

Bewertungsobjekt:

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 €

INHALTSVERZEICHNIS

Übersichtsblatt	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens	5
1.2 Auftrag	7
1.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)	7
1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer/Besonderheiten	7
1.5 Unterlagen	7
1.6 Grundbuchdaten	8
2 LAGE	9
2.1 Makrolage	9
2.1.1 Basisdaten von Löhne	9
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Löhne	10
2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Löhne	11
2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Löhne	11
2.2 Mikrolage	12
2.2.1 Lagemerkmale	12
2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur	13
3 GRUNDSTÜCK	13
3.1 Grundstücksbeschreibung	13
3.2 Bodenbeschaffenheit	14
3.3 Erschließung	14
3.4 Baurechtliche Situation	15
3.5 Baulasten	16
3.6 Altlasten	16
3.7 Denkmalschutz	17
3.8 Immissionen / Beeinträchtigungen / Risikoklassifizierung	17
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	22
4.1 Konstruktive Merkmale (Bauakte)	22
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale	23
4.3 Energetische Eigenschaften / Gebäudeenergiegesetz / Green Deal	23
4.4 Kfz-Stellplätze	25
4.5 Außenanlagen	25
4.6 Instandhaltung / Modernisierung	26
5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	26
5.1 Wohnlage	26
5.2 Mietmarkt	26
5.3 Nachfrager	27
5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	27
5.5 Baulicher Zustand	27
5.6 Nutzbarkeit	27
5.7 Drittverwendungsfähigkeit	27
5.8 Verwertbarkeit	27
5.9 Objektrisiko	27
6 WERTERMITTLUNG	28
6.1 Bewertungsverfahren	28
6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren	28
6.1.2 Vergleichswertverfahren	29
6.1.3 Ertragswertverfahren	30

6.1.4	Sachwertverfahren	32
6.1.5	Wahl des Wertermittlungsverfahren	33
6.2	Flächen und Stellplätze	33
6.2.1	Vorbemerkungen	33
6.2.2	Grundstücksflächen	33
6.2.3	Gebäudeflächen	34
6.2.4	Maße der baulichen Nutzung	34
6.2.5	Kfz-Stellplätze	34
6.3	Bodenwert	35
6.3.1	Vergleichswerte	35
6.3.2	Bodenrichtwert	35
6.3.3	Objektspezifischer Bodenwert	36
6.4	Vorläufiger Sachwert	39
6.4.1	Bewertungsbasis	39
6.4.2	Klassifizierung der baulichen Anlagen	39
6.4.3	Kostenkennwert	39
6.4.4	Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer	40
6.4.5	Korrekturfaktoren/Regionalfaktor/Baupreisindex	41
6.4.6	Alterswertminderung und Außenanlagen	42
6.4.7	Zeitwert der Baulichen Anlagen	42
6.4.8	Zeitwert weitere Bauteile	44
6.4.9	Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts	44
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
6.6	Sachwert	49
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	49
7	ANLAGEN	51
7.1	Auszug aus der Regiokarte	51
7.2	Auszug aus der Ortskarte	51
7.3	Lageplan	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.4	Zeichnungen des Bewertungsobjekts	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.5	Fotos des Bewertungsobjekts	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.6	Rechtsgrundlagen/Literaturverzeichnis	52

Übersichtsblatt

Objektart:	Bebautes Zweifamilienwohnhaus-Grundstück mit zwei Garagen			
Objektadresse:	Bredenpohl 14 32584 Löhne			
Grundstück:	Flurstücknummer:	157		
	Grundstücksgröße:	1.053,00 m²		
Objektdaten:	Zweifamilienwohnhaus		Doppelgarage	
Jahr der Fertigstellung:	1969	1969		
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1969	1969		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre		
Restnutzungsdauer:	24 Jahre	4 Jahre		
Gebäudealter:	56 Jahre	56 Jahre		
Bruttogrundfläche:	506,68 m²	39,62 m²		
Überbaute Grundfläche:	126,67 m²	39,62 m²		
Wertrelevante Geschossfläche:	348,34 m²	0,00 m²		
Wohnfläche:	Rd. 192,40 m²			
Anzahl Kfz-Stellplätze:				2 SP
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag			
Bewertungsstichtag:	13.08.2025			
Qualitätsstichtag:	13.08.2025			
Gutachtenerstellung:	09.12.2025			
Objektspezifischer Bodenwert:				106.500,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert inkl. Bodenwert:				280.600,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-80.100,00 €
Sachwert inkl. Bodenwert:				205.500,00 €
Verkehrswert:				200.000,00 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung¹ (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten danach abgeleitet sind, erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 wird die Modellkonformität entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten berücksichtigt ebenso den IDW-Standard: „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10) mit Stand zum 14.08.2013“.²

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Das Gutachten ist in 7 Abschnitte gegliedert. In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte und die zu bewertende Immobilie beschrieben, was in Abschnitt 5 noch einmal zusammengefasst beurteilt wird. Nach dem deskriptiven Teil folgt in Abschnitt 6 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 7, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, immer um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 25.06.2021.

² Vgl.: Institut der Wirtschaftsprüfer, IDW-S-10, Dok.-Nr.: 0802806, Stellungnahme vom 14.08.2013

eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen (siehe Abschnitt 1.2). Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftungssumme beträgt maximal 500.000,00 € je Versicherungsfall. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das 2,0-fache der Haftungssumme. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Bredenpohl 14, 32584 Löhne zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 13.08.2025 als Grundlage für die Feststellung des Grundbesitzwerts im Rahmen einer Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bad Oeynhausen, Aktenzeichen 3 K 20/25). Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen schriftlich am 02. Juli 2025 erteilt.

1.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“³

1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer/Besonderheiten

Es gab zwei schriftlich angekündigte Ortstermine. Der erste Ortstermin wurde mangels Zugangsmöglichkeit am 25. Juli 2025 abgebrochen. Zum zweiten Ortstermin am 13. August 2025 war ebenfalls aufgrund mangelnder Zugangsmöglichkeit zu den baulichen Anlagen, sowie den Gartenbereichen keine sachverständige Detailschätzung des Ausbaugrades, der Ausstattung und der grundsätzlichen Beschaffenheit der Liegenschaft möglich.

„Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie den vorliegenden Bauunterlagen der Stadt Löhne und ist folglich mit einem Risiko behaftet. Diese Situation wird nachfolgend unter den Punkten 4.6 (Instandhaltung/Modernisierung) und 6.5 (BoG) erläutert und definiert/monetarisiert.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberseite zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bad Oeynhausen (Blatt 46) mit Stand vom 03.07.2025,
- Anschreiben des Amtsgerichts Bad Oeynhausen vom 02.07.2025 mit Beschlussfassung der Beauftragung.

³ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft bzw. erstellt:

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford zum Erhebungsstichtag 01.01.2025,
- Einsicht in die Bauakte der Stadt Löhne mit Stand 10-11/2025,
- Datenabruf des Kreises Herford der Stadt Vlotho zum Denkmalschutz vom 05.12.2025,
- Datenabruf des GEO-Datenportals (GEO-Viewer) des Kreises Herford zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 05.12.2025,
- Datenabruf beim Datenportal On-geo vom 03.12.2025,
- Datenabruf der Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW vom 05.12.2025,
- Datenabruf bei TIM-online NRW vom 04.12.2025,
- Angaben zu aktuellen Sachwertfaktoren und der Verwendung von Detaildaten für das Sachwertverfahren des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford (Berichtsjahr 2025),
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Datenabruf Regionaldatenbank Nordrhein-Westfalen,
- Kaufkraft 2024 Deutschland; MB-Research Nürnberg,
- Prognos Zukunftsatlas 2025; Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Objektfotos des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.6 Grundbuchdaten

Grundbuch: **Amtsbezirk Bad Oeynhausen**
Grundbuch von Mennighüffen, Blatt Nr. 46
Auszug vom 03.07.2025

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**
Lfd. Nr. 1: Gemarkung Mennighüffen, Flur 36, Flurstück Nr. 157
Gebäude- und Freifläche, Bredenpohl 14
Größe: 1.053,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis
Keine Eintragungen.

Abteilung I: **Eigentümer**
Lfd. Nr. 1a und b und 2: Gelöscht

Lfd. Nr. 3.1: Joachim Sander, geboren am 22.03.1976
Lfd. Nr. 3.2: Sylvia Sander, geboren am 09.07.1969

Abteilung II:**Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 20/25)

Abteilung III:**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Anmerkungen zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Hier im Gutachten wird im Rahmen dieses Auftrages auftragsgemäß nicht auf die Eintragungen eingegangen, da für die Wertermittlung im Versteigerungsfall immer von einem fiktiv unbelasteten Grundbesitz ausgegangen wird.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmenden Nutzungen genehmigt sind und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch der Stellplatznachweis – erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten. Nicht eingetragene Rechte oder Belastungen sowie wertbeeinflussende Miet- oder Pachtverträge, außer den im Sachverständigengutachten genannten, liegen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

2 LAGE**2.1 Makrolage****2.1.1 Basisdaten von Löhne**

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Herford
Höhe:	70 m ü. NHN
Fläche:	59,51 km ²
Einwohner:	40.826 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	686 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	5 Stadtteile

Löhne ist eine Stadt im Kreis Herford im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und mit rund 40.000 Einwohnern die drittgrößte Kommune des Kreises. Die Stadt Löhne wurde erst 1969 gegründet, hat eine Fläche von etwa 60 km² und besteht aus den fünf Stadtteilen Gohfeld, Löhne-Ort, Mennighüffen, Obernbeck und Uhlenburg. Der Stadtteil Gohfeld ist größtenteils mit dem Siedlungsgebiet von Bad Oeynhausen zusammengewachsen. Löhne liegt in der Ravensberger Mulde im unteren Weserbergland und wird mittig von der Werre durchquert.

Die Stadt Löhne ist Teil des Ballungsraumes in der nördlichen Region von Ostwestfalen-Lippe und wird von der Landesplanung als Mittelstadt eingestuft. Das 25 km südwestlich liegende Bielefeld, das 50 km westlich liegende Osnabrück und das rund 80 km östlich liegende Hannover bilden die nächstgelegenen Großstädte bzw. Oberzentren.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind entsprechend der Städtegröße ausreichend vorhanden. Löhne verfügt neben 19 Kindertagesstätten über acht Grundschulen, zwei Realschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, ein Berufskolleg sowie eine Sonderschule für Lernbehinderte. In Löhne befindet sich ebenfalls eine Volkshochschule, eine Musikschule und eine Jugendkunstschule.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Löhne

Die Einwohnerzahl von Löhne ist im Zeitablauf mit leichten Schwankungen nahezu konstant geblieben. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung. Bis zum Jahr 2010 erfolgte die Angabe der Einwohnerzahlen mit Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987. Ab dem Jahr 2011 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

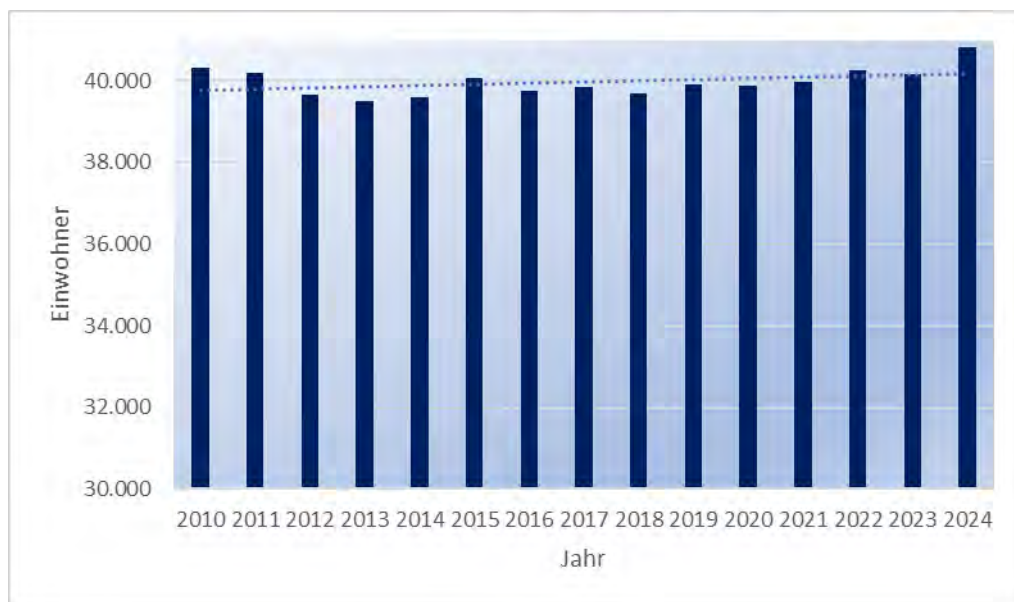


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Löhne im Zeitraum 2010 bis 2024
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

Im Rahmen der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung wird Löhne dem Demografietyptyp 4 zugeordnet. Der Demografietyptyp 4 umfasst demografisch stabile Städte und Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe mit durchschnittlichen sozioökonomischen Belastungen.

Diese Angaben zeigen zwar einen Trend zum demographischen Wandel in der Bevölkerungsentwicklung auf, allerdings lassen sich hieraus insgesamt noch keine statistisch abgesicherten Daten für die Grundstückswertermittlung ableiten.

2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Löhne

Mittelständische Strukturen prägen den Wirtschaftsstandort Löhne, der zugleich ein bedeutender Standort der Küchenmöbelindustrie ist. Seit 2005 nennt sich Löhne daher „Weltstadt der Küchen“. Neben den Küchenmöbelherstellern und den Zulieferern der Küchenindustrie sind ebenfalls Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie, der Logistik, des Kunststoff- und Metallgewerbes in Löhne ansässig.

Die Arbeitslosenquote des Kreises Herford liegt mit 6,6 % (Juli 2025) um 0,3 Prozentpunkte unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 6,3 % (Juli 2025) und identisch mit dem Bundesdurchschnitt von 6,3 % (Juli 2025).

Der Kaufkraftindexindex 2024 in der Stadt Löhne beträgt gemäß Veröffentlichung der MB Research GmbH 92,9 (Deutschland = 100) und liegt folglich unter dem Durchschnitt des Kreises Herford (95,4) sowie deutlich unterhalb des nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitts (98,8) und des Bundesdurchschnitts.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegte der Kreis Herford Rang 198 von 401 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt folglich zur Klasse 5 des bundesweiten Rankings, das alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen anhand von 29 makro- und sozioökonomischer Faktoren aus den vier Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und Soziale Lage gegenüberstellt. Die Zukunfts-kategorie 5 ist dabei durch einen ausgeglichenen Mix an Zukunftschancen und Zukunftsrisiken gekennzeichnet.

2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Löhne

Die Stadt Löhne ist über die Bundesautobahn A 30 an das Autobahnnetz angebunden, die das Stadtgebiet in West-Ost-Richtung durchquert. Die Bundesautobahn A 2 verläuft südöstlich des Stadtgebietes. Der Anschluss an die Bundesautobahn A 2 erfolgt über die Bundesstraße B 611, die von der Anschlussstelle Gohfeld (Bundesautobahn A 30) zur Anschlussstelle Vlotho West (Bundesautobahn A 2) führt. Von der Bundesstraße B 611 zweigt zudem die Landesstraße 860 nach Herford ab, wo sie als Bundesstraße 61 weiter nach Bielefeld und Gütersloh führt. Die Bundesstraße 239 verläuft unweit der Westgrenze der Stadt Löhne.

Löhne verfügt über einen Personenbahnhof. Der Bahnhof Löhne liegt an der Bahnstrecke Hamm-Minden und wird im 60- bzw. 120-Minuten-Takt von den Regionalbahn Weser-Bahn

(RB 77) sowie den Regionalexpressen Rhein-Weser-Express (RE 6), Ems-Leine-Express (RE 60), Ems-Werre-Express (RE 62), Weser-Leine-Express (RE 70) und Porta-Express (RE 78) bedient. Das Stadtgebiet wird vorwiegend von einem Netz von Stadt- und Regionalbussen erschlossen. Zentraler Verknüpfungspunkt ist der Busbahnhof am Erich-Maria-Remarque-Platz gegenüber des Bahnhof Löhne, der u.a. mit den Linien 425, 430 und 615 Verbindungen nach Herford, Bad Oeynhausen und Hüllhorst bietet. Auf den reinen Stadtlinien verkehren Kleinbusse größtenteils im Anrufbetrieb („TaxiBus“). Löhne gehört zum Bereich des Westfalentarifs.

Über die internationalen Flughäfen Hannover-Langenhagen, Paderborn-Lippstadt und Münster-Osnabrück mit einer Entfernung von jeweils 83 km besteht ein Anschluss an Verkehrsflugverbindungen.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale



Abb. 2: Luftbild

Quelle: TIM-online, Abfrage Oktober 2025

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße „Bredenpohl“ im Ortsteil Men-nighüffen. Das Bewertungsobjekt befindet sich an zwei Straßen. Die Gartenfront des Flurstücks verläuft an der Straße „Lakenpohl“. Die hauptsächliche Erschließung erfolgt über die

Straße „Bredenpohl“ Die Straße zweigt von der „Lübbecker Straße“ in östlicher Richtung ab und endet im Kreuzungsbereich mit der Bergkirchener Straße. Die Fahrbahn der Straße „Bredenpohl“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes gepflastert und einspurig ausgebaut. An der Erschließungsstraße „Bredenpohl“ sind keine separaten Fußwege angelegt. In der Nebenstraße „Lakenpohl“ sind Gehwege separat ausgeführt. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Bauwerken wohnwirtschaftlicher Art und Nutzung. Nordwestlich des Bewertungsobjektes befindet sich jedoch noch das Gelände der „Bertholt-Brecht-Gesamtschule“.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 600 m erreichbar. Das Stadtzentrum und die Fußgängerzone von Löhne ist rund 2,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist über die Straße „Bredenpohl“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Auffahrt zur Landesstraße L 514 ist rund 350 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht über die Bundesautobahn A 30 (Kreuz Bad Oeynhausen) in etwa 1,5 km Entfernung.

Im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Löhne ist in rund 2,4 km Entfernung erreichbar.

Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 80 km, der Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 84 km und der Flughafen Münster-Osnabrück rund 100 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Von allen Flughäfen aus bestehen Verbindungen zu nationalen und internationalen Destinationen.

Alle Entfernungen sind Pkw-Fahrtstrecken.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen, unterkellerten Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Grundstück besteht aus dem bebauten Flurstück Nr. 157 und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt mit fast gerade verlaufenden Grundstücksgrenzen. Das Grundstück verfügt über eine ebene Topographie.

Im Süden und Osten grenzt das Grundstück an nachbarliche Grundstücke sowie im Norden an die Straße „Bredenpohl“. Die westliche Grundstücksgrenze verläuft an einer Anliegerstraße. Die Straßenfront an der Straße „Bredenpohl“ hat eine Länge von insgesamt ca. 29,50 m. Die mittlere Tiefe des Gesamtgrundstücks beträgt ca. 37,00 m. Die Grundstücksgröße des Flurstück Nr. 157 wird mit insgesamt 1.053,00 m² angegeben. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass die angegebenen Flächen mit den Flächen im Liegenschaftskataster übereinstimmen.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden **normale Bodenverhältnisse** unterstellt.

3.3 Erschließung

Straßenausbau

Es konnte aufgrund u. a. von Krankheit bis zur Abgabe des Gutachtens keine schriftliche Aussage der Stadt Löhne zur Verfügung gestellt werden. Am 05. Dezember 2025 konnte jedoch anlässlich eines Telefonates durch die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Löhne, Frau Schwarma mitgeteilt, dass die Straße „Bredenpohl“ noch nicht endgültig hergestellt worden ist. In den Planungen der Stadt Löhne ist der Endausbau für das Jahr 2028 vorgesehen. Es ist von einer Beitragspflicht auszugehen, da es sich um einen Erstausbau handelt. Eine Definierung des zu erwartenden Beitrages kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erfolgen. Da jedoch zum Wertermittlungsstichtag diese Beitragspflicht als „sehr wahrscheinlich“ angesehen werden muss, erfolgt eine Berücksichtigung unter dem Punkt 6.5 (BoG).

Wasser/Kanalanschlussbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Löhne vom 27. August 2025 ist sowohl der Wasseranschlussbeitrag als auch der Kanalanschlussbeitrag für Schmutzwasser und Regenwasser für das Grundstück „Bredenpohl 14“, Gemarkung Mennighüffen, Flur 36, Flurstück 157 abgegolten.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne weist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) aus.

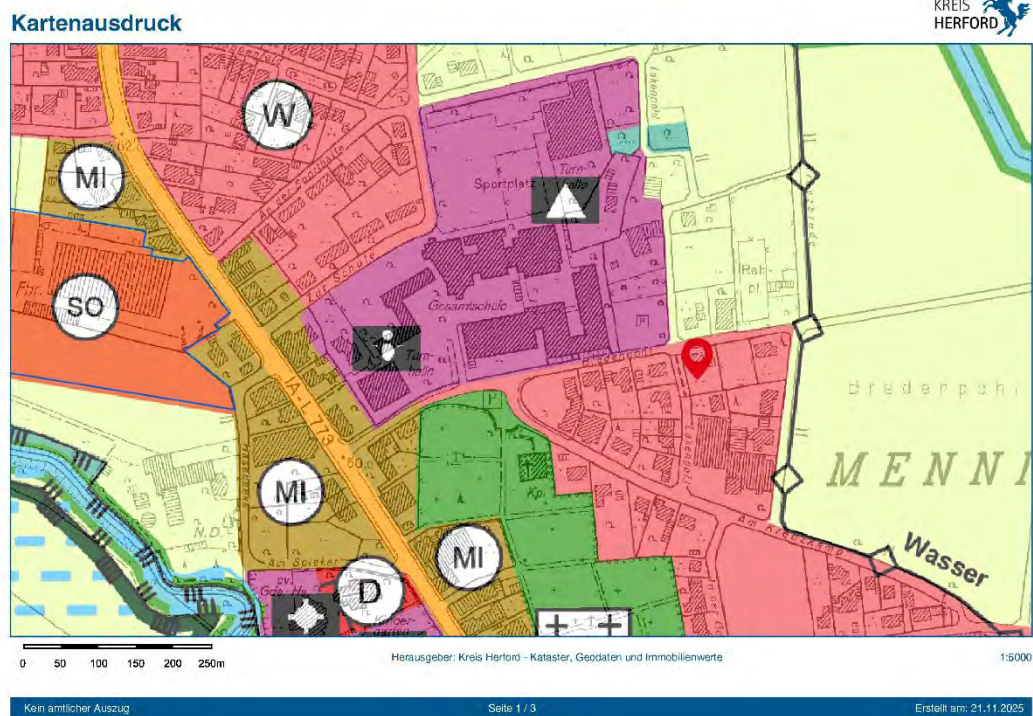


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan⁴
Quelle: GEO-Viewer des Kreises Herford, Stadt Löhne, Abfrage November 2025

Gemäß Datenabruf des GEO-Datenportals (GEO-Viewer) des Kreises Herford mit Stand November 2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes. Nach telefonischer Rücksprache mit der Bauleitplanung der Stadt Löhne zur Überprüfung befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Gebietes, welches nach § 34 BauGB beurteilt werden muss.

Erläuterung des § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführ-

⁴ Hinweis: Legende SSP (Siedlungsschwerpunkt)

ten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.5 Baulasten

Mit Datum vom 08. September 2025 wurde durch die Stadt Löhne schriftlich bestätigt, dass im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen ist. Bei der Ortsbesichtigung konnte auch kein offensichtlicher Grund festgestellt werden, der eine solche Baulasteintragung erforderlich machen würde.

Für diese nachfolgende Bewertung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

3.6 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind i.d.R. nicht rechtsverbindlich. Letztendlich kann daher nur eine umfassende, historische und eine sich ggf. daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung und außerhalb des Fachgebiets von Sachverständigen für Immobilienbewertung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Dem Sachverständigen liegen auch keine Informationen oder Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche um Altlastverdachtsflächen o.ä. handelt.

Der Kreis Herford bestätigt per E-Mail mit Datum 27. August 2025, dass „aktuell keine Eintragungen“ im Altlastenkataster der katasterführenden Behörde (Kreis Herford) vorliegt.

Für die weitere Bewertung geht der Sachverständige davon aus, dass unter Bezug auf Altlasten eine Wertneutralität vorliegt.

3.7 Denkmalschutz

In der aktuellen Liste der Baudenkmäler in der Stadt Löhne mit Stand des Datenabrufs vom 05. Dezember 2025 wird das bewertungsgegenständliche Objekt weder als Bau- noch als Boddendenkmal geführt.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass weder das zu bewertende Grundstück noch die aufstehenden baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen und **kein Denkmalschutz** zu berücksichtigen ist.

3.8 Immissionen / Beeinträchtigungen / Risikoklassifizierung

Zum Ortstermin waren **keine wertrelevanten Immissionen** feststellbar, was auch durch die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung für den LärmindeX LDEN (24-Stundenwert) bestätigt wurde. Diese kann nachstehender Abbildung 4 entnommen werden.



Abb. 4: Schallausbreitung Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Abfrage November 2025

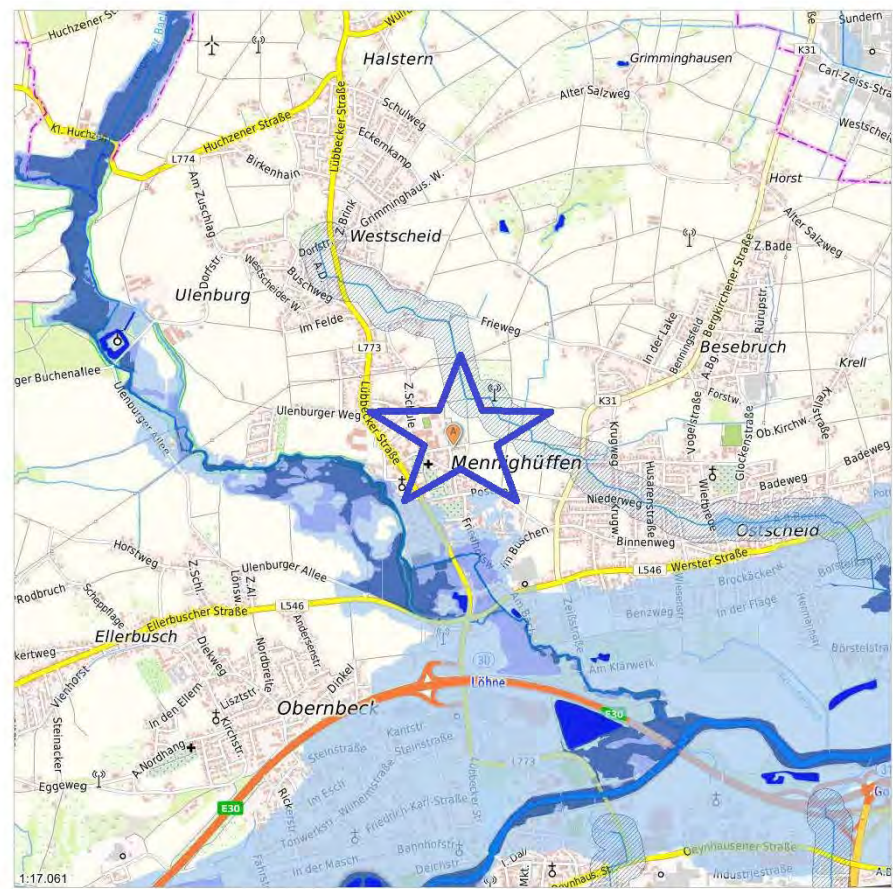
Da in der heutigen Zeit Beeinträchtigungen durch den Klimawandel Hochwasser- und Starkregenereignisse häufiger auftreten können, werden nachfolgend mögliche Ereignisse unter Bezug auf die dazugehörige Gefährdungsklassen abgebildet.

ZÜRS Hochwassergefährdung

32584 Löhne, Bredenpohl 14



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

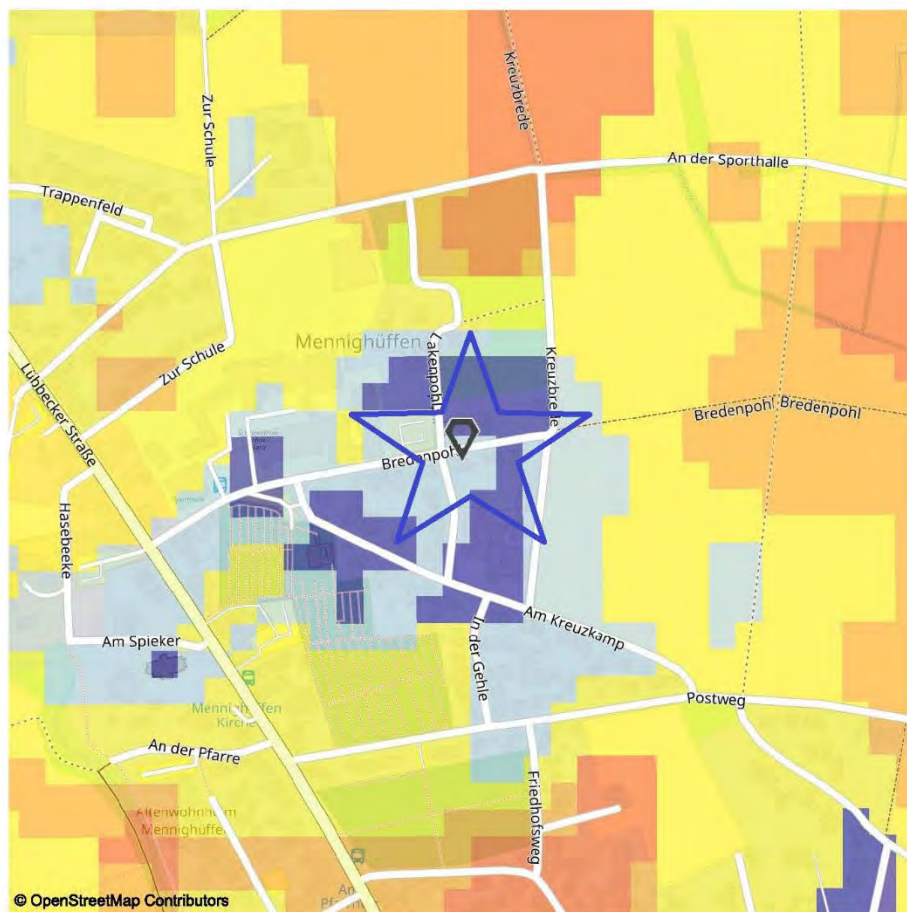
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen. Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866456 vom 03.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025			

Abb. 5: Mögliche Hochwassergefährdung
Quelle: On-geo, Abfrage Oktober 2025

In Bezug auf eine mögliche „**Hochwassergefährdung**“ wird eine **sehr geringe Gefährdungsklasse** unterstellt und somit als nicht wertrelevant klassifiziert.

Starkregengefährdung

32584 Löhne, Bredenpohl 14



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866456 vom 03.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Abb. 6: Mögliche Starkregengefährdung
Quelle: On-geo, Abfrage Oktober 2025

In Bezug auf eine mögliche „**Starkregengefährdung**“ wird eine **geringe Gefährdungsklasse** unterstellt. Diese Einstufung ist im Umfeld des Bewertungsobjektes als üblich anzusehen und es wird somit als nicht wertrelevant klassifiziert.

Darüber hinaus wird noch eine grundsätzliche Risikoklassifizierung des Bewertungsobjektes abgebildet (wichtig u.a. für die Beitragsbemessung bei der Gebäudeversicherung).

KA Köln.Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der **ERGO**

Übersicht der Klimarisikobewertung

Standortdaten: 32584 Löhne Bredenpohl 14 (52,219896 / 8,712855)
Objekttyp: Immobilie (VDP-IMCL05)

	Klimabezogene Gefahr	Typ	Aktuelles Risiko	Worst-Case Risiko Zukunft
Temperatur	Änderung Temperatur	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Hitzestress	chronisch	vernachlässigbar	gering
	Temperaturvariabilität	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Abtauen Permafrost	chronisch	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Hitzewelle	akut	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Kältewelle / Frost	akut	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Wald- / Flächenbrand	akut	gering	mittel
Wind	Änderung Wind	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Zyklon, Hurrikan, Taifun	akut	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Sturm	akut	mittel	mittel
	Tornado	akut	gering	gering
Wasser	Änderung Niederschlag	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Niederschlagsvariabilität	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Versauerung Ozeane	chronisch	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Salzwasserintrusion	chronisch	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Meeresspiegelanstieg	chronisch	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Wasserknappheit	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Dürrestress	akut	vernachlässigbar	gering
	Starkniederschlag	akut	gering	gering
	Hochwasser	akut	vernachlässigbar	vernachlässigbar
Feststoff	Überlaufen Gletscherseen	akut	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Küstenerosion	chronisch	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Bodendegradierung	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Bodenerosion	chronisch	vernachlässigbar	vernachlässigbar
	Solifluktion	chronisch	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Lawine	akut	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Erdrutsch	akut	ausgeschlossen	ausgeschlossen
	Bodenabsenkung	akut	gering	gering

erstellt am: 3. Dezember 2025

vdpResearch GmbH - KA Köln.Assekuranz Agentur GmbH

1

Abb. 7: Grundsätzliche Risikoklassifizierung (K.A.R.L.)
Quelle: On-geo, Abfrage Dezember 2025

Hinweise zur Bewertung

Der vorliegende Kurzbericht stellt die Ergebnisse einer von der KA Köln Assekuranz Agentur GmbH durchgeführten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse für ein gewähltes Untersuchungsobjekt dar. Die Analyse erfüllt alle in der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 gestellten Anforderungen an eine robuste Klimarisikoanalyse, die zur Einhaltung des Umweltzieles 2 „Anpassung an den Klimawandel“ erforderlich sind.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden 28 Naturgefahren standortbezogen analysiert. Das Ziel ist, alle für das Untersuchungsobjekt wesentlichen Risiken zu identifizieren, sowohl für aktuelle als auch für zukünftige Klimabedingungen. Hierzu wurden Beobachtungsdaten und ein Ensemble aus 20 Klimamodellen ausgewertet. In den Analysen werden vier Zeiträume (um 2000, 2030, 2050, 2085) und drei Emissionsszenarien (SSP1-2.6, SSP2-4.5, SSP5-8.5) getrennt voneinander berücksichtigt, um die gesamte Spannweite der aktuell denkbaren Entwicklungen abzudecken. Im Kurzbericht wird die Risikoeinstufung für das aktuelle Klima und für das „Worst-Case“ Zukunftsszenario (höchstes Risiko aus allen Szenarien und Zeiträumen) dargestellt.

Als Ergebnis wird für jede Naturgefahr eine Einschätzung des standort- und objektbezogenen Risikos ausgegeben. Das Risiko setzt sich aus der Gefährdung am Standort durch die jeweilige Naturgefahr (Gefährdungsanalyse) und den damit verbundenen möglichen Schäden am Untersuchungsobjekt (Vulnerabilität) zusammen. Für die Bewertung der lokalen Gefährdungssituation werden in einem ersten Schritt relevante Datensätze ausgewertet. Dabei muss bei akuten Gefahren geklärt werden, wie oft ein Standort von einem Ereignis, beispielsweise von einem Hochwasser oder einem Sturm einer bestimmten Stärke, getroffen werden kann. Bei chronischen Naturgefahren handelt es sich um eine Einschätzung der allgemeinen Situation also z.B. wie sich langfristig die Wasserverfügbarkeit oder der Meeresspiegel an einem Standort verändert.

Die ermittelten Risikowerte werden nach einem fünfstufigen, qualitativen Klassifizierungssystem (Ampelfarben) ausgegeben. Die Bedeutung der einzelnen Risikoklassen im Hinblick auf mögliche Schäden und die Entwicklung von Anpassungsmaßnahmen werden in der folgenden Tabelle beschrieben. 'No Data'-Einträge bedeuten, dass aktuell für die Gefahr und/oder den Zeitraum keine Daten zur Verfügung stehen.

Risikoeinstufung	Schäden	Anpassungsmaßnahmen
ausgeschlossen	Ein Auftreten der Naturgefahr am Standort bzw. eine Beeinträchtigung des Untersuchungsobjektes kann ausgeschlossen werden.	Anpassungsmaßnahmen sind nicht notwendig.
vernachlässigbar	Mögliche Schäden sind vernachlässigbar .	Anpassungsmaßnahmen sind nicht notwendig.
gering	Mögliche Schäden sind gering . Keine Substanzschäden.	In Einzelfällen ist eine Überprüfung des Standortes angebracht. Anpassungsmaßnahmen können in Ausnahmefällen sinnvoll sein.
mittel	Schäden eines mittleren Ausmaßes sind möglich bzw. substanzielle Schäden sind in Extremfällen nicht ausgeschlossen.	Eine Prüfung der Situation vor Ort wird dringend empfohlen. Anpassungsmaßnahmen müssen von Fall zu Fall entschieden werden.
hoch	Ein wesentliches Risiko wurde identifiziert. Substanzielle Schäden sind möglich.	Wirksame Anpassungsmaßnahmen sind notwendig, um eine Reduzierung des Risikos zu erlangen (Taxonomiekonformität).

Eine ausführliche Erläuterung der 28 analysierten Naturgefahren sowie eine Übersicht über alle verwendeten Daten und Quellen findet sich im zugehörigen Leitfaden ([LINK](#)).

Der K.A.R.L.-TAXO Kurzbericht wird automatisiert erstellt und nicht durch einen Experten der KA überprüft. Wenn die automatisierte Analyse für mindestens eine Naturgefahr ein mittleres oder hohes Risiko ausgibt, wird eine Überprüfung im Rahmen eines detaillierten Langberichtes empfohlen.

erstellt am: 3. Dezember 2025 vdpResearch GmbH – KA Köln Assekuranz Agentur GmbH

Abb. 8: Grundsätzliche Risikoklassifizierung (K.A.R.L.)⁵
Quelle: On-geo, Abfrage Dezember 2025

In Bezug auf die „grundsätzliche Risikoklassifizierung“ wird im Durchschnitt eine „überwiegend vernachlässigbare Gefährdungskategorie ohne notwendige Anpassungsmaßnahmen“ klassifiziert und somit keine Wertrelevanz unterstellt.

⁵ System zur Erkennung, Berechnung und Bezifferung von Risiken, die durch Naturgefahren hervorgerufen werden können.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich (im vorliegenden Bewertungsfall) nur auf die Daten aus der Bauakte der Stadt Löhne. Somit kann keine Garantie für Korrektheit übernommen werden. Die nachfolgenden Daten geben den baurechtlichen Stand wieder.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen (ein Vollgeschoss) Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Bewertet wird der nur durch äußere Inaugenscheinnahme festgestellte Zustand/Beschaffenheit der baulichen Anlagen. Die nicht zu besichtigenden Bereiche des Bewertungsobjektes (Bauliche Anlagen von Innen, sowie der Außen-/Gartenflächen des bewertungsgegenständlichen Grundstücks).

Beschreibungen der nicht besichtigten Bereiche beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Dies gilt u. a. auch für die in dem Gebäude vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf Korrosionsschäden geprüft. Bezüglich der Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Einrichtungen aus. Ebenso wird vorausgesetzt, dass der erforderliche Brandschutz zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt gewährleistet ist.

Die sich hieraus ergebene Wertermittlungsunsicherheit wird unter dem Punkt 6.5 (BoG) durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

4.1 Konstruktive Merkmale (Bauakte)

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus.
Baujahr(e):	1969.
Anzahl Geschosse:	Ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.
Unterkellerung:	Voll unterkellert.
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme).
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Putzfassade (Kratzputzart), teilweise mit roten Ziegelsteinen verkleinert.
Dach:	Pfettendach mit Dachsparren, Dachhaut mit Pfanneneindeckung.

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	-----.
Wandbekleidung:	-----.
Deckenbekleidung:	Überwiegend verputzt und gestrichen.
Türen:	Wohnungseingangstür in Holzausführung mit feststehendem Seitenteil und Lichtausschnitten.
Fenster:	Soweit sichtbar Kunststofffenster als Dreh-Kippelemente mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.
Treppe(n):	-----.
Sanitär:	-----.
Elektroinstallationen:	-----.
Heizung / Warmwasser	
/ Schornsteine:	-----.
Wärmeverteilung:	-----.
Balkon(e) / Terrasse(n):	-----.
Sonstiges:	Doppelgarage.

4.3 Energetische Eigenschaften / Gebäudeenergiegesetz / Green Deal

Energieausweis:	Dem Sachverständigen lag zur Anfertigung des Gutachtens kein Energieausweis vor.
-----------------	--

Im Rahmen der gesetzlich beschlossenen Gebäudedekarbonisierung auf europäischer Ebene mit Beschluss vom 8. Mai 2024, Amtsblatt der europäischen Union (Richtlinie (EU) 2024/1275 des europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) werden die in der EU tätigen Sachverständigen angehalten eine überschlägige Klassifizierung der jeweiligen zu bewertenden Liegenschaft durchzuführen.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass unter Bezug auf diese Richtlinie für die in der EU befindliche Immobilienwirtschaft, bei der die Gebäude für 36 % des CO₂-Ausstoßes der EU verantwortlich sind, weit vor allen anderen Sektoren, nicht ohne eine schnelle Entkopplung des Gebäudebestands von Brennstoff und Gas und seine Verknüpfung mit Ökostrom zusammen mit einer beschleunigten Renovierung erreicht werden können.

Nach geltendem EU-Recht müssen die Mitgliedstaaten bis 2030 eine Verbesserung der Energieeffizienz um 32,5 % gegenüber den Prognosen erreichen und der Anteil der Energie aus erneuerbaren Quellen am Bruttoendverbrauch der EU muss 32 % betragen. Dies entspricht einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von 40 % bis 2030 und von 60 % bis 2050.

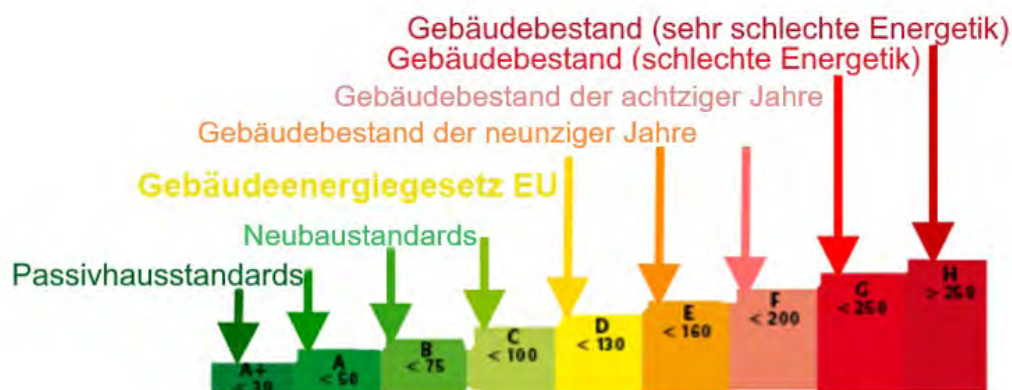
Eine gesetzliche Verpflichtung, dass ein Gebäude bis zu einem festgelegten Datum oder einem bestimmten Wendepunkt (z.B. Vermietung, Verkauf) auf eine höhere Energieeffizienzstufe zu renovieren ist, stellt eine unvermeidlich große Kostenauswirkung auf den Marktwert dar, da die Person im Eigentum der Immobilie zu diesem Datum oder Wendepunkt für Renovierungsarbeiten zahlen muss.

Bewerter müssen sich dieser rechtlichen Fristen und Wendepunkte bewusst sein und wenn diese auftreten, müssen sie die Kosten einer ausreichenden Renovierung abschätzen, um das erforderliche neue Energieeffizienzniveau zu erfüllen und das Ausmaß berücksichtigen, in dem diese Kosten den Marktwert zum Bewertungsstichtag beeinflussen.

Bisher haben sich Kaufende oft für im Rahmen von Bauvorschriften erlaubte Teilrenovierungen entschieden, die die Energieeffizienz nur geringfügig beeinflussen und nur geringe Kosten verursachen. Die neuen gesetzlichen Verpflichtungen schaffen jedoch eine Situation, in der diese Teillösungen nicht mehr ausreichen.

Bei zukünftig weiter zu erwartender Preissteigerung der fossilen Brennstoffe ist gerade bei nicht energetisch modernisierten Objekten von erheblichen Betriebskostensteigerungen innerhalb der nächsten Jahre auszugehen. Dementsprechend differenziert der Immobilienmarkt üblicherweise zwischen einem energieeffizienten sowie einem nicht energieeffizienten Gebäude. Folglich haben Aspekte der Energieeffizienz inzwischen Einfluss auf die Wertentwicklung. Nachfolgend wird unter Berücksichtigung einer Energiestrahldarstellung überschlägig die energetische Qualität des Bewertungsobjektes klassifiziert (ImmoWertV 2021 § 2 (3) 10. d).

Systematik der Energiestrahldarstellung



Überschlägige energetische Klassifizierung des Gebäudes auf Basis der vorhandenen Gebäudebeschaffenheit (incl. der verbauten Installationen)

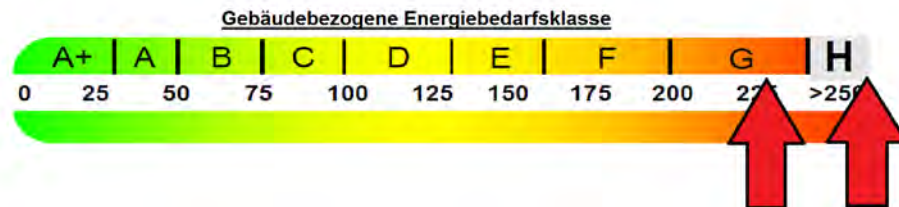


Abb. 9: Überschlägige energetische Klassifizierung
Quelle: Eigene Anfertigung, Stand Dezember 2025

Aufgrund der zum Ortstermin vorgefundenen energetischen Beschaffenheit (bezogen auf den sichtbaren Teil des Gebäudekörpers) ist davon auszugehen, dass das Objekt überwiegend einen nicht mehr zeitgemäßen Zustand aufweist. Eine definierte Aussage bezgl. der verbauten Technik kann hier wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfeger kann festgestellt werden, dass heizungsseitig ein Gaskessel von Buderus (Logamax GB 142-30, mit einer Nennleistung von 26,8 kW, Baujahr 2003 verbaut ist. Bei der letzten Messung (15.01.2024) wurde keine Auffälligkeit festgestellt. Es ist jedoch bei diesem Baujahr (über 20 Jahre Nutzungsdauer) von einer eingeschränkten Ersatzteilversorgung auszugehen. Die vorstehend ausgewiesene, überschlägige energetische Klassifizierung wurde unter Bezug auf die sichtbaren Bereiche der baualterbezogenen Gebäudehülle und der Fenster getroffen, welche einen markanten Anteil der energetischen Klassifizierung ausmachen.

4.4 Kfz-Stellplätze

Pkw-Stellplatz: Massiv erbaute Doppelgarage.

4.5 Außenanlagen

Einfriedungen: Das Grundstück ist an der nördlichen und westlichen Seite überwiegend mit einer niedrigen Steinmauer eingefriedet.

Befestigungen: Die Zuwegung zum Hauseingang und der westlich vom Gebäude befindliche Grundstücksteil sind mit unterschiedlichen Pflastersteinen befestigt.

Grünbereiche: Die Außenanlagen, sowie die angrenzenden öffentlichen Flächen sind augenscheinlich seit langer Zeit nicht mehr angemessen instandgehalten worden. Das Grundstück zeigte sich zum Ortstermin einem völlig verwachsenen Zustand. Auch eine optische Inaugenscheinnahme der Gartenbereich war wegen Wildwuchs fast unmöglich (es konnte nur ein Teil einer Holzhütte im Dickicht abgesehen werden, siehe diesbezüglich Punkt 7.5).

4.6 Instandhaltung / Modernisierung

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag unter Punkt 6.5 (BoG) berücksichtigt.

Aufgrund dieser vorstehenden Ausführungen kann nachfolgend keine separate Ermittlung des Modernisierungsgrades (Vergabe von separaten Modernisierungspunkten) zur Ableitung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV angewendet werden. Nachstehend wird demzufolge mangels Zugangsmöglichkeit wertermittlungskonform von einem normal durchschnittlichen Zustand/Beschaffenheit und einer linearen Alterswertminderung (Bezogen auf die Bauabnahme) ausgegangen. Hierbei sind dann kleine Instandhaltungen sowie veraltete Bauteile in der Alterswertminderung bzw. dem Vervielfältiger bereits inkludiert.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen sowie Elektro-, Sanitär- und Abflussleitungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Ebenso konnten mangels Zugang auch keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen durchgeführt werden. Es wird deren Funktionalität vorausgesetzt. Baubiologische Untersuchungen waren ebenfalls nicht Gegenstand der Beauftragung. Der Sachverständige haftet nicht für mögliche Instandhaltungsrückstände, die im Rahmen einer detaillierten Bauschadensuntersuchung hätten festgestellt werden können.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

5.1 Wohnlage

Die Lage in der Stadt Löhne ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Im Umfeld befinden sich überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen, sowie eine Gesamtschule. Zudem ist eine gute Infrastruktur mit entsprechender Verkehrsanbindung vorhanden.

5.2 Mietmarkt

Am örtlichen Mietmarkt ist eine anhaltende Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum zu beobachten. Leerstände sind insbesondere bei veralteten Objekten oder in weniger nachgefragten Ortsteilen vorhanden. Dazu ist in Bezug auf den demografischen Wandel mit wachsendem

Durchschnittsalter der Bevölkerung mit steigender Nachfrage an Mietwohnungen in seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnanlagen zu rechnen. Diese vorstehend aufgeführten Aspekte sind bei dem zu bewertenden Wohnhaus nicht gegeben.

5.3 Nachfrager

Insgesamt liegen im Kreisgebiet auf dem Grundstücksmarkt die Anzahl der Kaufverträge und das Preisniveau bei bebauten Grundstücken etwas über dem Vorjahresniveau. Zum Bewertungsstichtag besteht jedoch eine stagnierende Nachfrage an energetisch nicht zeitgemäßen Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Löhne.

5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Diesbezüglich kann hier nur eine sehr eingeschränkte Aussage zu wiedergegeben werden, da kein innerer Zugang möglich war. Die von außen zu erkennenden Bereiche weisen auf eine nicht mehr zeitgemäße Beschaffenheit hin (Annahme).

5.5 Baulicher Zustand

Unter Bezugnahme auf die äußere Beschaffenheit der zu erkennenden äußeren Bereichen wird von einem nicht mehr zeitgemäßen baulichen Zustand ausgegangen.

5.6 Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) wird als gegeben unterstellt.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Eine Drittverwendungsfähigkeit wird unterstellt.

5.8 Verwertbarkeit

Die Verwertung dieser Immobilie ist gegeben. Eine Nachfrage für derartige Objekte ist am Markt eingeschränkt vorhanden.

5.9 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist auf Grund der vorgefundenen Gesamtsituation als überdurchschnittlich anzusehen.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Bewertungsverfahren

6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Des Weiteren wurden die vorstehend erwähnten Verfahren durch entsprechende Richtlinien (Vergleichswertrichtlinie⁶, Ertragswertrichtlinie⁷ und Sachwertrichtlinie⁸) bis zum 31. Dezember 2021 noch näher konkretisiert. Derzeit sind sie in der ab 1. Januar 2022 gültigen ImmoWertV integriert.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Bewertungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie in den normierten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.⁹

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt demnach keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁶ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁸ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁹ Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

6.1.2 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.¹⁰

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹¹

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in welchem sich das zu bewer-

¹⁰ Vgl. § 24 ImmoWertV.

¹¹ Vgl. § 25 ImmoWertV.

tende Grundstück befindet, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- (1) aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen oder
- (2) durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹²

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbare Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Liegenschaftszinssatzes, kapitalisiert werden. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

¹² Vgl. § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser), Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹³

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁴

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.¹⁵

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Deshalb kommt eine Marktanpassung im Ertragswert nur in Ausnahmefällen in Betracht.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen ent-

¹³ Vgl. § 27 ImmoWertV.

¹⁴ Vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV.

¹⁵ Vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV.

sprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.¹⁶

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.¹⁷ Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.4 Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der Sachwertrichtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.¹⁸

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend

¹⁶ Vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV.

¹⁷ Vgl. § 4 ImmoWertV.

¹⁸ Vgl. § 10 ImmoWertV.

ist. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, die für die Eigennutzung konzipiert und bestimmt sind.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

6.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Die Anwendung lässt sich damit begründen, dass ein Kaufwilliger im Allgemeinen nicht mehr als den Preis zu zahlen bereit ist, den die Errichtung eines gleichen Objektes kosten würde. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Aufgrund seiner Konzeption und der vorhandenen baulichen Anlagen hat das zu bewertende Anwesen zum Bewertungsstichtag den Charakter eines Zweifamilienwohnhauses. Der Verkehrswert ist daher aus dem Sachwert abzuleiten, so wie es auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

6.2 Flächen und Stellplätze

6.2.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße wurde dem Grundbuchauszug entnommen und anhand des Lageplans und des Online Portals „Tim-Online NRW“ auf Plausibilität geprüft. Aus der Bauakte der Stadt Löhne waren definierte Flächenangaben zu entnehmen. Diese Daten werden als Basis verwendet.

6.2.2 Grundstücksflächen

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m²
Gebäude- und Freifläche, Bredenpohl 14	157	1.053,00
Gesamtfläche des Grundstücks		1.053,00

6.2.3 Gebäudeflächen

Zweifamilienwohnhaus	BGF m²	GrF m²	GF/WGF	Wfl./NF m²	Nfl m²
Untergeschoss	126,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdgeschoss	126,67	126,67	126,67	96,60	
Obergeschoss	126,67	0,00	126,67	95,80	
Dachgeschoss	126,67	0,00	95,00	0,00	0,00
ZFH insgesamt	506,68	126,67	348,34	192,40	0,00

Doppelgarage	BGF m²	GrF m²	GF/WGF	Wfl. m²	Nfl m²	W-/Nfl. m²
Erdgeschoss	39,62	39,62	0,00	0,00	33,18	33,18
Garagen insges.	39,62	39,62	0,00	0,00	33,18	33,18

Gesamtobjekt	BGF m²	GrF m²	GF/WGF	Wfl. m²	Nfl m²	W-/Nfl. m²
Zweifamilienwohnhaus	506,68	126,67	348,34	192,40		192,40
Doppelgarage	39,62	39,62			33,18	33,18
Gesamtobjekt	546,30	166,29	348,34	192,40	33,18	225,58

6.2.4 Maße der baulichen Nutzung**Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Grundfläche (GrF) in m²	166,29
Grundstücksgröße (GG) in m²	1.053,00
Grundflächenzahl (GRZ = 166,29 m² ÷ 1.053,00 m²)	0,16

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche (GF gem. § 20 BauNVO)	126,67
Grundstücksgröße (GG)	1.053,00
Geschossflächenzahl (GFZ = 126,67 m² ÷ 1.053,00 m²)	0,12

Berechnung wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Wertrelevante Geschossfläche (WGF gem. § 6 Nr. 6 BRW-RL)	348,34
Grundstücksgröße (GG)	1.053,00
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = 348,34 m² ÷ 1.053,00 m²)	0,33

6.2.5 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Pkw-Garagenstellplätze	2
Kfz-Stellplätze insgesamt	2

6.3 Bodenwert

6.3.1 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

6.3.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Erhebungsstichtag 01.01.2025 für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjektes **130,00 €/m²**.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Kreis Herford und in der
Stadt Herford**



Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Tel.: 05221/13-2506

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Löhne.

Die gewählte Adresse ist: Bredenpohl 14.

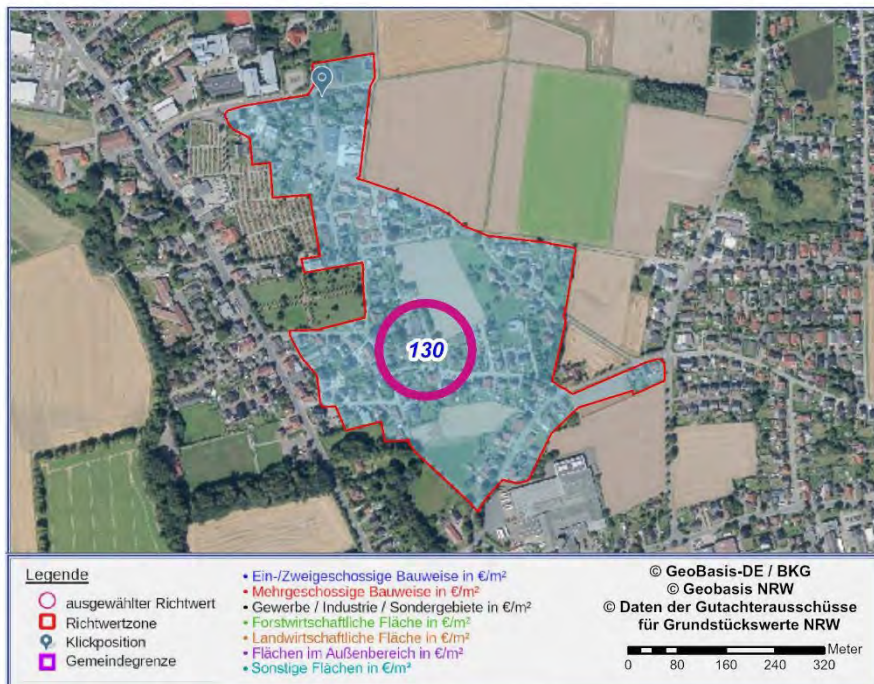


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Abb. 10: Teilauszug Bodenrichtwert

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Abfrage November 2025

Sachverständigenbüro Tenge GbR

Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen
www.sv-tenge.de

Sachverständiger

Marco Tenge

Kontaktdaten

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 868 29 92
marco.tenge@sv-tenge.de

Bewertungsobjekt

Zweifamilienwohnhaus
Bredenpohl 14
32584 Löhne

Lage und Wert

Gemeinde	Löhne
Bodenrichtwertnummer	2410266
Bodenrichtwert	130 €/m² (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²
Bodenrichtwertkennung	zonal

6.3.3 Objektspezifischer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Art der Nutzung:

Das bewertungsrelevante Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der baulichen Nutzung.

(2) Grundstücksgröße:

Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert eine Richtwertgröße von 700 m² für das Grundstück an. Die Bodenrichtwertauskunft zum 1. Januar 2025 sieht für über die Richtwertgröße hinausgehende, abweichende Grundstücksgrößen Anpassungen vor. Im vorliegenden Bewertungsfall ist bei einer Grundstücksfläche von 1.053,00 m² ein Umrechnungskoeffizient von 0,778 (interpoliert bei 1.053,00 m²) zu berücksichtigen.

Hinweis: Grundsätzlich wäre es theoretisch möglich eine Bauvoranfrage für eine Bebauung im Gartenbereich unter Bezug auf eine Teilung des Grundstücks baurechtlich anzufragen. Eine konkrete Aussage könnte hier erst nach behördlicher Prüfung (der notwendige Zeitraum hierfür kann momentan nicht konkretisiert werden) getroffen werden. Hierbei müssten dann jedoch die hierfür wiederum notwendigen Teilungs- und Katasterkosten, wie auch eine Wertminde-

nung des verbleibenden Restgrundstücks mit der aufstehenden baulichen Anlage berücksichtigt werden. Unter diesen Aspekten ist auch bei einer eventuell nachträglich möglichen Teilung des Grundstücks von einer letztendlich vergleichbaren Wertigkeit des Bewertungsgegenständlichen Grundstücks auszugehen. Deshalb wird hier im Gutachten das zu bewertende Grundstück als eine wirtschaftliche Einheit angesehen.

(3) Maße der baulichen Nutzung:

Die jeweiligen Maße der baulichen Nutzung haben gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford keinen signifikanten Einfluss auf den Bodenrichtwert. Es bedarf daher keiner weiteren Anpassung wegen einer abweichenden Maße der baulichen Nutzung.

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Flurstück stellt ein Grundstück dar, welches einen fast regelmäßigen Zuschnitt hat und sich unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße baulich effizient nutzen lässt. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(5) Topographie:

Das Grundstück hat eine ebene Topographie. Da diese Eigenschaft einer überwiegend typischen Topographie innerhalb der Bodenrichtwertzone entspricht, würde eine weitere Anpassung zu einer unzulässigen Doppelberücksichtigung führen. Somit ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topographischen Merkmale nicht erforderlich.

(6) Lage:

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weicht das Bewertungsgrundstück bezüglich seiner Lage nicht von der überwiegenden Anzahl der innerhalb der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage ist demnach ebenfalls nicht erforderlich.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2025. Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses gibt es zum Bewertungsstichtag keine aktuelleren Beschlüsse zu Bodenrichtwerten. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

(8) Ableitung objektspezifischer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks ist der Bodenrichtwert objektspezifisch wie folgt anzupassen:

Ableitung relativer Bodenwert	Merkmal	Anpassung	Betrag €/m ²
Bodenrichtwert	ebf.		130,00
Abgabenrechtliche Einstufung	ebf.		
Anpassung abgabenrechtliche Einstufung	ebf.	1,00	130,00
Art der Nutzung Richtwertgrundstück	Wohnen		
Art der Nutzung Bewertungsgrundstück	Wohnen		
Anpassung Art der Nutzung	Wohnen	1,00	130,00
Größe Richtwertgrundstück	700,00		
Größe Bewertungsgrundstück	1.053,00		
Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße		0,778	101,14
Maß der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück	1,00		
Maß der baulichen Nutzung Bewertungsgrundst.	1,00		
Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung		1,00	101,14
Topographie Richtwertgrundstück	n. eben		
Topographie Bewertungsgrundstück	n. eben		
Anpassung aufgrund der Topographie		1,00	101,14
Lageklasse des Richtwertgrundstücks	k.A.		
Lageklasse des Bewertungsgrundstücks	k.A.		
Anpassung aufgrund abw. Lageparameter		1,00	101,14
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			101,14
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.			101,00

Der Gesamtbodenwert für das zu bewertende Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung objektspezifischer Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Flurstück Nr. 157	1.053,00	101,00	106.353,00
Objektspezifischer Bodenwert Bewertungsgrundstück insgesamt rd.			106.500,00

Hinweis: Aufgrund des Erfordernisses des Einzelausgebotes (§ 63 ZVG) müssen bei dem Vorliegen von mehreren Grundstücken im Rechtssinn (in einem Grundbuchblatt) zusätzlich zum Gesamtwert auch die anteiligen Grundstückswerte der möglichen jeweiligen Einzelgrundstücke zum Gesamtwert auch einzeln ausgewiesen werden.

Da bei der zu bewertenden Liegenschaft nur ein Grundstück (Flurstück 157) vorliegt, ist keine Einzelausweisung notwendig.

6.4 Vorläufiger Sachwert

6.4.1 Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

6.4.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach der Anlage 4 der ImmoWertV vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Zweifamilienhaus als Gebäude des Typs 1.01 (Zweifamilienhaus (1,05)), KG, EG und DG ausgebaut) zu klassifizieren. Die Doppelgarage wird als Gebäude des Typs 14.1 klassifiziert.

6.4.3 Kostenkennwert

Zweifamilienwohnhaus (ZFH)

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudes inkl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Zur Bestimmung der Ausstattungsstandardstufe des zu bewertenden Wohngebäudes sind die in der Anlage 4 der ImmoWertV exemplarisch aufgelisteten Beschreibungen der Gebäudestandards heranzuziehen. Den Gebäudetypen 1.01 sind 5 Ausstattungsstandardstufen, die Stufen 1 (einfachster Standard) bis 5 (höchster Standard) zugeordnet. Dabei sind die Kostenkennwerte des jeweiligen Gebäudetyps anteilig berücksichtigt und werden in der unteren Tabelle gewichtet angegeben. Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine gewichtete Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Dabei ist darauf zu achten, dass bei einer Gewichtung der jeweiligen Ausstattungsstandardmerkmale die Summe der Gewichte jedes Merkmals genau 100 % betragen muss. Ausgehend von den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Einstufung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,9		0,1		23
Dächer		0,9	0,1			15
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11
Innenwände und Türen		0,9	0,1			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,9	0,1			11
Fußböden		0,9	0,1			5
Sanitäreinrichtungen		0,9	0,1			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,9	0,1			6

Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1.055	1.323
---	-----	-----	-----	-------	-------

Gebäudestandardkennzahl

2,22

Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Außenwände	$0,9 \times 23\% \times 761 + 0,1 \times 23\% \times 1055$	182 €/m ² BGF
Dächer	$0,9 \times 15\% \times 761 + 0,1 \times 15\% \times 877$	116 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,9 \times 11\% \times 761 + 0,1 \times 11\% \times 877$	85 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,9 \times 11\% \times 761 + 0,1 \times 11\% \times 877$	85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,9 \times 11\% \times 761 + 0,1 \times 11\% \times 877$	85 €/m ² BGF
Fußböden	$0,9 \times 5\% \times 761 + 0,1 \times 5\% \times 877$	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,9 \times 9\% \times 761 + 0,1 \times 9\% \times 877$	70 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 877$	79 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,9 \times 6\% \times 761 + 0,1 \times 6\% \times 877$	46 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		787 €/m² BGF

Der gewogene Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für das **Wohnhaus** der **Basispreis** auf **787,00 €/m²** festgesetzt und entspricht damit im Wesentlichen der Standardstufe 2 als Ausstattungsstandard. Im Rahmen der nachfolgenden Sachwertermittlung wird obiger Kostenkennwert als Basispreis für die durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Doppelgarage

Entsprechend der Vorgaben der NHK 2010 entspricht die Garage des Bewertungsobjektes der Gebäudeart 14.1 mit der Standardstufe 4 (Massiv errichtete Garagen). Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auch für diese Gebäudeart auf 1 m² Bruttogrundfläche inkl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %. Der Kostenkennwert für die Doppelgarage wird folglich mit dem **Basispreis 485,00 €/m²** angesetzt.

6.4.4 Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Gebäude des Typs Ein-/Zweifamilienhäuser, der auch das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford verweist für den Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer auf eine Ansetzung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 mit 80 Jahren für Wohngrundstücke. Im Zuge der Modellkonformität wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die erste bauaktliche Erwähnung des Bewertungsobjektes stammt aus dem Jahr 1965 (Baugenehmigung, Landkreis Herford, Az. 628-10/65 S./Hä./Schr.-) mit Datum 14.09.1966. Der Bauakte ist noch der Schlussabnahmeschein stammt vom 10.02.1969. Da hier der Abnahmeschein aus dem Jahr 1969 stammt, wird dieses Jahr als Basisansatz verwendet.

Weitere baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind nicht dokumentiert und wurden augenscheinlich auch nicht durchgeführt.

Zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 wird somit eine bewertungsrelevante Restnutzungsdauer von 24 Jahren, eine Alterswertminderung von 70 % und daraus folgend ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 56 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich somit das Jahr 1969.

Die Doppelgarage wird hier als separate bauliche Anlage angesehen. Garagen werden im Modell des Gutachterausschusses mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren berechnet. Die Doppelgarage wurde ebenfalls im Jahr 1969 baurechtlich abgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baujahresdaten und die Nutzungsdauern im Überblick dargestellt.

Bauliche Anlage	bew. Bj.	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
Zweifamilienwohnhaus (ZFH)	1969	80 Jahre	56 Jahre	24 Jahre
Doppelgarage	1969	60 Jahre	56 Jahre	4 Jahre

6.4.5 Korrekturfaktoren/Regionalfaktor/Baupreisindex

Für Einfamilienhäuser des Typs 1.01 sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben, weshalb der hinsichtlich der Multiplikation neutrale Faktor 1,0 in der nachfolgenden Berechnung des Gebäudezeitwerts angesetzt wird.

Die Baupreisentwicklung ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der jeweils aktuelle Baupreisindex liegt in zeitlicher Hinsicht ein Quartal hinter dem Quartal, in welchem der Wertermittlungsstichtag liegt, dies deshalb, weil der Baupreisindex erst nach Ablauf des jeweiligen Quartals berechnet werden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Baupreisindex für Wohngebäude heranzuziehen. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude für das II. Quartal 2025 (Basis: 2021 = 100) mit 133,60 an. Hieraus ergibt sich für das Basisjahr 2010 ein Baupreisfaktor von rd. 1,8870.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 928/12/2025

86

Seite 42 von 52

Umbasierung vom Basisjahr: 2021 = 100 auf 2010 = 100	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q2 2025	133,60
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Ø 2010	70,80
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q2 2025	188,70
Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100	Q2 2025	1,8870

6.4.6 Alterswertminderung und Außenanlagen

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV sowie modellkonform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses linear berechnet. Für die Außenanlagen weist der Gutachterausschuss im Kreis Herford und in der Stadt Herford pauschale Wertansätze (u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude) in einer Spannbreite von 1 % (einfache Gestaltung) bis 4 % (aufwendige Gestaltung) aus.

Der Sachverständige erachtet für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der vorgefundenen Beschaffenheit der Außenanlagen zum Ortstermin resp. Wertermittlungstichtag einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 1 % als marktkonform und angemessen.

6.4.7 Zeitwert der Baulichen Anlagen

Basisdaten	Zweifamilienwohnhaus	unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1969	
Bewertungsrelevantes Baujahr	1969	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Gebäudealter (GA)	56	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	24	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	70,00	%
Bruttogrundfläche (BGF)	506,68	m ²
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	188,70	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8870	
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	
Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010	1,0000	
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000	
Kategorisierung nach NHK 2010	Zweifamilienwohnhaus	unterkellert
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Zweifamilienwohnhaus	Gebäudetyp:	1.01
Ausstattungsstandardstufe		2
Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 19% Baunebenkosten		787,00
Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus (unterkellert)	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m ² BGF		787,00
Baupreisindex	1,8870	1.485,07
Indexierter KKW in €/m ² BGF		1.485,07
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	1.485,07
Korrigierter und indexierter KKW in €/m ² BGF	1,0000	1.485,07

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

Gutachtennummer 928/12/2025

87

Seite 43 von 52

Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	1.485,07
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		1.485,07
Bruttogrundfläche (BGF)	506,68 m²	
Herstellungskosten (506,68 m² x 1.485,07 €/m)		752.455,27
Zzgl. Außenanlagen	1,00%	7.524,55
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		759.979,82
Abzgl. Alterswertminderung (759.979,82 € x 70,00%)	70,00%	531.985,88
Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus		227.993,94
Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus rd.		228.000,00

Basisdaten	Doppelgarage	nicht unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1969	
Bewertungsrelevantes Baujahr	1969	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60	Jahre
Gebäudealter (GA)	56	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	04	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	93,33	%
Bruttogrundfläche (BGF)	39,62	m²
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2021 = 100)	188,70	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8870	
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	
Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010	1,0000	
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000	
Kategorisierung nach NHK 2010	Doppelgarage	nicht unterkellert
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Doppelgarage	Gebäudetyp:	14.1
Ausstattungsstandardstufe		4
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 12% Baunebenkosten		485,00
Gebäudezeitwert Doppelgarage (nicht unterkellert)	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert in €/m² BGF		485,00
Baupreisindex	1,8870	915,20
Indexierter Kostenkennwert in €/m² BGF	1,0000	915,20
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	915,20
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert in €/m² BGF		915,20
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	39,62 m²	
Herstellungskosten (39,62 m² x 915,20 €/m)		36.260,22
Zzgl. Außenanlagen (36.260,22 € x 0,00%)	0,00%	0,00
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		36.260,22
abzgl. Alterswertminderung (36.260,22 € x 80,00%)	80,00%	33.841,66
Zeitwert Doppelgarage		2.418,56
Zeitwert Doppelgarage rd.		2.500,00

6.4.8 Zeitwert weitere Bauteile

Die in den Normalherstellungskosten noch nicht erfassten Bauteile sind mit einem pauschalen Herstellungswert separat zu berücksichtigen und der Zeitwert nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen	Betrag €
1 Schleppdachdachgaube (Zeitwert nach AGVGA NRW, 10.300,00 € - 70 %)	3.090,00
Vordach (Beton, Zeitwert pauschal sachverständig geschätzt)	450,00
Kelleraußentreppe (Zeitwert nach AGVGA NRW, 6.000,00 € - 70 %)	1.800,00
Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen insges.	5.340,00

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	Betrag €
Zeitwert Zweifamilienwohnhaus	228.000,00
Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen	5.340,00
Zeitwert Doppelgarage	2.500,00
Zzgl. Bodenwert	106.500,00
Vorläufiger Sachwert	342.340,00

6.4.9 Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Herford und der Stadt Herford veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren. Damit das Sachwertmodell des Gutachterausschusses zur Anwendung kommen kann, muss das Bewertungsobjekt den Parametern des Sachwertmodells entsprechen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m²						
	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84

Abb. 11: Sachwertfaktoren

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Grundstücksmarktbericht 2025

Das Sachwertmodell ist anwendbar für Objekte, deren vorläufiger Sachwert innerhalb einer Bandbreite von 100.000 € bis 600.000 € liegt. Darüber hinaus sind die ermittelten Sachwertfaktoren auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Bruttogrundfläche von 350 m² und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren normiert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer niedrigeren oder höheren Bruttogrundfläche bzw. Restnutzungsdauer sind zusätzliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

RND	Zu-/Abschlag	BGF	Zu-/Abschlag
10	-0,05	150	0,03
15	-0,04	200	0,02
20	-0,03	250	0,02
25	-0,01	300	0,01
30	0,00	350	0,00
35	0,01	400	-0,01
40	0,03	450	-0,02
45	0,04	500	-0,02
50	0,05	550	-0,03
55	0,06	600	-0,04
60	0,08		
65	0,09		
70	0,10		

Abb. 12: Zu-/Abschlag Sachwertfaktoren

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Grundstücksmarktbericht 2025

Da das Bewertungsobjekt innerhalb der Bandbreiten der Modellparameter Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer und Bruttogrundfläche liegt, kann das Sachwertmodell und somit auch die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses angewendet werden.

Unter Bezug auf die vorstehenden Erläuterungen wird mit einem individuellen Bodenrichtwert von 101 €/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 342.340,00 € im vorliegenden Fall ein Sachwertfaktor von 0,82 abgeleitet. Da das Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren und eine Bruttogrundfläche von rd. 507,00 m² aufweist, sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

Ermittlung des Sachwertfaktors	Wert
Tabellenwert	0,85
Abschlag wegen kürzerer Restnutzungsdauer	-0,01
Abschlag wegen größerer Bruttogrundfläche	-0,02
Sachwertfaktor Bewertungsobjekt	0,82

Für die nachfolgende Sachwertermittlung wurde anhand der vorliegenden individuellen Bewertungsparameter ein interpolierter, durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,82 abgeleitet. Ausgehend von dem vorstehend abgeleiteten marktspezifischen Sachwertfaktor von rd. 0,82 ergibt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Vorläufiger Sachwert		342.240,00
Sachwertfaktor (SWF)	0,82	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (342.240,00 € x 0,82)		280.636,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		280.600,00

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Belastungen:

Es sind keine Rechte und Belastungen in Ansatz zu bringen.

Besonderes grundstücksspezifische Objektmerkmal 1:

Für eine Nachverwertung ist eine Freischneidung des Grundstücks als notwendig anzusehen. In der Wertermittlung wird üblicherweise von einer Liegenschaft in einem durchschnittlichen Zustand/Beschaffenheit ausgegangen. Bei der vorgefundenen Beschaffenheit der Außenflächen muss ein vollständiger **Rückschnitt/Freischneidung (Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Grundstücks)** für eine Nachnutzung in Abzug gebracht werden. Hierfür liegt kein konkretes Angebot vor. Um diese Situation näherungsweise abzubilden, wird nachfolgend ein frei sachverständig geschätzter Kostenaufwand in Höhe von **7.500 €** in Abzug gebracht.

Besonderes grundstücksspezifische Objektmerkmal 2:

Wie unter dem Punkt 3.3 (Erschließung) bereits erwähnt, wird innerhalb der nächsten Jahre noch ein **Erschließungskostenansatz für die endgültige erste Herstellung** der Erschließungsanlage anfallen. Aufgrund der Situation, dass hier kein konkreter Zeitpunkt gesichert genannt werden kann, kann auch keine Abzinsung erfolgen. Da ebenfalls zum Wertermittlungsstichtag keine konkrete Beitragshöhe genannt werden kann, wird hier nachfolgend eine sachverständig frei geschätzte Summe von 10.000,00 € (basierend auf den Erfahrungswerten unterschiedlicher Gemeinden aus den letzten zwei Jahren der eigenen Sachverständigkeit) unterstellt. Hierbei ist grundsätzlich (je nach individueller Ausführung der jeweiligen Gemeinde) von einer Spannweite zwischen 5 €/m² bis rund 15 €/m² auszugehen. Der Ansatz in Höhe von **10.000,00 €** wird auch unter Berücksichtigung der zweiseitigen Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks unterstellt. Grundsätzlich muss dieser offene Posten in Abzug gebracht, da dieser als öffentliche Last auf dem zu bewertenden Grundstück lastet.

Besonderes gebäudespezifisches Grundstücksmerkmal 1:

Zum Bewertungsstichtag herrscht eine sehr volatile Marktsituation vor. Zum einen ist eine dynamische Entwicklung der Zinssätze und zum anderen eine hochgradig unsichere Lage in Bezug auf die Energie- und Wirtschaftskrise vorhanden. Aufgrund der Zins- und Energiepreislage ist davon auszugehen, dass die Nachfrage bei Immobilien auf dem örtlichen Markt in naher Zukunft rückläufig ist. Bei unsanierten Objekten mit einem schlechten energetischen Stand (siehe diesbezüglich Ausführungen unter Punkt 4.3), durch welchen sich auch das Bewertungsobjekt auszeichnet, muss nach aktuellem Wissensstand mit erheblichen Investitionen gerechnet werden. Diese Investitionsmaßnahmen resultieren insbesondere aus den aktuellen Diskussionen um die Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Seit Bekanntwerden wird am Markt wesentlich differenzierter zwischen modernisierten und nicht modernisierten Objekten unterschieden.

Unabhängig von der Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hat die EU zu dem die „Ökodesign-Verordnung für Raumheizgeräte und Kombi-Heizgeräte“ verabschiedet. Diese Verordnung soll am 1. September 2025 in Kraft treten und sieht mit aktuellem Stand vor, dass ab dem 1. September 2029 keine reinen Gas-, Öl- und Kohleheizungen mehr auf den Markt gebracht werden dürfen. Die Verordnung ist von den EU-Mitgliedsstaaten zwar noch zu ratifizieren. Sie führt dennoch zu einer erheblichen Verunsicherung der aktuellen Marktteilnehmer und einem merklichen Wertigkeitsrückgang beim Verkauf und im Rahmen der Immobilienfinanzierungen. Am Markt werden in diesem Zusammenhang bereits zum jetzigen Zeitpunkt pauschale Abschläge (inkl. der Beleihungswerte) in einer aktuellen Spannweite von rd. 5 % bis rd. 20 % in Ansatz gebracht.

Wegen des **überdurchschnittlichen Risikos aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Energetik** bzw. der energetischen Überalterung des Bewertungsobjektes wird ein objektbezogener Marktabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes in Ansatz gebracht.

10 % von 280.600,00 € = **28.060,00 €**

Besonderes gebäudespezifisches Grundstücksmerkmal 2:

Nachfolgend wird noch ein **Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück** in Ansatz gebracht.

Das Grundstück konnte nicht begangen werden. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht vollständig bekannt. Zwei Versuche eine Innenbesichtigung durchzuführen scheiterten aufgrund der Verweigerung des Zuganges.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie den vorliegenden Bauunterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des grundsätzlichen Gebäudes durch Mängel und Schäden.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (Unterstellt) 45 % zu 55 %:

Sachwert (vor Marktanpassung)	=	342.240,00 €
- davon Bodenwertanteil	=	106.500,00 €
- davon Außenanlagen	=	7.524,55 €
- verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch, aus Sachwert)	=	228.215,45 €

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit nachstehende Beträge:

- für den Rohbauanteil (45 %)	x 228.215,45 €	=	102.696,95 €
- für den Ausbauanteil (55 %)	x 228.215,45 €	=	125.518,50 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass, *Abweichungen beim Normalherstellungskostenansatz, bei Baumängeln, Bauschäden und Restfertigstellungskostenbedarf, sowie auch bei der unterstellten Beschaffenheit* vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus	15 %	von	102.696,95 €	15.404,54 €
- Ausbaus	15 %	von	125.518,50 €	18.827,78 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.			=	34.000,00 €

Zusammenfassung:

Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	Betrag €
Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Grundstücks (Grundstücksspezifisch)	-7.500,00
Offene Posten für die Ersterschließung der Straße (Grundstücksspezifisch)	- 10.000,00
Energetische Überalterung (gesetzliche Vorgaben GEG) (Gebäudespezifisch)	-28.600,00
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag (Gebäudespezifisch)	- 34.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-80.100,00

6.6 Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt:

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	280.600,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.100,00
Sachwert Bewertungsobjekt	200.500,00
Sachwert Bewertungsobjekt rd.	200.000,00

6.7 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die für die Eigennutzung konzipiert sind und überwiegend für die Eigennutzung am Markt nachgefragt werden, am Sachwert. Somit wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Ableitung Verkehrswert aus dem Sachwert	Betrag €
Sachwert Bewertungsobjekt	200.000,00
Verkehrswert Bewertungsobjekt	200.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt „Bredenpohl 14, 32584 Löhne“ ein Verkehrswert (Marktwert) begutachtet in Höhe von

200.000,00 €
(Zweihunderttausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde von mir persönlich 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 erstellt habe. Das vorstehende Gutachten genießt Urnehmerschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Bad Oeynhausen, den 09.12.2025



Marco Tenge REV

Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gemäß BeWertV aller Immobilienarten (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

Energieberater (IBB) für Wohn- und Nichtwohngebäude, sowie Modernisierungen und Sanierungen im Bestand

7 ANLAGEN

- 7.1 Auszug aus der Regiokarte**
- 7.2 Auszug aus der Ortskarte**
- 7.3 Lageplan**
- 7.4 Zeichnungen des Bewertungsobjekts**
- 7.5 Fotos des Bewertungsobjekts**
- 7.6 Rechtsgrundlagen/Literaturverzeichnis**

Die vorstehenden Anlagen sind der gebundenen Version zu entnehmen

7.7 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