

Bewertungsobjekt (Fototeil):

Bebautes Zweifamilienwohnhaus-Grundstück mit zwei Garagen
Bredenpohl 14, 32584 Löhne, auf dem Flurstück Nr. 157



Auftraggeber	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Tenge Gbr Marco Tenge Weserstraße 77 32547 Bad Oeynhausen
Sachverständiger	Marco Tenge Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024 Recognised European Valuer (REV) Energieberater (IBB)
Bewertungstichtag	13.08.2025
Qualitätstichtag	13.08.2025
Verkehrswert	200.000,00 €

1.1 Fotos des Bewertungsobjekts



Detailfoto der nordöstlich vom Gebäude befindlichen Grundstückszufahrt



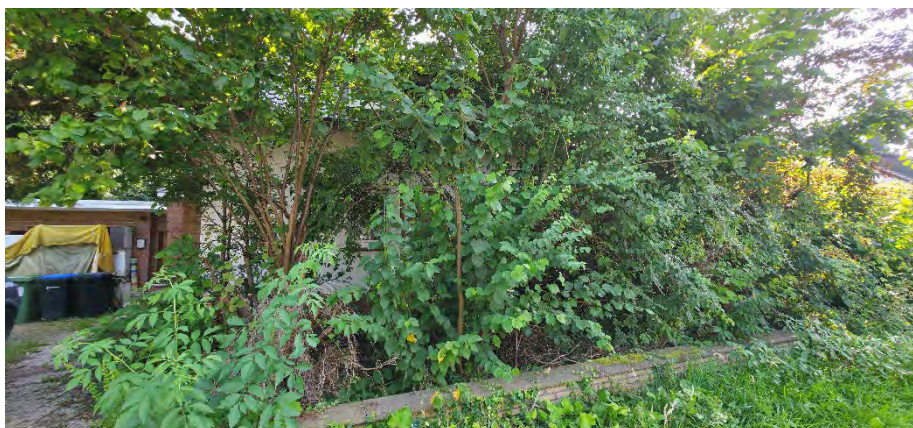
Detailansicht der Doppelgarage östlich vom Gebäude gelegen



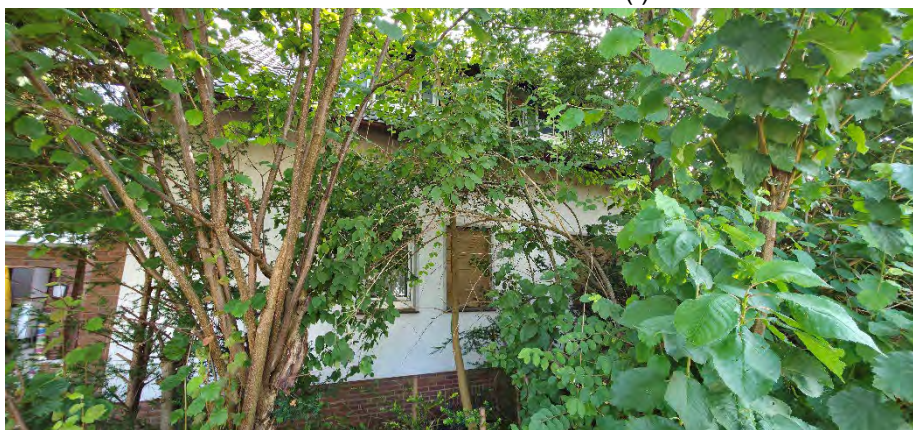
Gebäudeansicht von Osten



Gebäudeteilansicht des Gebäudes von Nordosten



Gebäudeansicht von Norden (I)



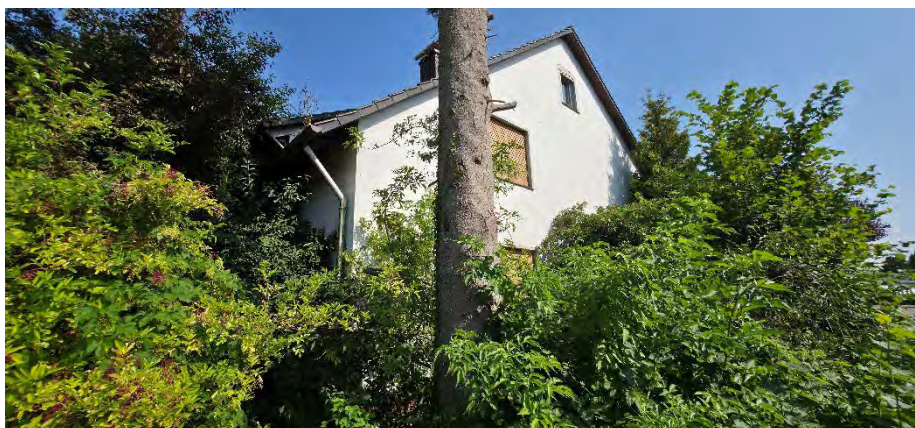
Gebäudeansicht von Norden (II)



Detailfoto der nordwestlichen Grundstücksgrenze



Gebäudeansicht von Norden in der Gesamtheit



Gebäudeansicht von Nordwesten (I)



Gebäudeansicht von Nordwesten (II)



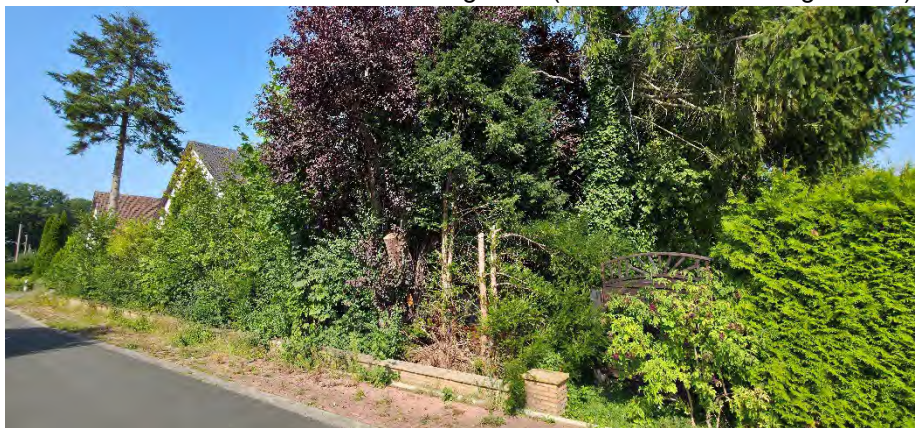
Detailfoto der westlichen Grundstücksgrenze



Detailfoto einer baulichen Anlage im südlich ausgerichteten Gartenteil



Detailfoto der westlichen Grundstücksgrenze (von Südwesten aus gesehen)



Grundstücksansicht von Südwesten

1.2 Rechtsgrundlagen/Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen und Verordnungen:

BauGB (Baugesetzbuch). In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

BauNVO (Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke). In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). In der Fassung von 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258, 261).

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken). Vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Literaturverzeichnis:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014). Bekanntmachung. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL). Vom 20. März 2014. Berlin: Bundesanzeiger.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015). Bekanntmachung. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL). Vom 12. November 2015. Berlin: Bundesanzeiger.

Kleiber, W. (2016). Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., vollständig neu bearbeitete Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Kleiber, W. (2016). Wertermittlungsrichtlinien (2016). Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken. 12., aktualisierte und überarbeitete Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Schwirley, P. (2016). Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Praxis- handbuch zur Ermittlung und Anwendung von Mieten für den Wohn- und Gewerbe- raum. 3. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Bundesministerium für Justiz und für Verbraucherschutz (2006, Ausfertigungsdatum). BelWertV, Vollzitat: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die durch Art. 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041) geändert worden ist. Stand: Geändert durch Art. 1 V v. 16.9.2009 I 3041, Berlin: Bundesanzeiger

Schmitz / Krings / Dalhaus / Meisel, Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 23. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen