



Marco Tenge

Zertifizierter Diplom Sachverständiger (DIA)

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 BelWertV aller Immobilienarten (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr.: DIA-IB-195

Recognised European Valuer (REV)

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)
Certificate Registration Number: REV-DE-/IVD/2021/15

Energieberater (IBB)

Für Wohn- und Nichtwohngebäude,
sowie Modernisierungen und Sanierungen im Bestand

Textteil

Bewertungsobjekt:

Bebautes Zweifamilienwohnhaus-Grundstück mit Garagenanbau
Mühlensiek 10, 32584 Löhne, auf dem Flurstück Nr. 122



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)
Bewertungsstichtag	06.10.2025
Qualitätsstichtag	06.10.2025
Verkehrswert	154.000,00 €

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 2 von 50

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	13
3.3 Erschließung	14
3.4 Baurechtliche Situation	14
3.5 Baulasten	17
3.6 Altlasten	17
3.7 Denkmalschutz	18
3.8 Immissionen / Beeinträchtigungen / Risikoklassifizierung	18
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	21
4.1 Konstruktive Merkmale (Bauakte)	21
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale	22
4.3 Energetische Eigenschaften / Gebäudeenergiegesetz / Green Deal	22
4.4 Kfz-Stellplätze	24
4.5 Außenanlagen	24
4.6 Instandhaltung / Modernisierung	25
5 ZUSAMMENFASSEND BEURTEILUNG	25
5.1 Wohnlage	25
5.2 Mietmarkt	26
5.3 Nachfrager	26
5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	26
5.5 Baulicher Zustand	26
5.6 Nutzbarkeit	26
5.7 Drittverwendungsfähigkeit	26
5.8 Verwertbarkeit	26
5.9 Objektrisiko	26
6 WERTERMITTLUNG	27
6.1 Bewertungsverfahren	27
6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren	27
6.1.2 Vergleichswertverfahren	28
6.1.3 Ertragswertverfahren	29

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 3 von 50

6.1.4	Sachwertverfahren	31
6.1.5	Wahl des Wertermittlungsverfahren	32
6.2	Flächen und Stellplätze	32
6.2.1	Vorbemerkungen	32
6.2.2	Grundstücksflächen	32
6.2.3	Gebäudeflächen	33
6.2.4	Maße der baulichen Nutzung	33
6.2.5	Kfz-Stellplätze	33
6.3	Bodenwert	34
6.3.1	Vergleichswerte	34
6.3.2	Bodenrichtwert	34
6.3.3	Objektspezifischer Bodenwert	35
6.4	Vorläufiger Sachwert	37
6.4.1	Bewertungsbasis	37
6.4.2	Klassifizierung der baulichen Anlagen	37
6.4.3	Kostenkennwert	37
6.4.4	Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer	39
6.4.5	Korrekturfaktoren/Regionalfaktor/Baupreisindex	40
6.4.6	Alterswertminderung und Außenanlagen	40
6.4.7	Zeitwert der Baulichen Anlagen	41
6.4.8	Zeitwert weitere Bauteile	42
6.4.9	Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts	43
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
6.6	Sachwert	48
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	48
6.8	Rechtsgrundlagen/Literaturverzeichnis	50

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 4 von 50

Übersichtsblatt

Objektart:	Bebautes Zweifamilienwohnhaus-Grundstück mit Garagenanbau		
Objektadresse:	Mühlensiek 10 32584 Löhne		
Grundstück:	Flurstücknummer:	122	
	Grundstücksgröße:	801,00 m ²	
Objektdaten:	Zweifamilienwohnhaus	Garagenanbau	
Jahr der Fertigstellung:	1963	1963	
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1963	1963	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	18 Jahre	18 Jahre	
Gebäudealter:	62 Jahre	62 Jahre	
Bruttogrundfläche:	380,32 m ²	61,72 m ²	
Überbaute Grundfläche:	95,08 m ²	30,86 m ²	
Wertrelevante Geschossfläche:	256,72 m ²	0,00 m ²	
Wohnfläche:	Rd. 136,00 m ²		
Anzahl Kfz-Stellplätze:		1 SP	
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag		
Bewertungsstichtag:	06.10.2026		
Qualitätsstichtag:	06.10.2026		
Gutachtenerstellung:	16.01.2026		
Objektspezifischer Bodenwert:	82.100,00	€	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert inkl. Bodenwert:	186.900,00	€	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.690,00	€	
Sachwert inkl. Bodenwert:	154.210,00	€	
Verkehrswert:	154.000,00	€	

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 Verkehrswert 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

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 6 von 50

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 Mühlensiek 10, 32584 Löhne zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 05. Oktober 2025 als Grundlage für die Feststellung des Grundbesitzwerts im Rahmen einer Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bad Oeynhausen, Aktenzeichen 3 K 24/25). Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen schriftlich am 18. August 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 Ortstermine. Der erste Ortstermin wurde mangels Zugangsmöglichkeit am 08. September 2025 abgebrochen. Zum zweiten Ortstermin am 06. Oktober 2025 war ebenfalls aufgrund mangelnder Zugangsmöglichkeit zu den baulichen Anlagen, sowie den Gartenbereichen keine sachverständige Einschätzung des Ausbaugrades, der Ausstattung und der grundsätzlichen Beschaffenheit der Liegenschaft möglich. Dieses Datum (06.10.2025) wird als Bewertungs- und Qualitätsstichtag verwendet.

„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 2821) mit Stand vom 18.10.2024,
- Anschreiben des Amtsgerichts Bad Oeynhausen vom 18.08.2025 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.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 8 von 50

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 12/2025,
- Datenabruf des Kreises Herford der Stadt Löhne zum Denkmalschutz mit Stand 12/2025,
- Datenabruf des GEO-Datenportals (GEO-Viewer) des Kreises Herford zur bauplanungsrechtlichen Situation mit Stand 01/2026,
- Datenabruf beim Datenportal On-geo mit Stand 01/2026,
- Datenabruf der Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW mit Stand 01/2026,
- Datenabruf bei TIM-online NRW mit Stand 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 Gohfeld, Blatt Nr. 2821
Auszug vom 20.05.2025

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 1: Gelöscht.

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Gohfeld, Flur 73, Flurstück Nr. 122
Gebäude- und Freifläche, Mühlensiek 10
Größe: 801,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis

Keine Eintragungen.

Abteilung I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 1 - 3: Gelöscht

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 9 von 50

Lfd. Nr. 4: -----

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

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.

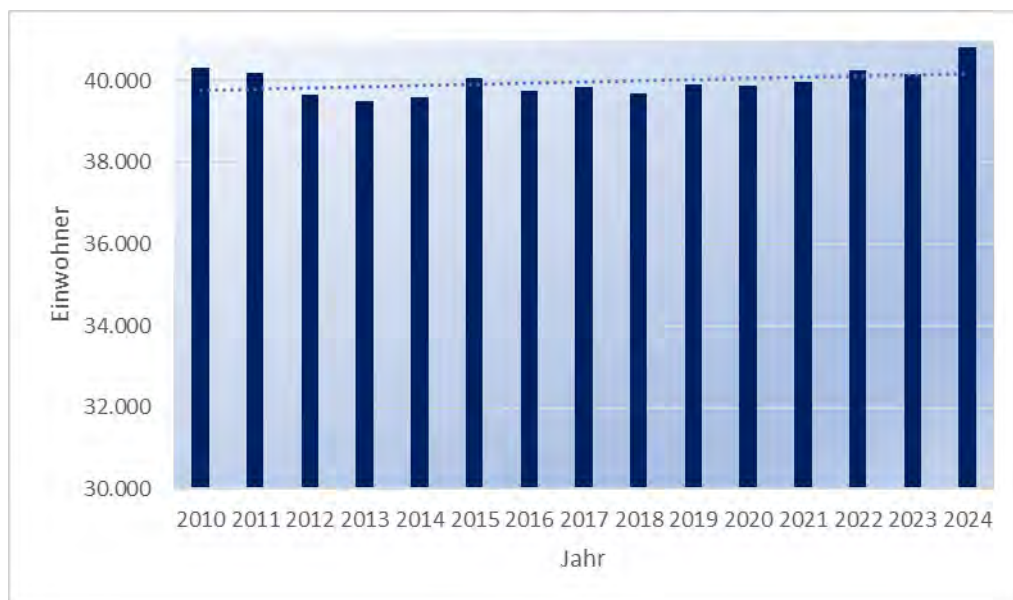


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Löhne im Zeitraum 2010 bis 2024
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

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 6,2 % (Oktober 2025) um 1,5 Prozentpunkte unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 7,7 % (Oktober 2025) und identisch mit dem Bundesdurchschnitt von 6,2 % (Oktober 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 Zukunftsklasse 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

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 12 von 50

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 Januar 2026

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße „Mühlenwiek“ im Ortsteil Gohfeld. Das Grundstück ist gartenseitig nach Osten ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Mühlenwiek“. Die Straße „entsteht“ in einem „Wendehammer“ und verläuft in nordöstlicher Richtung und endet im Kreuzungsbereich mit der Koblenzer Straße. Die Fahrbahn der Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und einspurig ausgebaut. An der Erschließungsstraße sind Fußwege angelegt. Die direkte Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Bauwerken wohnwirtschaftlicher Art und Nutzung. Östlich des Bewertungsobjektes befindet sich ein in rund 500 Metern ein Gewerbegebiet.

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
Mühlenwiek 10
32584 Löhne

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 1,8 m erreichbar.

2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist über die Straße „Mühlensiek“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene Auffahrt zur Bundesstraße B 611 ist rund 400 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die kürzeste Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht über die Bundesautobahn A 30 (Kreuz Bad Oeynhausen) in etwa 2,5 km Entfernung.

Im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Löhne ist in rund 5 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 zweigeschossigen, unterkellerten Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Grundstück besteht aus dem bebauten Flurstück Nr. 122 und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt mit fast gerade verlaufenden Grundstücksgrenzen. Das Grundstück verfügt über (in Teilbereichen) nach Osten hin eine ansteigende Topographie.

Im Süden, Norden und Osten grenzt das Grundstück an nachbarliche Grundstücke sowie im Westen an die Straße „Mühlensiek“. Die Straßenfront an der Straße „Mühlensiek“ hat eine Länge von insgesamt ca. 19,00 m. Die mittlere Tiefe des Gesamtgrundstücks beträgt ca. 42,00 m. Die Grundstücksgröße des Flurstück Nr. 122 wird mit insgesamt 801,00 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 06. Januar 2026 konnte jedoch anlässlich eines Telefonates mitgeteilt werden, dass in den Planungen der Stadt Löhne innerhalb der nächsten Jahre keine weitere Maßnahme vorgesehen ist. Somit erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung hier im Gutachten.

Wasser/Kanalanschlussbeiträge

Auch hier konnte aufgrund u. a. Krankheit und Urlaub/Elternzeit der betreffenden Mitarbeiter bis zur Abgabe des Gutachtens keine schriftliche Auskunft zur Verfügung gestellt werden. Es konnte jedoch am Dienstag, den 13. Januar 2026 eine telefonmündliche Auskunft der Stadt Löhne, -----, mitgeteilt werden, dass sowohl der Wasseranschlussbeitrag als auch der Kanalanschlussbeitrag für Schmutzwasser und Regenwasser für das Grundstück „Mühlensiek 10“, Gemarkung Gohfeld, Flur 73, Flurstück 122 als abgegolten gilt. Somit erfolgt hier im Gutachten keine weitere Berücksichtigung.

3.4 Baurechtliche Situation

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

Kartenausdruck



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: GEO-Viewer des Kreises Herford, Stadt Löhne, Abfrage Januar 2026

Nach Prüfung durch die Bauleitplanung der Stadt Löhne wurde mitgeteilt, dass für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, eine „Außenbereichssatzung“ vorliegt. Diese ist nachfolgend in den für das Bewertungsobjekt relevanten Teil visuell abgebildet:

- b) Im Bereich südlich der „Wacholderstraße“

Im Norden

beginnend am nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 65, Flur 73, Gemarkung Gohfeld, entlang der Flurstücksgrenze 171 (Wacholderstraße).

Im Westen

das Flurstück 60 geradlinig überquerend, wobei die zu bildende Gerade den östlichen Flurstücksverlauf 168 aufnimmt, bis zum Schnittpunkt mit der Nutzungslinie des Flurstücks 60.

Im Süden und Osten

in östliche Richtung abzweigend entlang der Nutzungslinien 60 und 65 und der östlichen Grenze 65 auf den Ausgangspunkt.

- (3) In dem als Anlage beigefügten Flurkartenausschnitt ist der nach Abs. 1 festgelegte Bereich durch eine **breite** unterbrochene Linie, die nach Abs. 2 festgelegten Bereiche durch eine **schmale** unterbrochene Linie gekennzeichnet. Der Flurkartenausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Für Vorhaben innerhalb des nach § 1 Abs. 1 festgelegten Bereichs gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB.
- (2) Für Vorhaben innerhalb der nach § 1 Abs. 2 a) und b) festgelegten Bereiche gilt:
 - a) die Einbeziehung der Außenbereichsflächen erfolgt ausschließlich zu Gunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben;
 - b) zulässig sind ausschließlich Wohngebäude;
 - c) Art und Maß der baulichen Nutzung regeln sich nach dem als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzept. Bei den in dem Konzept getroffenen Aussagen zur überbaubaren Fläche, zur Geschossigkeit sowie zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB. Städtebauliches Konzept nebst Festsetzungen werden Bestandteil dieser Satzung.
 - d) Im übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (1-3) BauGB. Die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung müssen gewahrt bleiben.
 - e) Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen richtet sich nach § 125 (2) BauGB

Abb. 4: Ausschnitt aus der Außenbereichssatzung
Quelle: Bauleitplanung der Stadt Löhne, Abfrage Januar 2026

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten 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 05. Januar 2026 wurde durch die Stadt Löhne schriftlich bestätigt, dass im Baulastenverzeichnis (weder zugunsten noch zulasten) 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.

Die Stadt Löhne bestätigte schriftlich mit Datum 05. Januar 2026, dass „aktuell keine Eintragungen“ im Altlastenkataster der katasterführenden Behörde (Stadtverwaltung Löhne) 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 06. Januar 2026 wird das bewertungsgegenständliche Objekt weder als Bau- noch als Bodendenkmal 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 **wertrelevanten Immissionen** feststellbar, was auch durch die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (24-Stundenwert) bestätigt wurde. Diese kann nachstehender Abbildung 5 entnommen werden.



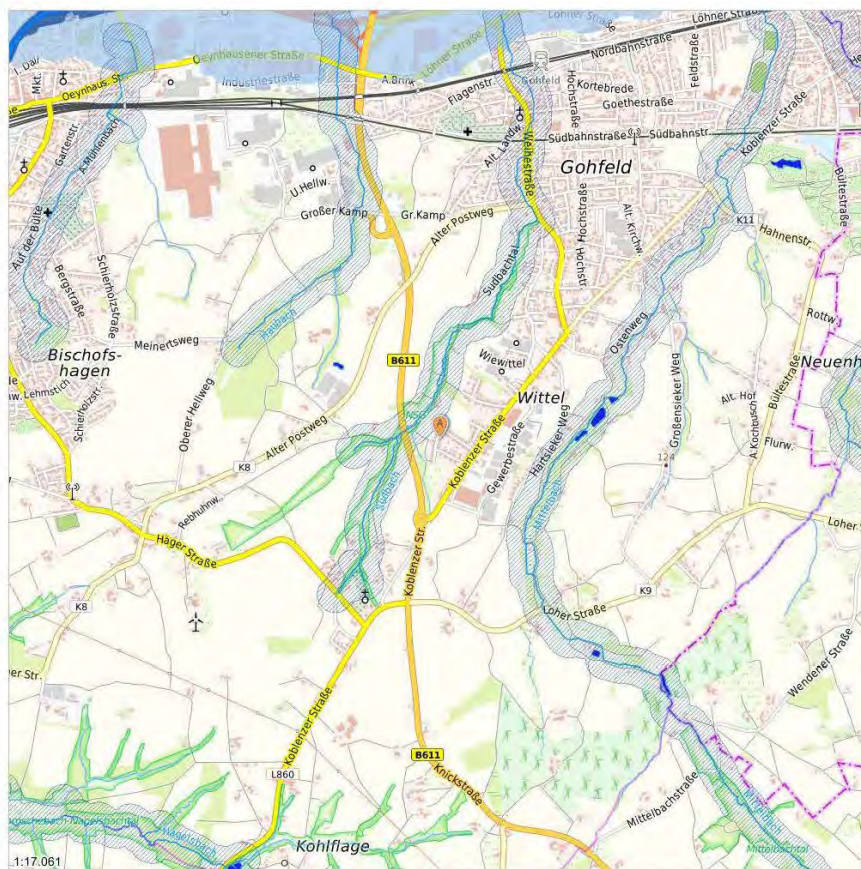
Abb. 5: Schallausbreitung Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Abfrage Januar 2026

Da diese vorstehenden Immissionen nicht überall identisch in der betreffenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, wird diese Situation bei der Ableitung des Bodenwertes mitberücksichtigt.

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, Mühlensiek 10



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, IGN, USDA, USDA FSA, USGS, AeroV, GEBCO, Swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919478 vom 04.01.2026 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® 2026

Seite 1

Abb. 6: Mögliche Hochwassergefährdung
 Quelle: On-geo, Abfrage Januar 2026

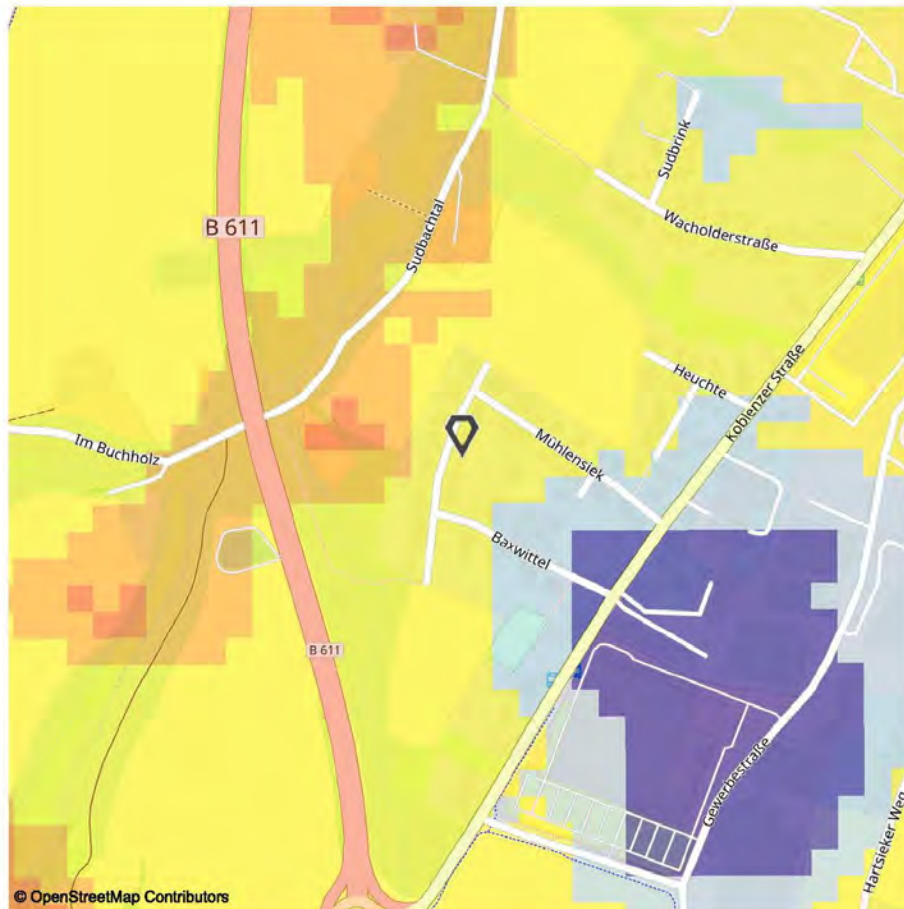
Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

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

Starkregengefährdung

32584 Löhne, Mühlensiek 10



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: 2026 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919478 vom 04.01.2026 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® 2026

Abb. 7: Mögliche Starkregengefährdung
Quelle: On-geo, Abfrage Januar 2026

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

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, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit Garagenanbau bebaut.

Bewertet wird der nur durch äußere Inaugenscheinnahme festgestellte Zustand/Beschaffenheit der baulichen Anlagen. Die nicht zu besichtigenden Bereiche des Bewertungsobjektes sind: 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):	1963 (Gebrauchsabnahme).
Anzahl Geschosse:	Zwei Vollgeschosse.
Unterkellerung:	Voll unterkellert.
Fundamente:	Stampfbeton.
Bauweise:	30 cm Kalksandstein Vollmauerwerk (KG), 30 cm Gittersteine (ab EG).

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 22 von 50

Fassade: Putzfassade (Kratzputzart).
Dach: Pfettendach mit Dachsparren, Dachhaut mit Pfanneneindeckung.

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge: -----.
Wandbekleidung: -----.
Deckenbekleidung: -----.
Türen: Wohnungseingangstür in Kunststoffausführung mit Lichtauschnitt.
Fenster: Nicht erkennbar, Rollläden vorhanden.
Treppe(n): -----.
Sanitär: -----.
Elektroinstallationen: -----.
Heizung / Warmwasser
/ Schornsteine: -----.
Wärmeverteilung: -----.
Balkon(e) / Terrasse(n): -----.
Sonstiges: Garage.

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)

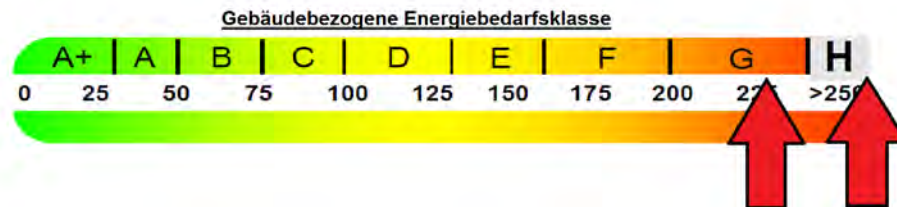


Abb. 8: Überschlägige energetische Klassifizierung
Quelle: Eigene Anfertigung, Stand Januar 2026

Aufgrund der zum Ortstermin vorgefundenen energetischen Beschaffenheit (bezogen auf den sichtbaren Teil des Gebäudekörpers) ist davon auszugehen, dass das Objekt 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 Ölkessel Baujahr 1992 verbaut ist. Genauere Herstellerdaten konnte der Bezirksschornsteinfeger nicht mitteilen. Da dieser Kessel jedoch nach Aussage des Bezirksschornsteinfegers als Nieder-temperaturkessel (NT) ausgelegt ist, darf er grundsätzlich noch über 2030 hinaus betrieben werden. Bei einer eventuell notwendigen Reparatur ist jedoch von einer nicht gesicherten Ersatzteilversorgung auszugehen. Heizungstechnisch wird demzufolge von einer heizungsseitig wirtschaftlichen Überalterung ausgegangen. Die vorstehend ausgewiesene, überschlägige energetische Klassifizierung wurde unter Bezug auf die sichtbaren Bereiche der Gebäudehülle (welche einen markanten Anteil der energetischen Klassifizierung ausmacht) und in Teilen den Aussagen des Bezirksschornsteinfegers getroffen.

4.4 Kfz-Stellplätze

Pkw-Stellplatz: Massiv erbaute Garage, in den Baukörper integriert.

4.5 Außenanlagen

- Einfriedungen: Die Einfriedungen konnten aufgrund von Wildwuchs nicht klassifiziert werden.
- 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 Ortster-

min einem völlig verwachsenen Zustand. Auch eine optische Inaugenscheinnahme des Gartenbereiches war mangels Zutrittsmöglichkeit nicht erfolgt.

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 Zugangs 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 direkten Umfeld befinden sich überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen, in einigen hundert Metern Entfernung befindet sich noch ein Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung.

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 senioren-gerechten 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.

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 (Vergleichswertrichtlinie⁴, Ertragswertrichtlinie⁵ und Sachwertrichtlinie⁶) 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 beimisst. 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.⁷

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

⁴ 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.

⁵ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁶ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁷ 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.⁸

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.⁹

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 bewertende Grundstück befindet, so sind die Kaufpreise der vergleichbaren Grundstücke zu verwenden.

⁸ Vgl. § 24 ImmoWertV.

⁹ 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.¹⁰

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.

¹⁰ 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.¹¹

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 Werteeinflüsse 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.¹²

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.¹³

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-

¹¹ Vgl. § 27 ImmoWertV.

¹² Vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV.

¹³ Vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV.

sprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.¹⁴

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.¹⁵ 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.¹⁶

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

¹⁴ Vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV.

¹⁵ Vgl. § 4 ImmoWertV.

¹⁶ 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 m ²
Gebäude- und Freifläche, Mühlensiek 10	122	801,00
Gesamtfläche des Grundstücks		801,00

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 33 von 50

6.2.3 Gebäudeflächen

Zweifamilienwohnhaus	BGF m ²	GrF m ²	GF/WGF	Wfl m ²
Untergeschoss	94,86	0,00	0,00	0,00
Erdgeschoss	94,86	94,86	94,86	Rd. 68,00
Obergeschoss	94,86	0,00	94,86	Rd. 68,00
Dachgeschoss	94,86	0,00	66,40	0,00
ZFH insgesamt	379,44	94,86	256,12	136,00¹⁷

Garage	BGF m ²	GrF m ²	GF/WGF
Erdgeschoss/Obergeschoss	61,72	30,86	0,00
Garage insges.	61,72	30,86	0,00

Gesamtobjekt	BGF m ²	GrF m ²	GF/WGF	Wfl. m ²
Zweifamilienwohnhaus	379,44	94,86	256,12	Rd. 136,00
Garage	61,72	30,86		
<u>Gesamtobjekt</u>	<u>441,16</u>	<u>125,72</u>	<u>256,12</u>	<u>Rd. 136,00</u>

6.2.4 Maße der baulichen Nutzung

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Grundfläche (GrF) in m ²	125,72
Grundstücksgröße (GG) in m ²	801,00
Grundflächenzahl (GRZ = 125,72 m² ÷ 801,00 m²)	0,16

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF gem. § 20 BauNVO)	189,72
Grundstücksgröße (GG)	801,00
Geschossflächenzahl (GFZ = 189,72 m² ÷ 801,00 m²)	0,24

Berechnung wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	
Wertrelevante Geschossfläche (WGF gem. § 6 Nr. 6 BRW-RL)	256,12
Grundstücksgröße (GG)	801,00
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = 256,12 m² ÷ 801,00 m²)	0,32

6.2.5 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Pkw-Garagenstellplätze	1
Kfz-Stellplätze insgesamt	1

¹⁷ Die hier ausgewiesene Wohnfläche ist aus den Daten der Bauakte abgeleitet worden. Eine Überprüfung konnte mangels Zugangs jedoch nicht durchgeführt werden. Somit kann keine Garantie für die Richtigkeit übernommen werden.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

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 **115,00 €/m²**.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



Amthausstraße 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: Mühlensiek 10.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Abb. 9: Teilauszug Bodenrichtwert

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Abfrage Januar 2026

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
Mühlensiek 10
32584 Löhne

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 35 von 50

Lage und Wert

Gemeinde	Löhne
Bodenrichtwertnummer	2410346
Bodenrichtwert	115 €/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 801,00 m² ein Umrechnungskoeffizient von 0,938 zu berücksichtigen.

(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.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 36 von 50

(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 ansteigende Topographie. Da diese Eigenschaft als nicht überwiegend typischen Topographie innerhalb der Bodenrichtwertzone klassifiziert wird, erfolgt eine Anpassung des Bodenwertes durch einen Abschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert.

(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.		115,00
Abgabenrechtliche Einstufung	ebf.		
Anpassung abgabenrechtliche Einstufung	ebf.	1,00	115,00
Art der Nutzung Richtwertgrundstück	Wohnen		
Art der Nutzung Bewertungsgrundstück	Wohnen		
Anpassung Art der Nutzung	Wohnen	1,00	115,00
Größe Richtwertgrundstück	700,00		
Größe Bewertungsgrundstück	801,00		
Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße		0,938	107,87
Maß der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück	1,00		
Maß der baulichen Nutzung Bewertungsgrundst.	1,00		

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 37 von 50

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung		1,00	107,87
Topographie Richtwertgrundstück	eben		
Topographie Bewertungsgrundstück	n. eben		
Anpassung aufgrund der Topographie		0,95	102,48
Lageklasse des Richtwertgrundstücks	k.A.		
Lageklasse des Bewertungsgrundstücks	k.A.		
Anpassung aufgrund abw. Lageparameter		1,00	102,48
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			102,48
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.			102,50

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

Berechnung objektspezifischer Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Flurstück Nr. 122	801,00	102,50	82.102,50
Objektspezifischer Bodenwert Bewertungsgrundstück insgesamt rd.			82.100,00

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 122) 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 1.12 (Zweifamilienhaus (1,05)), KG, EG, OG und nicht ausgebautes DG) zu klassifizieren. Die Flächenanteile der Garage werden als Gebäude des Typs 14.1, Stufe 4 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. Baune-

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 38 von 50

benkosten 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 1.12 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		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	599	667	767	924	1155	
Gebäudestandardkennzahl						2,11

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	1 x 23% x 667	153 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 667	100 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 667	73 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 667	73 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 667	73 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 667	33 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 667 + 0,5 x 9% x 767	65 €/m ² BGF

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 39 von 50

Heizung	$0,5 \times 9\% \times 667 + 0,5 \times 9\% \times 767$	65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 667 + 0,5 \times 6\% \times 767$	43 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		678 €/m² BGF

Der gewogene Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für das **Wohnhaus** der **Basispreis** auf **678,00 €/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.

Garage¹⁸

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 Garage 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 Bauantrag des Bewertungsobjektes stammt aus dem Jahr 1961. Der Bauschein weist das Datum 21. August 1961 aus (Landkreis Herford, Bauscheinnummer 2400/61 BP – Ba/Ho-). Rohbauabnahme war am 20. Dezember 1962. Die Endabnahme erfolgt dann mit Datum 13. November 1963.

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

Zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 wird somit eine bewertungsrelevante Restnutzungsdauer von 18 Jahren, eine linear berechnete Alterswertminderung von 77,50 % und daraus folgend ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 62 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich somit das Jahr 1963.

¹⁸ Die Flächenanteile der Garage werden im Erdgeschoss incl. der angrenzenden Abstellräume und auch der dazugehörigen Flächenanteile im Obergeschoss angesetzt, da diese Bereiche nach Bauakte als einfache Abstell-/Lagerflächen zu klassifizieren sind. Diese weisen üblicherweise vergleichbare Beschaffenheiten auf. Somit ist ein realer Marktbezug gegeben.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 40 von 50

Die Garage wird hier als in den Gebäudekörper integrierte bauliche Anlage angesehen. Daher teilt sie das gleiche „Schicksal“ wie das Wohnhaus und wird demzufolge mit den gleichen Parametern bedacht.

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

Bauliche Anlage	bew. Bj.	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
Zweifamilienwohnhaus (ZFH)	1963	80 Jahre	62 Jahre	18 Jahre
Garage	1963	80 Jahre	62 Jahre	18 Jahre

6.4.5 Korrekturfaktoren/Regionalfaktor/Baupreisindex

Für Ein-/Zweifamilienhäuser des Typs 1.12 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 III. Quartal 2025 (Basis: 2021 = 100) mit 134,30 an. Hieraus ergibt sich für das Basisjahr 2010 ein Baupreisfaktor von rd. 1,8969.

Umbasierung vom Basisjahr: 2021 = 100 auf 2010 = 100	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q3 2025	134,30
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Ø 2010	70,80
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q3 2025	189,69
Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100	Q3 2025	1,8969

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.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 41 von 50

Der Sachverständige erachtet für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der vorgefundenen unterdurchschnittlichen Beschaffenheit der Außenanlagen zum Ortstermin resp. Wertermittlungsstichtag einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 2 % als marktkonform und angemessen.

6.4.7 Zeitwert der Baulichen Anlagen

Basisdaten	Zweifamilienwohnhaus	unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1963	
Bewertungsrelevantes Baujahr	1963	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Gebäudealter (GA)	62	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	18	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	77,50	%
Bruttogrundfläche (BGF)	379,44	m ²
Baupreisindex: III. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	189,69	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8969	
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:	1.12
Ausstattungsstandardstufe		2
Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 19% Baunebenkosten		678,00
Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus (unterkellert)	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m ² BGF		678,00
Baupreisindex	1,8969	1.286,10
Indexierter KKW in €/m ² BGF		1.286,10
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	1.286,10
Korrigierter und indexierter KKW in €/m ² BGF	1,0000	1.286,10
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	1.286,10
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m ² BGF		1.286,10
Bruttogrundfläche (BGF)	379,44 m ²	
Herstellungskosten (379,44 m ² x 1.286,10 €/m)		487.997,78
Zzgl. Außenanlagen	2,00%	9.759,95
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		497.757,73
Abzgl. Alterswertminderung (497.757,73 € x 77,50%)	77,50%	385.762,24
Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus		111.995,49
Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus rd.		112.000,00

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 42 von 50

Basisdaten	Garage	nicht unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1963	
Bewertungsrelevantes Baujahr	1963	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Gebäudealter (GA)	62	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	18	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	77,50	%
Bruttogrundfläche (BGF)	61,72	m ²
Baupreisindex: III. Quartal 2025 Basis (2021 = 100)	189,69	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8969	
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	
Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010	1,0000	
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000	
Kategorisierung nach NHK 2010	Garage	nicht unterkellert
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Garage	Gebäudetyp:	14.1
Ausstattungsstandardstufe		4
Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 12% Baunebenkosten		485,00
Gebäudezeitwert Garage (nicht unterkellert)	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		485,00
Baupreisindex	1,8969	920,00
Indexierter Kostenkennwert in €/m ² BGF	1,0000	920,00
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	920,00
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert in €/m ² BGF		920,00
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	61,72 m ²	
Herstellungskosten (61,72 m ² x 920,00 €/m)		56.782,40
Zzgl. Außenanlagen (56.782,40 € x 0,00%)	0,00%	0,00
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		56.782,40
abzgl. Alterswertminderung (56.782,40 € x 77,50%)	77,50%	44.006,36
Zeitwert Doppelgarage		12.776,04
Zeitwert Doppelgarage rd.		12.800,00

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 Balkon (Zeitwert nach AGVGA NRW, 5.861,50 € - 77,50 %)	1.318,84
Vordach (Beton, Zeitwert pauschal sachverständig geschätzt)	450,00
Kelleraußentreppe (Zeitwert nach AGVGA NRW, 6.000,00 € - 77,50 %)	1.350,00
Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen insges.	3.118,84

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 43 von 50

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	Betrag €
Zeitwert Zweifamilienwohnhaus	112.000,00
Zeitwert noch nicht berücksichtigte Bauteile/Sonderausstattungen	3.118,84
Zeitwert Garage	12.800,00
Zzgl. Bodenwert	82.100,00
Vorläufiger Sachwert	210.018,84

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.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB

i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 44 von 50

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	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. 10: 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. 11: Zu-/Abschlag Sachwertfaktoren

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford, Grundstücksmarktbericht 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
Mühlensiek 10
32584 Löhne

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 45 von 50

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 102,50 €/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 210.018,84 € im vorliegenden Fall ein Sachwertfaktor von 0,93 abgeleitet. Da das Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren und eine Bruttogrundfläche von rd. 442,00 m² aufweist, sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

Ermittlung des Sachwertfaktors	Wert
Tabellenwert	0,93
Abschlag wegen kürzerer Restnutzungsdauer	-0,03
Abschlag wegen größerer Bruttogrundfläche	-0,01
Sachwertfaktor Bewertungsobjekt	0,89

Für die nachfolgende Sachwertermittlung wurde anhand der vorliegenden individuellen Bewertungsparameter ein interpolierter, durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,89 abgeleitet. Ausgehend von dem vorstehend abgeleiteten marktspezifischen Sachwertfaktor von rd. 0,89 ergibt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Vorläufiger Sachwert		210.018,84
Sachwertfaktor (SWF)	0,89	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (210.018,84 € x 0,89)		186.916,77
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		186.900,00

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Belastungen:

Es sind keine Rechte und Belastungen in Ansatz zu bringen.

Besondere grundstücksspezifische Objektmerkmale:

Für eine Nachverwertung ist (zumindest in Teilen) eine Freilegung 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 wird ein Teilrückschnitt 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 **2.000 €** in Abzug gebracht.

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 Energiepreisdiskruption 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), welcher auch beim Bewertungsobjekt unterstellt wird, muss nach aktuellem Wissensstand für die im Gutachten unterstellte Restnutzungsdauer mit wertrelevanten 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 Spannbreite 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 186.900,00 € = **18.690,00 €**

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.

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 47 von 50

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)	=	210.018,84 €
- davon Bodenwertanteil	=	82.100,00 €
- davon Außenanlagen	=	9.759,95 €
- verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch, aus Sachwert)	=	118.158,89 €
Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit nachstehende Beträge:		
- für den Rohbauanteil (45 %) x 118.158,89 €	=	53.171,50 €
- für den Ausbauanteil (55 %) x 118.158,89 €	=	64.987,39 €

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	10 %	von	53.171,50 €	5.317,15 €
- Ausbaus	10 %	von	67.225,15 €	6.722,52 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.			=	12.000,00 €

Zusammenfassung:

Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	Betrag €
Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Grundstücks (Grundstücksspezifisch)	-2.000,00
Energetische Überalterung (gesetzliche Vorgaben GEG) (Gebäudespezifisch)	-18.690,00
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag (Gebäudespezifisch)	- 12.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-32.690,00

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 48 von 50

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	186.900,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.690,00
Sachwert Bewertungsobjekt	154.210,00
Sachwert Bewertungsobjekt rd.	154.000,00

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	154.000,00
Verkehrswert Bewertungsobjekt	154.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt „Mühlensiek 10, 32584 Löhne“ ein Verkehrswert (Marktwert) zum Stichtag 06. Oktober 2026 begutachtet in Höhe von

154.000,00 €
(Hundertvierundfünfzigtausend Euro)

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 49 von 50

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 16.01.2026



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 BelWertV 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

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
Mühlensiek 10
32584 Löhne

Gutachten zur Ermittlung

des Verkehrswerts gem § 194 BauGB
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien
Gutachtennummer 936/01/2026

Seite 50 von 50

6.8 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