

## **Christian Kühn**

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

## **W E R T G U T A C H T E N**

<b>Objektart:</b>	freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus (Fachwerkhaus) mit Satteldach und ohne Unterkellerung
<b>Objektanschrift:</b>	32584 Löhne, In der Heide 5
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Oeynhausen mit Schreiben vom 25.07.2025
<b>Az.:</b>	003 K 023 / 25
<b>Bewertungszweck:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	26. September 2025
<b>Qualitätstichtag:</b>	26. September 2025
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Freitag, 29. September 2025
<b>Verkehrswert am Stichtag</b>	<b>70.000 EUR</b>

Dieses Gutachten wurde in 1-facher Ausfertigung und in elektronischer Form erstellt (1 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 31 Seiten, davon 25 Seiten Text und 6 Seiten Anlagen.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>4</b>
1	Allgemeine Angaben .....	5
1.1	Bewertungszweck / Auftrag .....	6
1.2	Ortstermin / Besichtigung .....	6
1.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	6
<b>2</b>	<b>OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1	Baujahr.....	7
2.2	Lage .....	7
2.2.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Erschließungszustand .....</i>	<i>8</i>
2.3	Baubeschreibung.....	9
2.3.1	<i>Einfamilienhaus .....</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Nebengebäude.....</i>	<i>10</i>
2.3.3	<i>Außenanlagen .....</i>	<i>10</i>
2.4	Nutzungsübersicht.....	11
<b>3</b>	<b>RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Lasten und Beschränkungen .....	12
3.3	Bau- und Planungsrecht .....	12
3.4	Baugenehmigung .....	13
3.5	Baurechtswidrige Umstände .....	13
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand .....	13
3.7	Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	13
<b>4</b>	<b>BEURTEILUNG.....</b>	<b>14</b>
4.1	Gebäude- und Marktbeurteilung .....	14
4.2	Stärken- / Schwächenanalyse .....	15
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...</b>	<b>16</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	16
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
5.3	Restnutzungsdauer .....	17
5.4	Liquidationswert.....	20
5.5	Bodenwert / Bodenwertermittlung .....	20
5.6	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	23
<b>6.</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>24</b>
6.1.	Definition des Verkehrswertes .....	24
6.2.	Ermittlung des Verkehrswertes .....	24
6.3.	Ergebnis .....	24
<b>7.</b>	<b>BERECHNUNGEN.....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>FOTODOKUMENTATION.....</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>29</b>

10.	LITERATURVERZEICHNIS:.....	31
-----	----------------------------	----

## 0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden, bebauten Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Wohnhaus (Fachwerkhaus) mit Satteldach und ohne Unterkellerung.

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Auf Grund des Alters der auf dem Grundstück stehenden Eichen kann von einem Baujahr vor 1800 ausgegangen werden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.

Der bauliche Zustand ist als stark vernachlässigt anzusehen. In dem vorgefundenen Zustand ist das Gebäude nicht als nutzbar anzusehen.

Die genaue Raumaufteilung ist nicht bekannt. Auf Grund der geringen Größe des Objekts ist von der typischen Raumaufteilung eines kleinen Fachwerkhauses auszugehen. Die Raumaufteilung entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht offensichtlich nicht mehr heutigen Anforderungen.

Der energetische Zustand ist als einfach anzusehen. Er entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als **noch normal** im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Löhne einzustufen. Lärmimmissionen ist hier vorhanden.

Die Verwertbarkeit ist als stark eingeschränkt anzusehen.

Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt.

## **1 Allgemeine Angaben**

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

## 1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 25.07.2025 wurde ich von dem Amtsgericht Bad Oeynhausem mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 32584 Löhne, In der Heide 5, Gemarkung Obernbeck, Flur 3, Flurstück 492 und In der Masch, Gemarkung Obernbeck, Flur 7, Flurstück 54 beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

## 1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

## 1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

### Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 20.05.2025

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2025)
- Lageplan 1:1000

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Altlasten Auskunft vom 19.08.2025
- Baulast Auskunft vom 09.09.2025
- Erschließungskosten
- Naturdenkmale
- Überschwemmungsgebiet

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 26.09.2025.

## **2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden, bebauten Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Wohnhaus (Fachwerkhaus) mit Satteldach und ohne Unterkellerung.

### **2.1 Baujahr**

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Auf Grund des Alters der auf dem Grundstück stehenden Eichen kann von einem Baujahr vor 1800 ausgegangen werden.

### **2.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße „In der Heide“ im nördlichen Mittelbereich von Löhne, einer Stadt mit ca. 41.000 Einwohnern.

Die Straße „In der Heide“ ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, einseitig mit einem Bürgersteig und 1-seitig mit einem Parkstreifen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Das Verkehrsaufkommen ist als normal anzusehen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf. In ca. 80 m Entfernung verläuft die Trasse der BAB 30.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 450 m an der Bahnhofstraße erreichbar – normale Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 30 in ca. 1 km Entfernung.

Das Zentrum von Löhne ist ca. 1,5 km entfernt. In einem Umkreis von ca. 3 km sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten auch über den täglichen Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Minden in ca. 21 km Entfernung.

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Das Grundstück ist weitgehend eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Herford vom 19.08.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

<b>Grundstück</b>	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 21 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 55 m.
-------------------	---

### 2.2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Straße In der Heide ist voll erschlossen (Straße asphaltiert, Bürgersteig)
<b>Versorgung</b>	Das Gebäude ist eingezäunt und steht leer. Ob und welche Versorgungsleitungen vorhanden sind ist nicht bekannt.
<b>Entsorgung</b>	s.o.



## 2.3 Baubeschreibung

### *Vorbemerkungen*

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

**Das Gebäude ist eingezäunt und steht leer. Es ist teilweise eingestürzt. Eine Haustür ist nicht vorhanden, das Gebäude steht offen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Auf dem Bauamt der Stadt Löhne und dem Bauamt des Kreises Herford lagen keine Bauakten vor.**

### 2.3.1 Einfamilienhaus

Es handelt sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und Satteldach. Es handelt sich um ein Fachwerkhaus. Ob das Dachgeschoss ausgebaut ist, ist nicht bekannt.

#### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente und Fachwerk, tlw. Massivbauweise
<b>Außenwände</b>	Fachwerk, Massivbauweise
<b>Innenwände</b>	Fachwerk, Massivbauweise
<b>Deckenkonstruktion</b>	Holzbalkendecke
<b>Treppen</b>	Holztreppe
<b>Wärmedämmung</b>	der Baualtersklasse entsprechend, es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Fachwerk - gestrichen

#### Ausbau

<b>Boden</b>	Holzdielen / Estrich o.ä. Beläge: Fliesen, Holzdielen o.ä.
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen, mit Holz verkleidet
<b>Decken</b>	wie vor, mit Holz verkleidet

<b>Fenster</b>	Holzfenster mit Einfachverglasung bzw. ohne Fenster
<b>Türen</b>	Holztüren

### **Technische Ausstattung**

<b>Heizung</b>	nicht bekannt
<b>Elektro</b>	nicht bekannt
<b>Sanitär</b>	nicht bekannt
<b>Besondere Bauteile:</b>	keine
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	--
<b>Sonstiges</b>	--

### **2.3.2 Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein in Massivbauweise erstelltes Nebengebäude, dass allerdings ebenfalls als abgängig angesehen werden muss.

### **2.3.3 Außenanlagen**

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Rasen
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	nicht bekannt
<b>Einfriedung</b>	keine
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche, Baumbestand
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	--

## 2.4 Nutzungsübersicht

Wie aufgeführt, lagen bei der Stadt Löhne und dem Kreis Herford keine Bauakten vor. Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus dem online Lageplan [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) herausgemessen

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> (ca.)	BRI- Zwischen-summe m <sup>3</sup> (ca.)
Wohnhaus	EG + DG	163	--
<b>insgesamt</b>		<b>163</b>	<b>--</b>

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 Einheit

Die Wohnfläche wurde überschlägig über die BGF ermittelt. Das Dachgeschoss wurde als nicht ausgebaut angesehen.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG	wohnen	64 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>64 m<sup>2</sup></b>

### 3 Rechtliche Beschreibungen

#### 3.1 Grundbuch

**Amtsgericht:** Bad Oeynhausen

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Obernbeck	--	--	1741

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
2	Obernbeck	3	492	1.813
<b>Gesamtgröße</b>				<b>1.813 m²</b>

#### 3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 20.05.2025 lag vor. In Abt. II sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 09.09.2025 bei der Stadt Löhne eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 19.08.2025 bei dem Kreis Herford eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Die sich auf dem Grundstück In der Heide 5 befindenden Bäume stehen laut Geodatenportal des Kreises Herford nicht unter Denkmalschutz.

In Löhne existiert eine Baumschutzsatzung. D.h., die sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindenden Bäume können nicht ohne weiteres gefällt werden. Weiterhin sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Löhne nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,05	0,05	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung			- lt. BauNVO

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:Wohnhaus: ca. 91 m<sup>2</sup>**3.4 Baugenehmigung**

Eine Bauakte existiert zu dem Objekt weder bei der Stadt Löhne noch dem Kreis Herford. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Auf Grund des angrenzenden Baumbestandes kann von einem Baujahr vor 1800 ausgegangen werden.

**3.5 Baurechtswidrige Umstände**

Ob baurechtswidrige Umstände existieren, konnte nicht festgestellt werden.

**3.6 Abgabenrechtlicher Zustand**

**Erschließungsbeiträge** Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, nach Auskunft der Stadt Löhne nicht mehr an.

**Kommunalabgaben gem. KAG** Kommunalabgaben fallen, gem. Auskunft der Stadt Löhne aktuell nicht an.

**3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Das Gebäude steht leer – augenscheinlich auch schon länger. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

## 4 Beurteilung

### 4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

#### Wohnlage

Die Wohnlage ist als **noch normal** im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Löhne einzustufen. Lärmimmissionen ist hier vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



#### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 29.09.2025) weist für Löhne einen Rückgang von ca. 1,30 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

#### Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist als stark vernachlässigt anzusehen. In dem vorgefundenen Zustand ist das Gebäude nicht als nutzbar anzusehen.

#### Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen. Die Nachfrage nach derartigen Objekten ist als stark eingeschränkt anzusehen.

#### Marktentwicklung / Marktlage

Aktuell sind stagnierende / leicht fallende Preise in der Region feststellbar. Neben der Lage spielen die energetischen Eigenschaften bzw. die notwendigen Sanierungskosten eine immer größere Rolle bei der Preisfindung.

#### Energetische Eigenschaften

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

	<p>Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.</p> <p>Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als einfach anzusehen. Er entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.</p>
<b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b>	<p>Die genaue Raumaufteilung ist nicht bekannt. Auf Grund der geringen Größe des Objekts ist von der typischen Raumaufteilung eines kleinen Fachwerkhauses auszugehen. Die Raumaufteilung entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.</p> <p>Die Ausstattung entspricht offensichtlich nicht mehr heutigen Anforderungen.</p>
<b>Nutzbarkeit</b>	<p>Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist aktuell als <u>fehlend</u> anzusehen.</p>
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	<p>Die Drittverwendungsfähigkeit ist als <u>fehlend</u> anzusehen.</p>
<b>Verwertbarkeit</b>	<p>Die Verwertbarkeit ist als <u>stark eingeschränkt</u> anzusehen.</p>
<b>Objektrisiko</b>	<p>Das Objektrisiko ist als <u>stark erhöht</u> einzustufen.</p>
<b>Bauschäden / Baumängel</b>	<p>Das Gebäude ist in dem vorgefundenen Zustand nicht als nutzbar anzusehen.</p>

#### 4.2 Stärken- / Schwächenanalyse

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
- keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmission durch die BAB 30</li> <li>- desolater Gebäudezustand</li> <li>- negative Bevölkerungsentwicklung</li> </ul>

## 5 Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

### 5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind, grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h. die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. Das Modell des Gutachterausschusses ist für diesen Teil der Wertermittlung zwingend anzuwenden. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies



trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

## 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Derartige Objekte sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher grundsätzlich vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

## 5.3 Restnutzungsdauer

### 5.3.1. Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

### 5.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Das Gebäude steht leer. Es ist in dem vorgefundenen Zustand nicht als wirtschaftlich nutzbar anzusehen.

**In dem vorgefundenen Zustand kann für das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr angesetzt werden.**

## 5.4 Liquidationswert

Es handelt sich um ein sogen. Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV.

In der alten ImmoWertV 2010 hieß es in § 16 Abs. 3:

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.“

Hier trifft Absatz 1 zu.

Weiter heißt es, dass die Abbruchkosten von dem Bodenwert in Abzug gebracht werden können, wenn dies im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich ist.

**Diese Formulierungen sind in der neuen ImmoWertV 2021 so deutlich nicht mehr formuliert. Unabhängig davon behalten sie inhaltlich ihre Gültigkeit.**

Die vorgefundene Bausubstanz ist wirtschaftlich als nicht mehr nutzbar anzusehen.

Bei der aktuellen Marktlage sind die Abbruchkosten zu berücksichtigen.

Für das Grundstück ergibt sich der Liquidationswert demnach aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung des Abzugs von Abbruchkosten sowie unter der Berücksichtigung einer Marktanpassung.

## 5.5 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht

beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

**Richtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

**Die Grundstücksmarktlage** findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für den Bereich des bebauten Grundstückes beträgt **125 EUR/m<sup>2</sup>** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Löhne
Postleitzahl	32584
Gemarkungsname	Obernbeck
Bodenrichtwertnummer	2410286
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>125 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 492, unterscheidet sich von den Merkmalen der Richtwertkarte. Es ist größer. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Waldfläche anzusehen. Diese Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen.

**Berechnung**

Für 600 m<sup>2</sup> ist der Richtwert von 125 EUR/m<sup>2</sup> anzusetzen. Die Fläche ergibt sich aus dem Liegenschaftskataster. Die Restfläche ist als Waldfläche anzusehen. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt 0,60 EUR/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs und mit Aufwuchs ca. 1,60 EUR/m<sup>2</sup>.

**Teilfläche 1 – rentierliche Teilfläche**

Größe: 600 m<sup>2</sup>  
BRW: 125 EUR/m<sup>2</sup>

600 m<sup>2</sup> x 125 EUR/m<sup>2</sup> = 75.000,00 EUR

**Teilfläche 2 – forstwirtschaftlich genutzte Fläche**

Größe: Restfläche 1.813 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> = 1.213 m<sup>2</sup>  
BRW: 0,60 EUR/m<sup>2</sup> / 1,60 EUR/m<sup>2</sup> inkl. Aufwuchs

1.213 m<sup>2</sup> x 1,60 = 1.941,00 EUR

= 76.941,00 EUR

gerundet = 77.000,00 EUR

**Der Bodenwert beträgt gerundet = 77.000,00 EUR**

## 5.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen.

- Anpassung an die Marktlage
- Abbruchkosten

**Übertrag:** = **77.000,00 EUR**

### Abbruchkosten

Die Abbruchkosten können hier nur geschätzt werden – kein Einfluss.

Ansatz pauschal auf Grund der geringen Größe des Objektes 15.000 EUR.

= - 15.000,00 EUR

### Anpassung an die Marktlage

Es zeigt sich, dass für derartige Objekte durchaus ein höherer Preis bezahlt wird als der reine Bodenwert. Hier kann ein Zuschlag von ca. 10 % auf den ermittelten Bodenwert angesetzt werden – nur für das Flurstück 492

77.000 EUR x ca. 0,10 = 7.700,00 EUR

gerundet

= + 8.000,00 EUR

### Sonstige Wertminderungen

--

= 0,00 EUR

### Sonstige Werterhöhungen

--

= 0,00 EUR

= 70.000,00 EUR

**Der Liquidationswert beträgt** = **70.000,00 EUR**

## 6. Verkehrswert

### 6.1. Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### 6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Objekte dieser Art sind grundsätzlich als Sachwertobjekte anzusehen. Da das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweist, wurde hier für die Ermittlung des Verkehrswertes vom Liquidationswert als Ausgangsbasis ausgegangen.

Verkehrswert = 70.000,00 EUR

### 6.3. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

32584 Löhne, In der Heide 5, Flurstück 492

auf **70.000,00 EUR**  
(siebzigtausend)

Bielefeld, 30. September 2025

Christian Kühn



## 7. Berechnungen

### **Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.**

<b>32584 Löhne, In der Heide 5</b>		
<u>Einfamilienhaus</u>		
Erdgeschoss	7,49*12,20	91,38
Dachgeschoss	7,49*9,50	71,16
		<hr/>
		<b>162,53</b>

Wie aufgeführt, lagen keine Zeichnungen vor. Die BGF wurde aus dem online Lageplan [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) herausgemessen.

### **Berechnung der Wohnfläche**

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt ebenfalls überschlägisch über die BGF des Erdgeschosses

$$91,38 \text{ m}^2 \times 0,7 = 63,97 \text{ m}^2$$

## 8. Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückseite





Blick durch die offene Haustür



Blick durch die offene Haustür



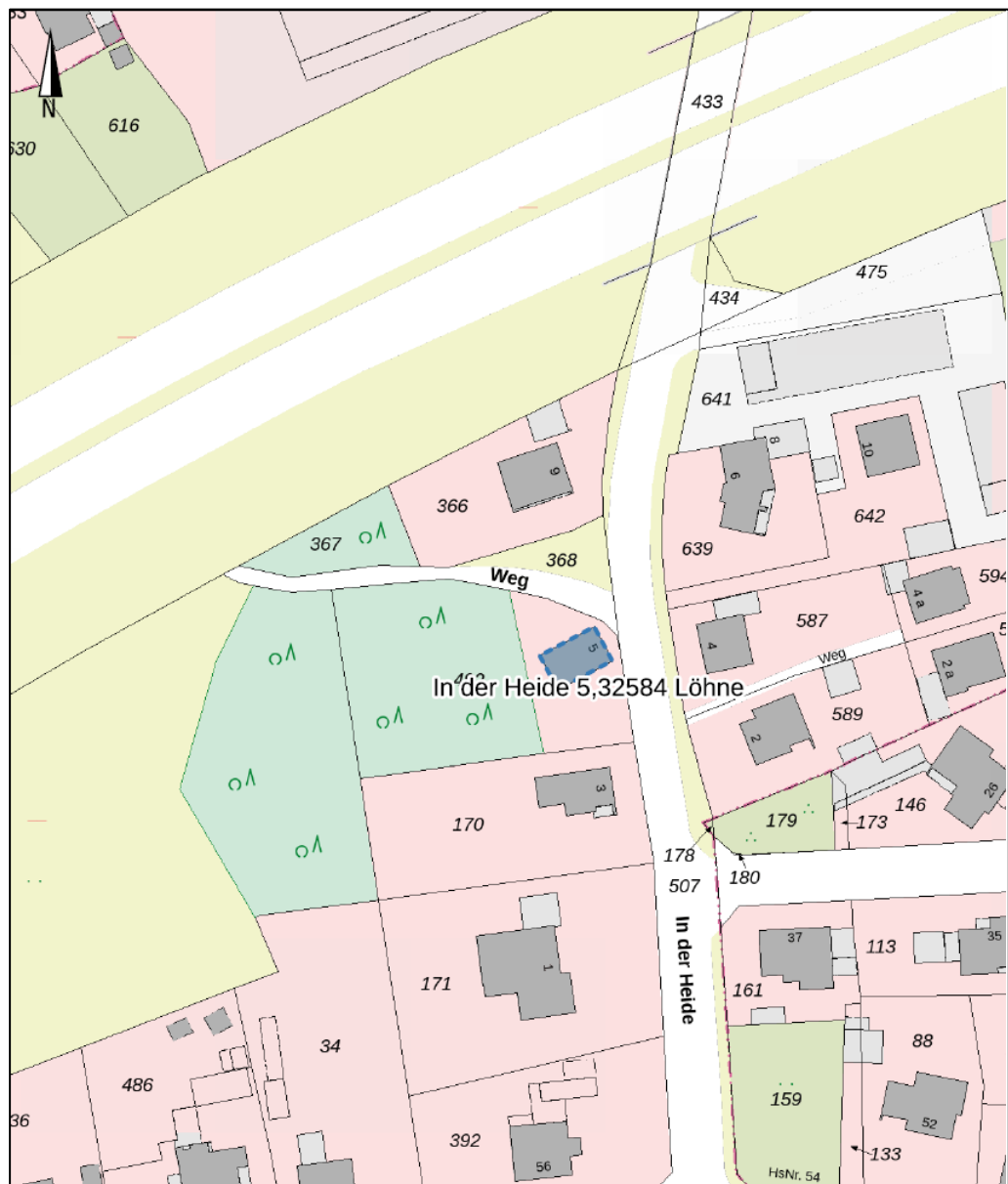
Waldfläche – rückseitiges Grundstück



## 9. Anlagen

### Stadtplan



**Lagepläne**

## 10. Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2012), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2010), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 10. Auflage, Köln 2010, Bundesanzeigerverlag
- [3] Kleiber, W. (2012), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 11. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [4] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2014/2015, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, 2014/15, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [5] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Herford 2025