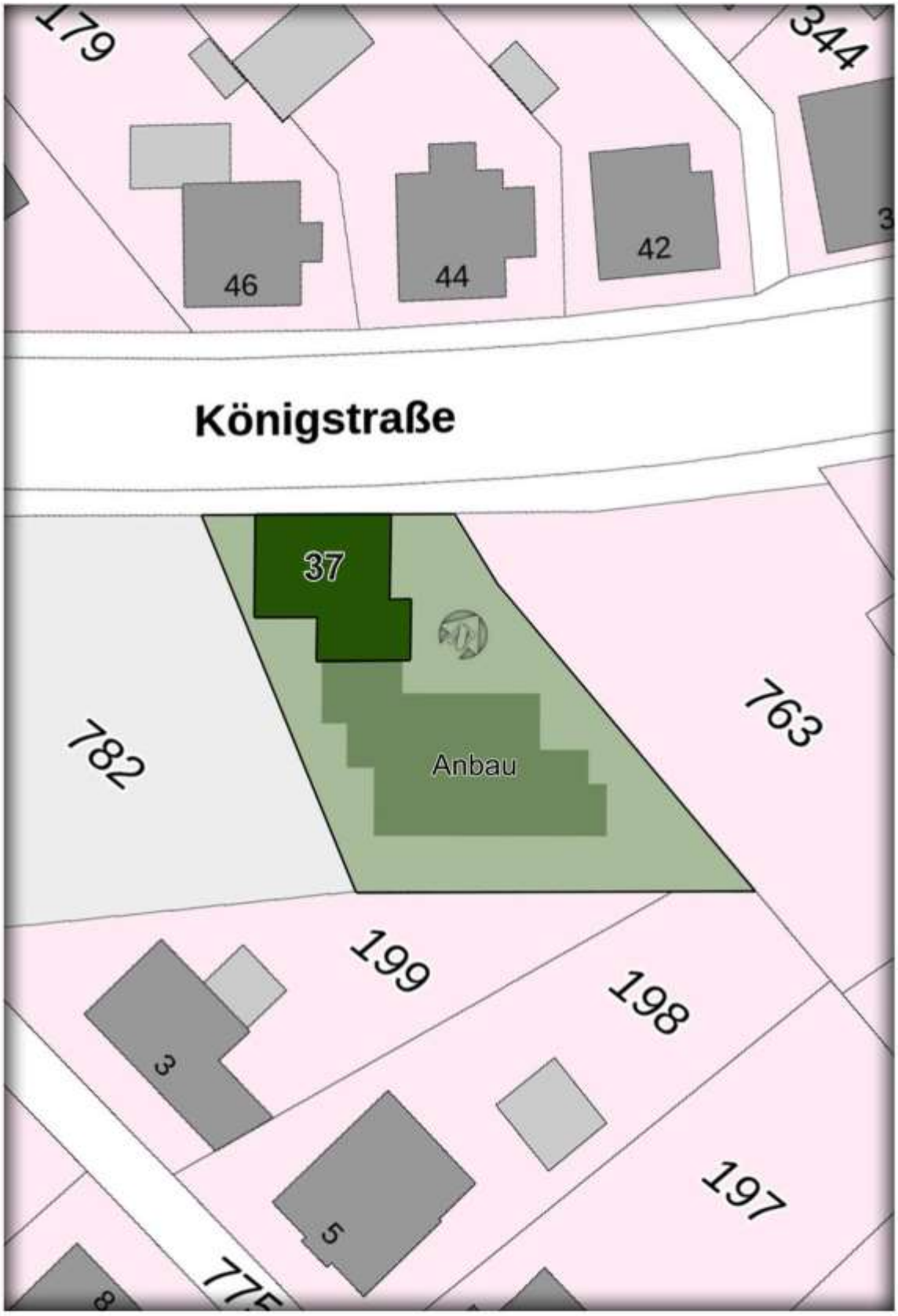
Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen



Gemarkung: Gohfeld
Flur: 24
Flurstück: 200

50 Meter
Maßstab 1:1.000

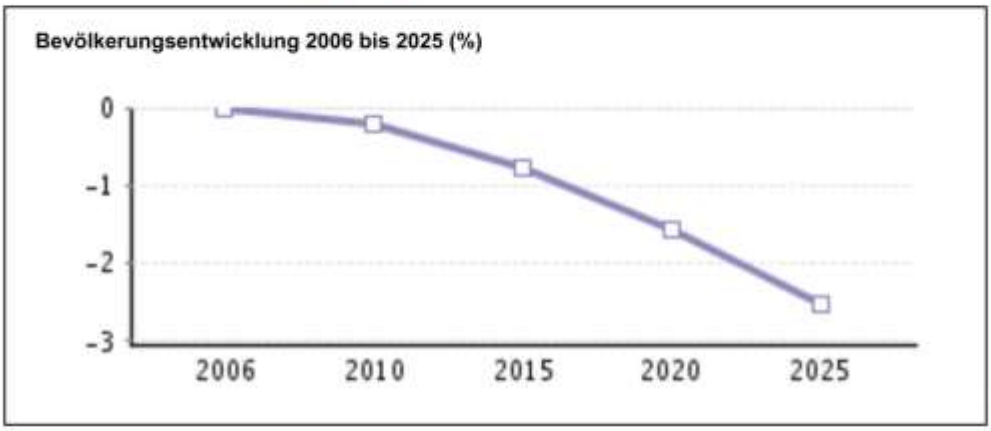
Königstraße 37
Löhne
09.05.2022

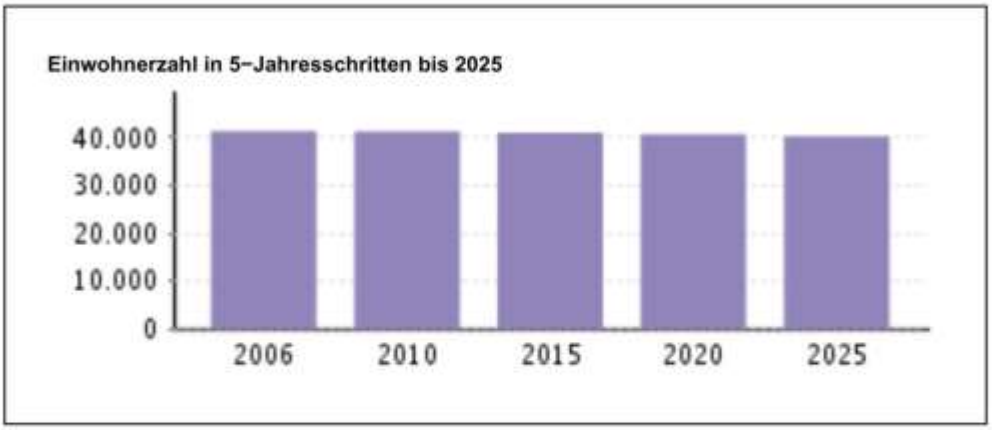


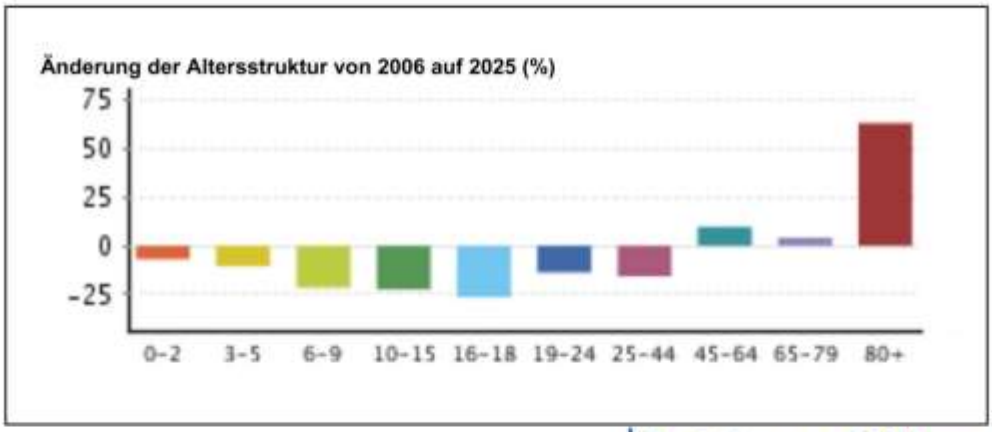
Gesamtübersicht: vorhandene und begonnene Bebauung (Maßstab 1 : 500)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Herford

Übersicht Bevölkerungsprognose: Löhne

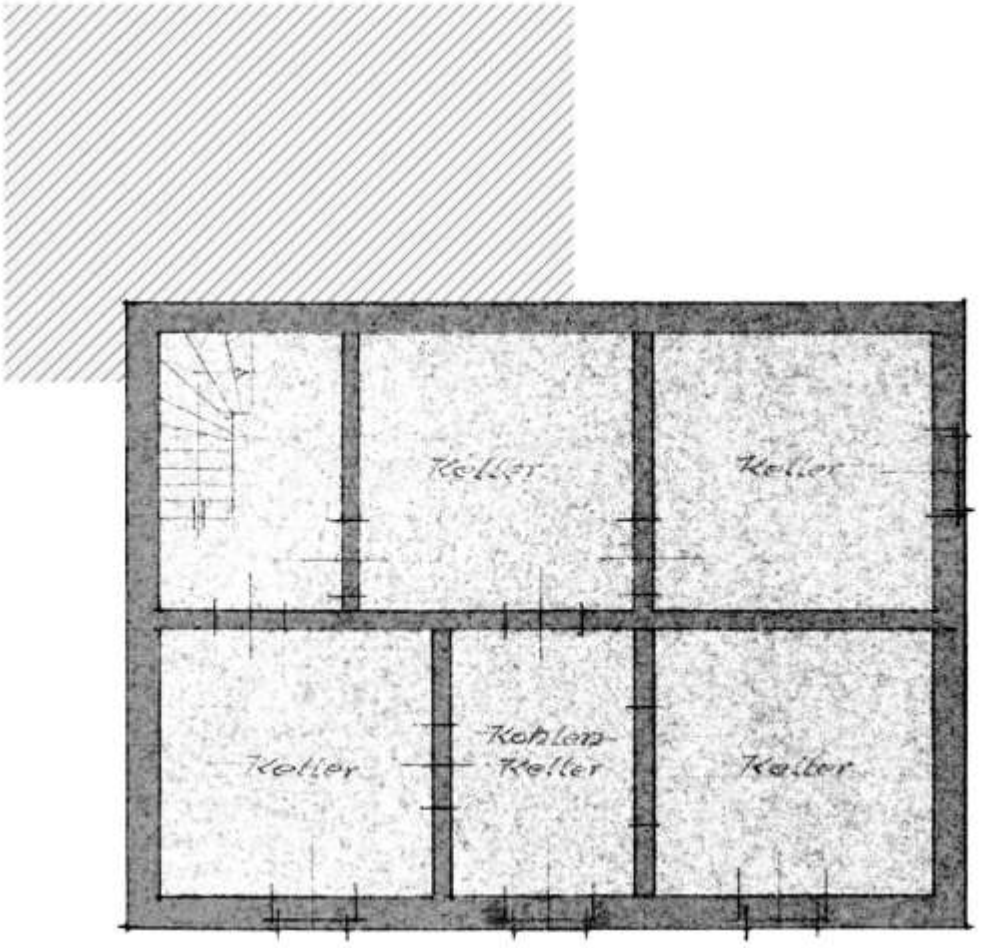




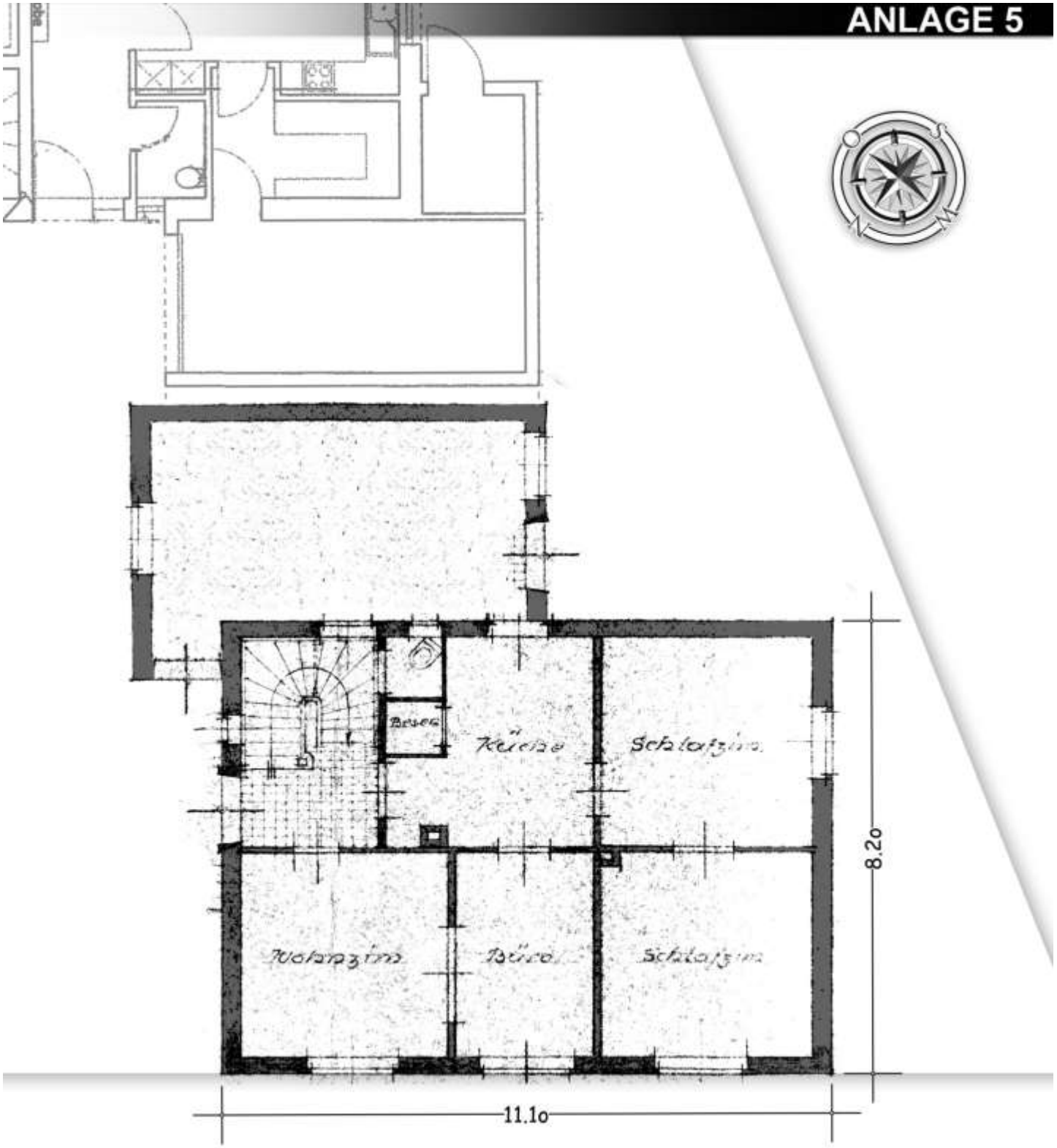


BertelsmannStiftung

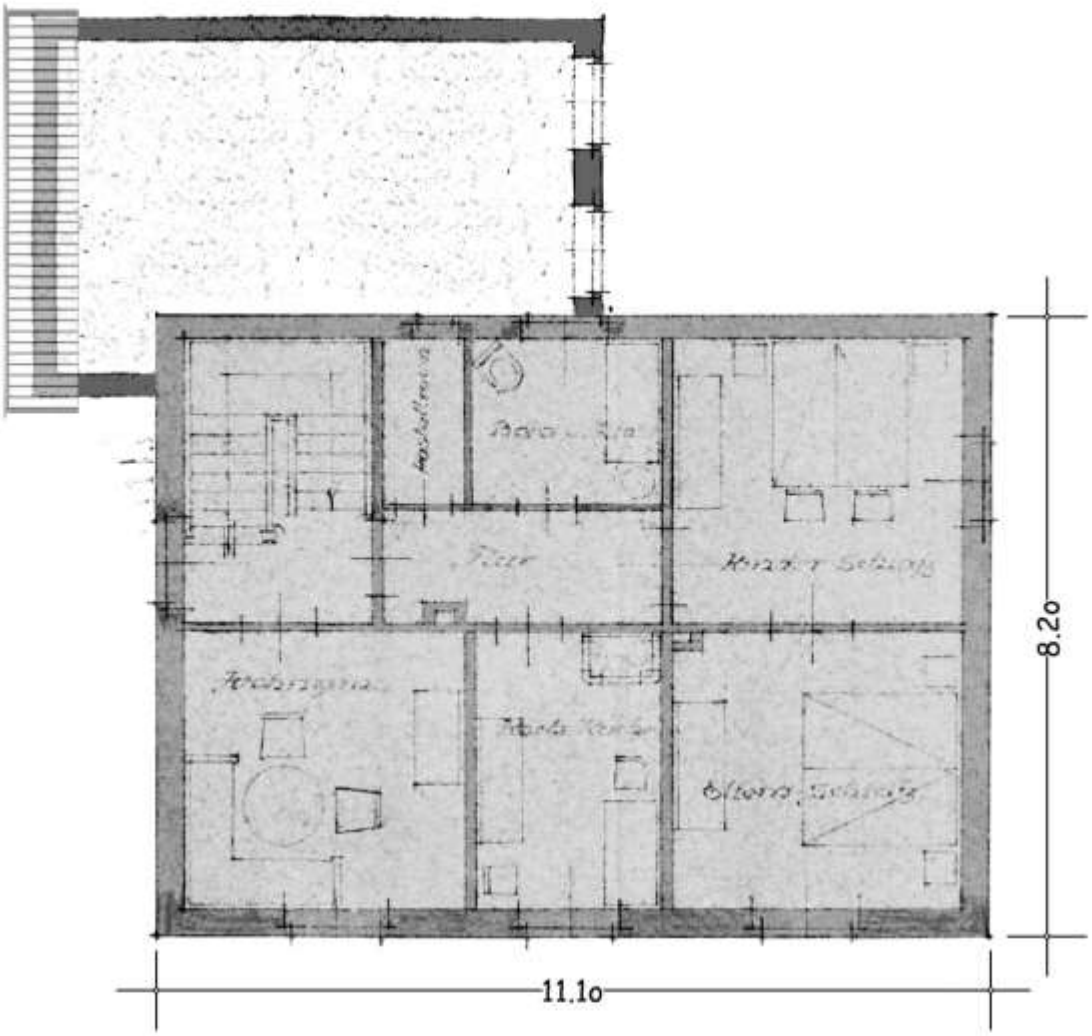
Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



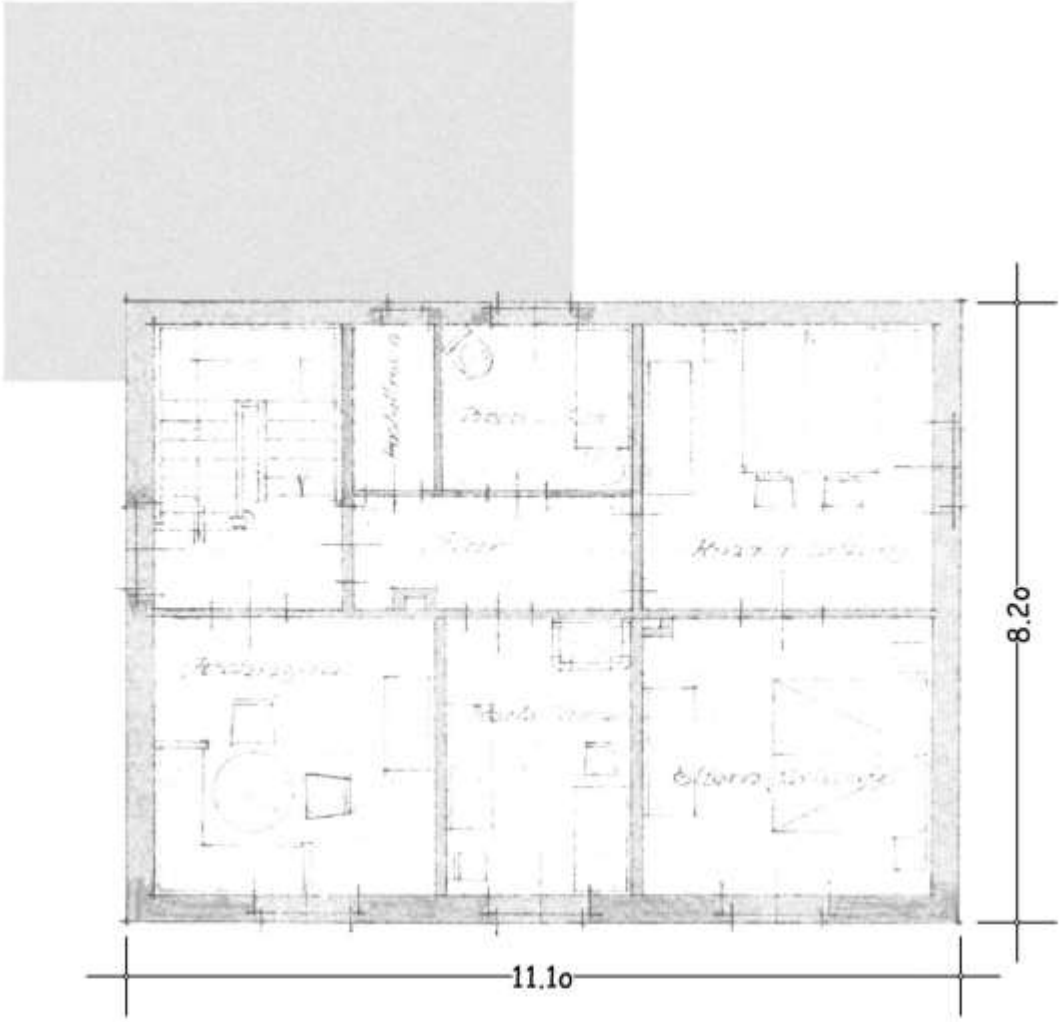
Kellergeschoss



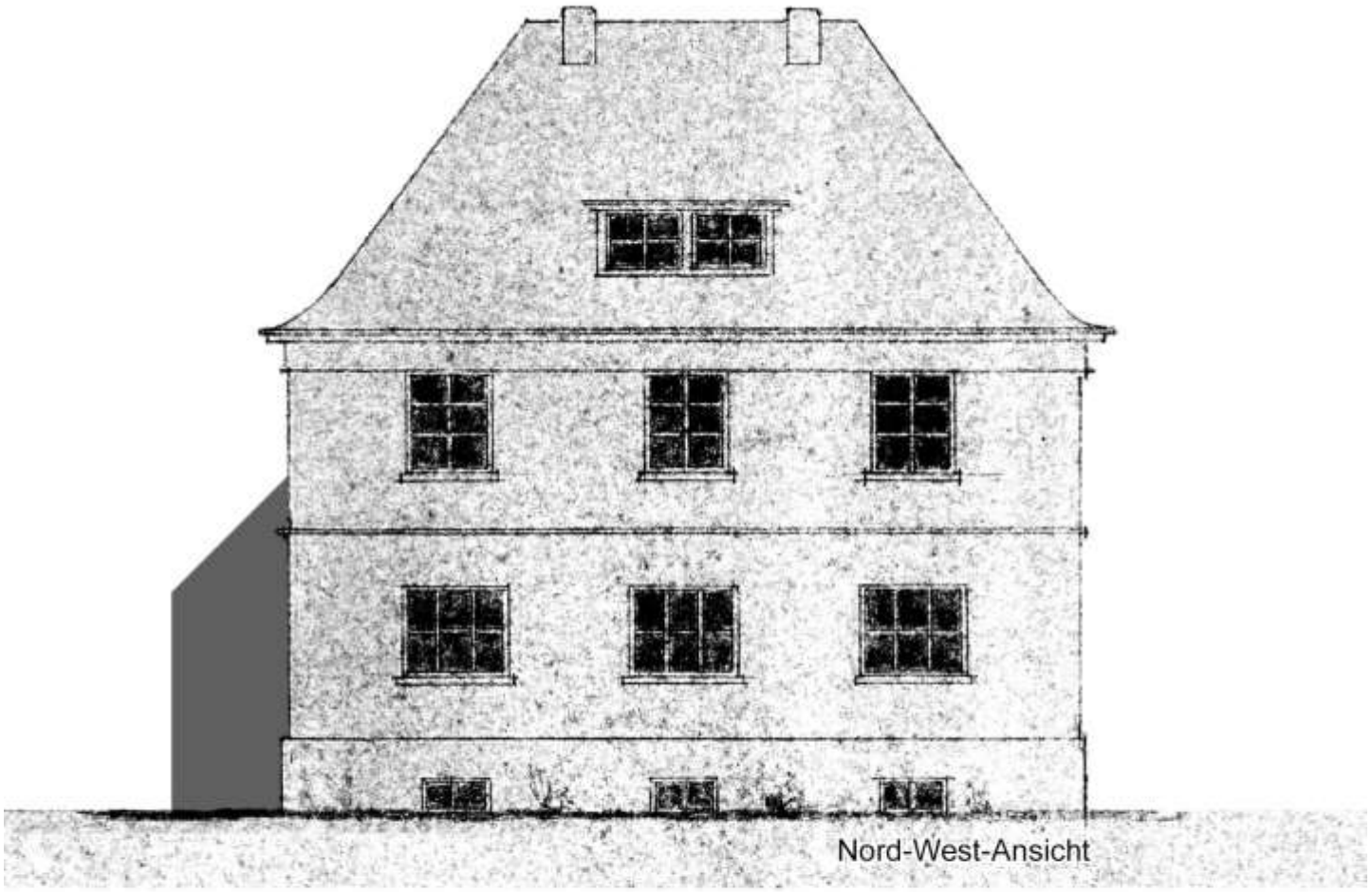
Erdgeschoss



Obergeschoss

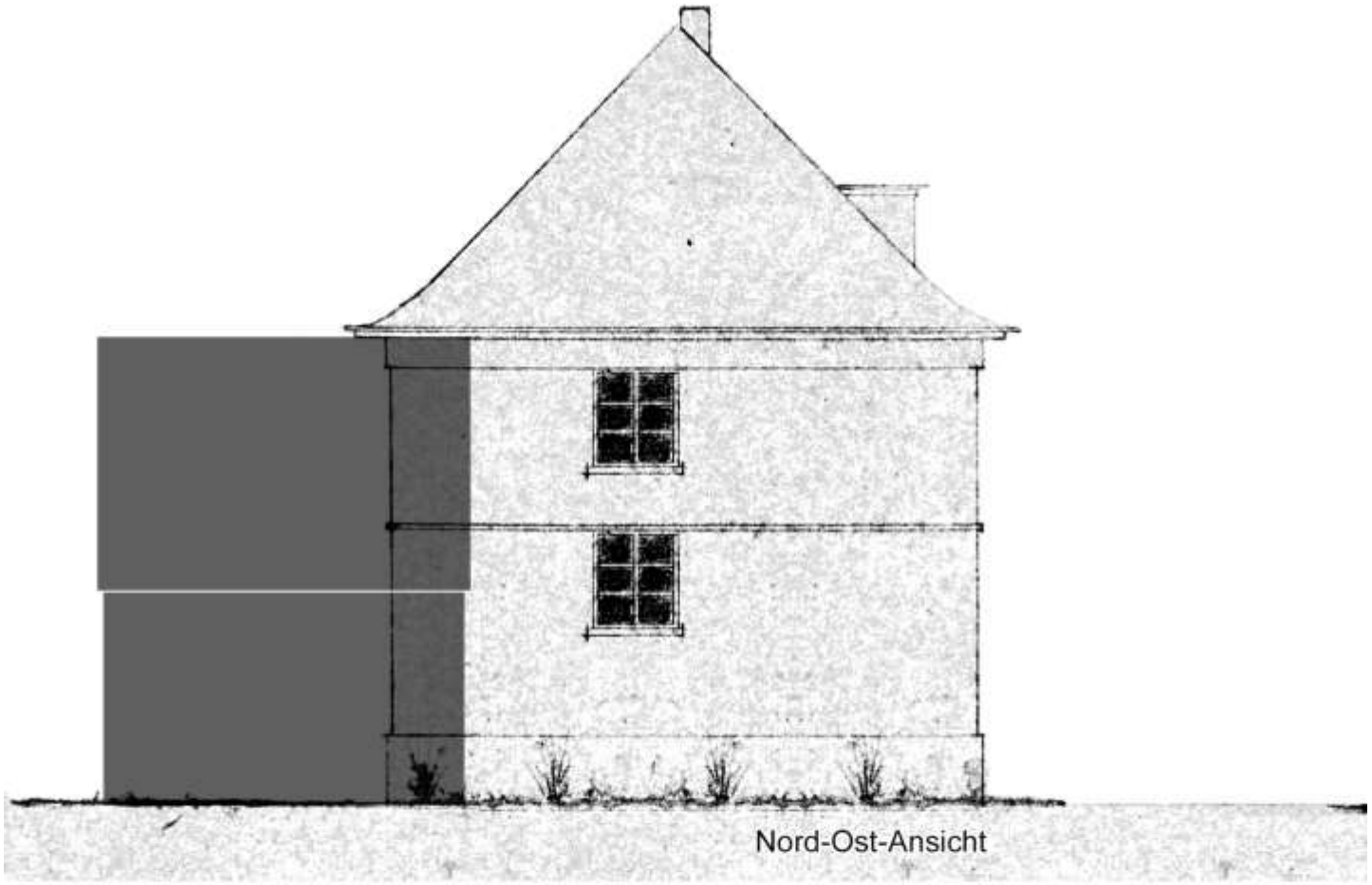


Dachgeschoss

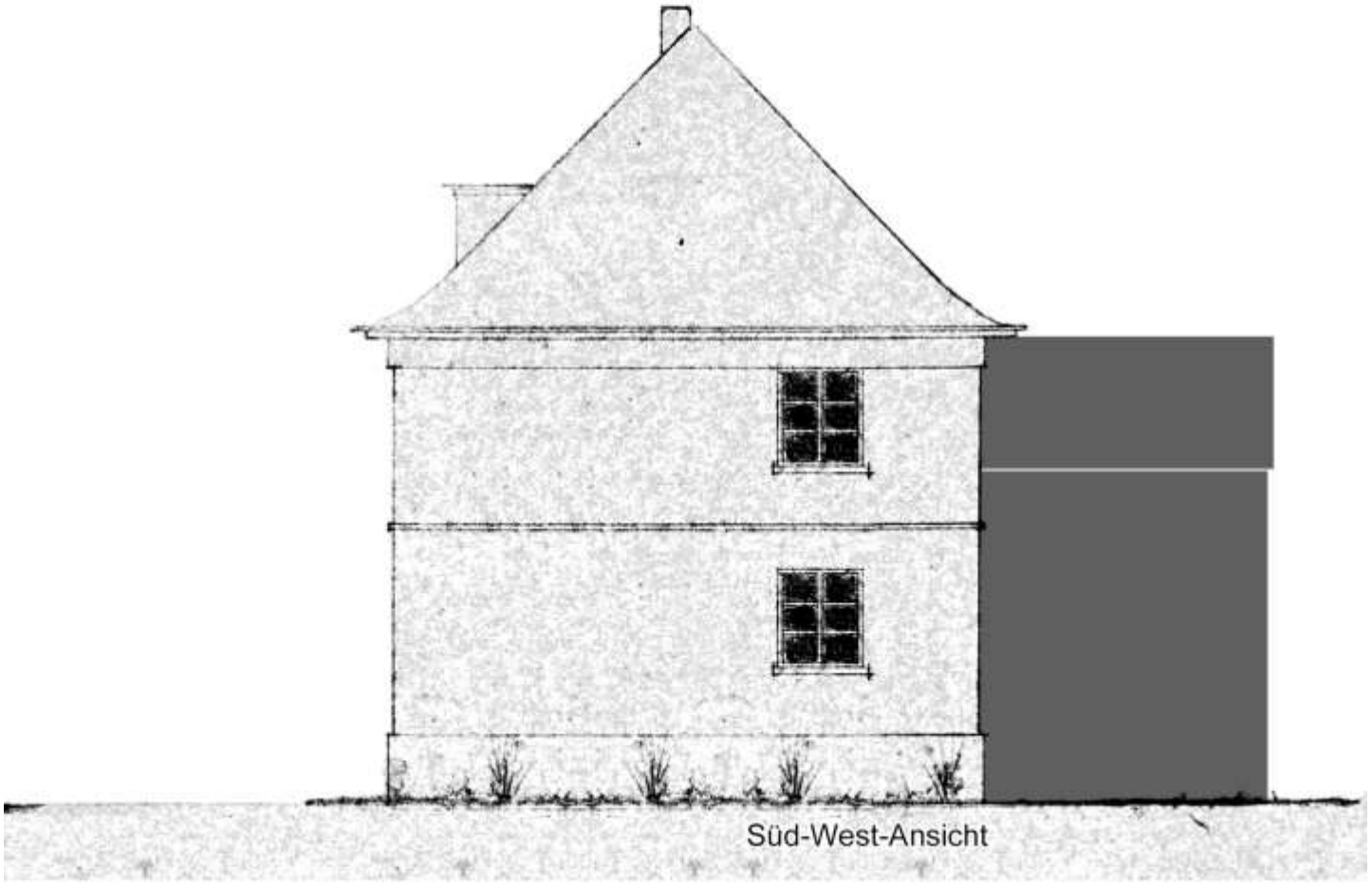


Nord-West-Ansicht

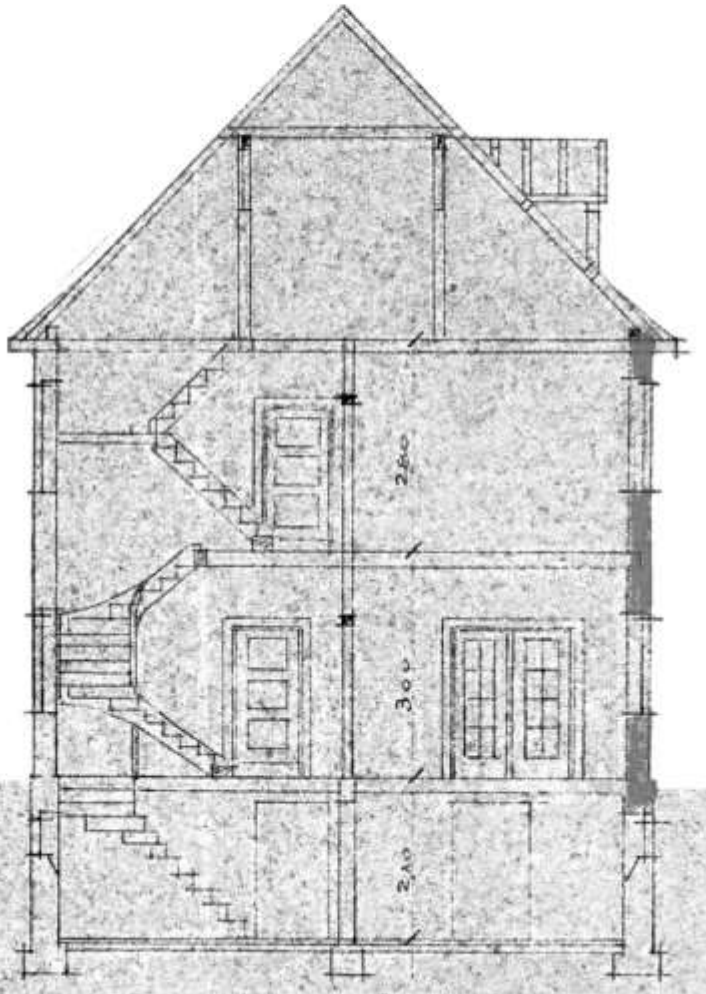
Süd-Ost-Ansicht



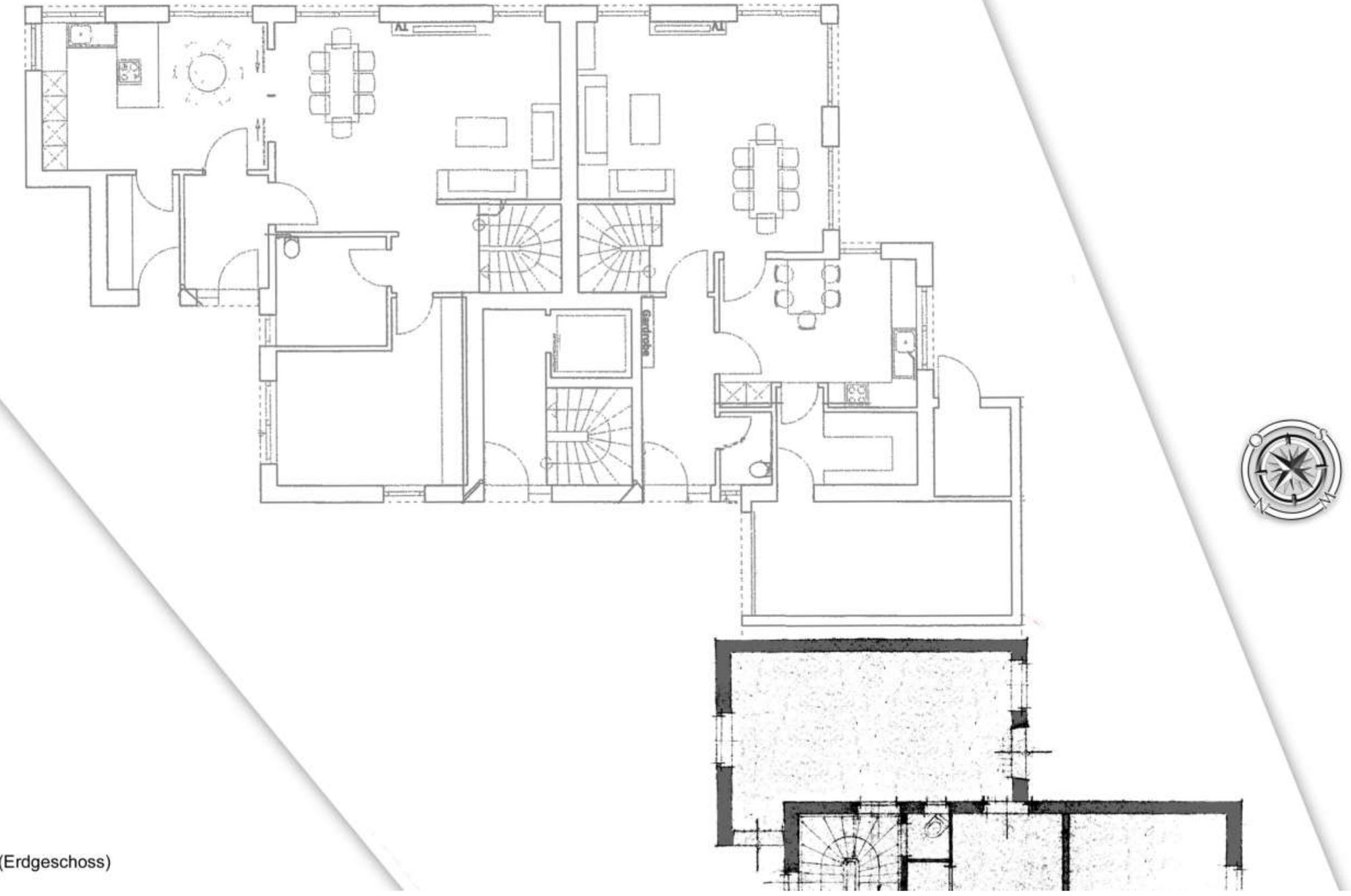
Nord-Ost-Ansicht



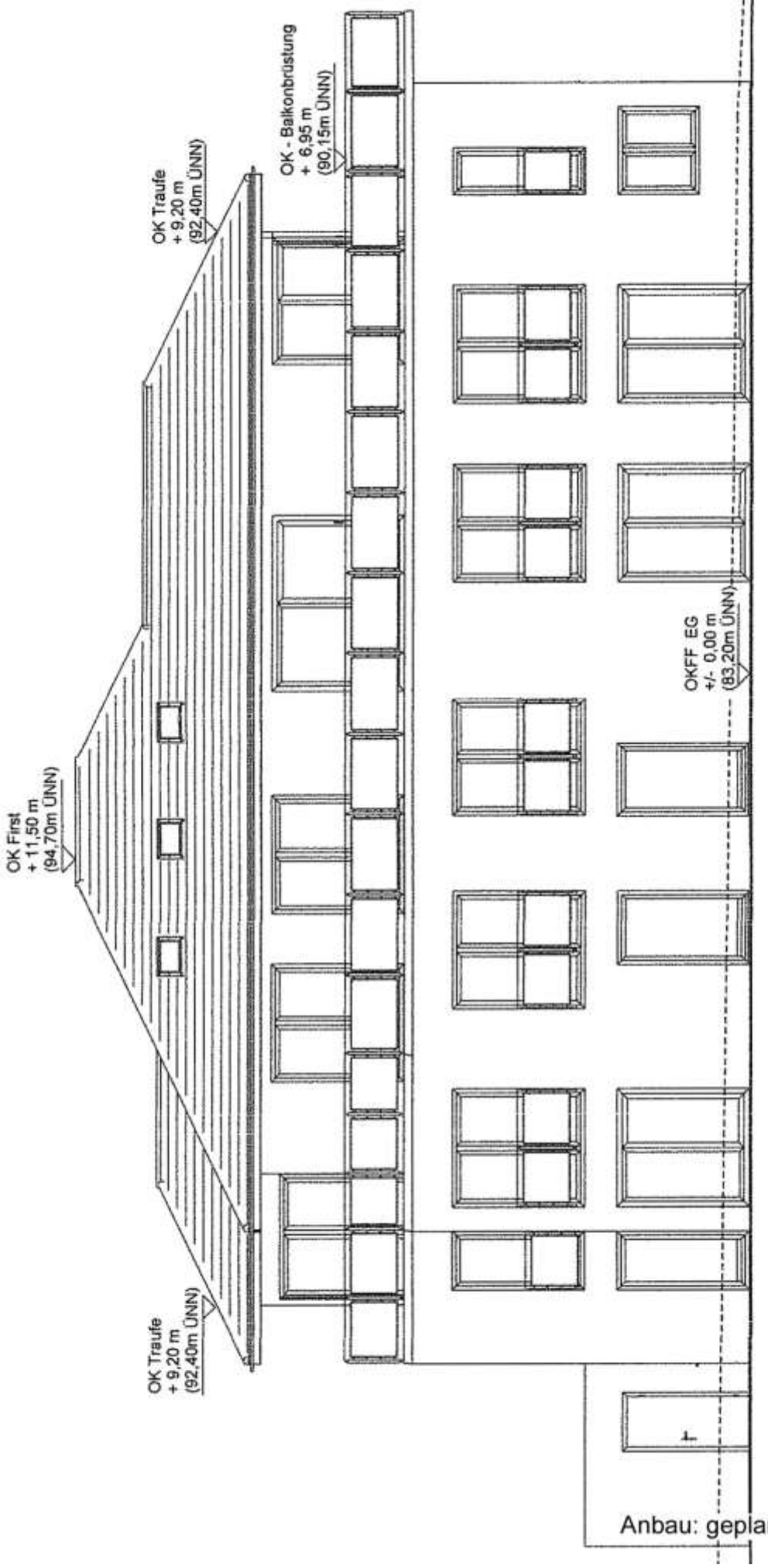
Süd-West-Ansicht



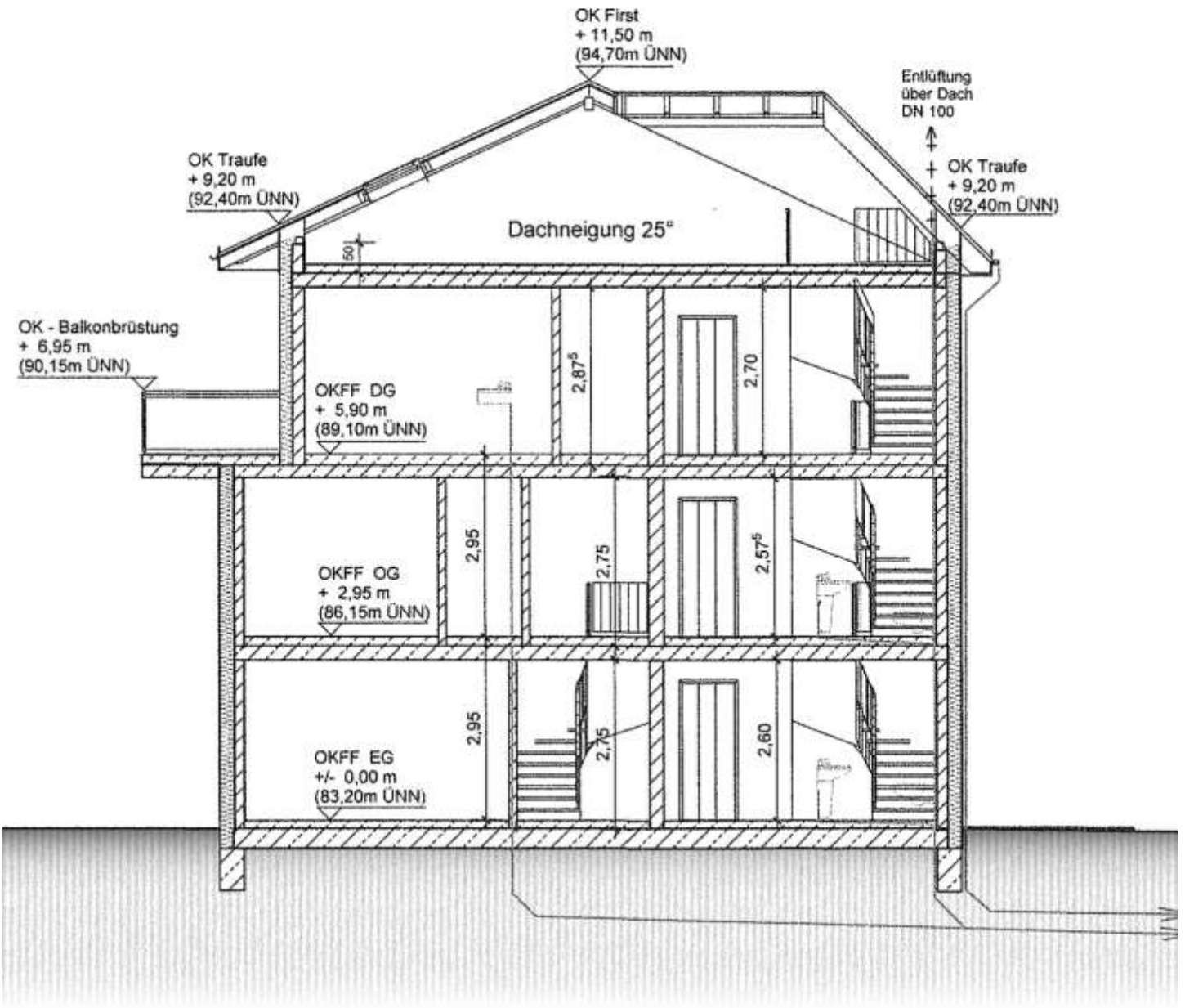
Querschnitt



Anbau: geplanter Grundriss (Erdgeschoss)



Anbau: geplante Süd-Ansicht



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 Rissschäden im Sockelbereich

Rohbau Haus Königstraße 37: Nord-Ansicht

Nord-West-Ansicht

Nord-West-Ansichten

West-Ansicht

Süd-Ansicht