

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Wohnhaus

Oberfeld 32, 32584 Löhne

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 1-Familienwohnhaus

Auftragsdatum: 29. September 2025
Aktenzeichen: 3 K 26/25

Ortsbesichtigung: 22. Oktober 2025, 25. November 2025

Wertermittlungsstichtag: 25. November 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 25. November 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 22. Dezember 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 2, davon 1 elektronisch

Gesamtseitenzahl: 39

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 1-Familienwohnhauses in Löhne, Oberfeld 32 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 190.000,-
(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

<i>I. Vorbemerkungen</i>	4
1. Definition des Verkehrswertes	4
2. Rechtsnormen	4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
<i>II. Grundstücksbeschreibung</i>	5
1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
<i>III. Baubeschreibung</i>	9
1. Vorbemerkung	9
2. Baujahr	10
3. Wohngebäude	10
4. Baukonstruktion des Wohnhauses	10
5. Außenanlagen	12
6. Baumängel bzw. -schäden	12
<i>IV. Wertermittlung des Grundstücks</i>	13
1. Wertermittlungsverfahren	13
2. Bodenwert	14
3. Sachwertverfahren	15
<i>V. Wertfestsetzung</i>	23
1. Beurteilung des Marktgeschehens	23
2. Festsetzung des Verkehrswertes	23
<i>VI. Zusammenfassung</i>	24
<i>VII. Abkürzungsverzeichnis</i>	25
<i>VIII. Literaturverzeichnis</i>	26
<i>IX. Anlagen</i>	27

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Objektes in Löhne, Oberfeld 32 wurde am 29.09.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 1-Familienhaus bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen Fall nicht mit erfaßt.

Auftragsgemäß ist ein belastungsfreies Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 22.10.2025 fand eine Außenbesichtigung des Grundstücks durch die Sachverständige statt. Am 25.11.2025 wurden die baulichen Anlagen mit Ausnahme der Wellblechgarage, des Spitzbodens und des nicht ausgebautem Satteldachs des ehemaligen Stallanbaus gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Löhne
- c. Grundbuchauszug
- d. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Gem. der Homepage ist Löhne eine aufstrebende Stadt im Mittelpunkt Ostwestfalens. Die Stadt mit ihren rund 43.000 Einwohnern verfügt über eine vorbildliche technische und soziale Infrastruktur und ist verkehrsgünstig erschlossen (vgl. www.loehne.de).

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Löhne und ist das Eckgrundstück der Straßen „Obernfeld“ und „Am Knick“. Die Straße „Obernfeld“ zweigt von der Herforder Straße ab und verläuft in südlicher Richtung bis zur Einmündung auf die Straße „Im Hagedorn“. Die Straße „Am Knick“ führt in Richtung der wichtigen Bahnstrecke nach Hannover und endet nach wenigen Metern als Sackgasse.

Die umliegende Bebauung ist durch Wohnhäuser und die westlich vorbeiführende Bahnstrecke gekennzeichnet.

An der Herforder Straße befindet sich eine Vielzahl der Dinge des täglichen Bedarfs, so daß diese noch fußläufig zu erreichen sind. Auch die Grundschule von Löhne-Ort und ein Kindergarten sind nur ca. 700 m entfernt.

Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist schräg gegenüber an der Straße „Obernfeld“ gegeben. Auch ist die Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zur Herforder Straße grundsätzlich gut.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar, können aber durch die ICE-Strecke gegeben sein. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine einfache Wohnlage von Löhne handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 390 der Flur 7 Gemarkung Löhne in Größe von 771 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Westen hin ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, bestehend aus dem Hauptgebäude und einem ehemaligen Stallanbau bebaut.

Das Hauptgebäude ist teil-unterkellert, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach und der ehemalige Stallanbau ist nicht unterkellert, 1-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Satteldach errichtet.

Zudem sind eine Wellblechgarage und ein massiver Schuppen vorhanden.

1.5. Nutzung

Das Wohnhaus ist eigen genutzt.

Zur Verfügung stehen im Erdgeschoß Windfang, 2 Duschbäder, Flur, Wohn-/Esszimmer, 2 Zimmer sowie die ehemalige Küche mit Heizungsraum und Zugang zum ehemaligen Stall, der zu Abstellzwecken genutzt wird.

Im Dachgeschoß befinden sich Flur, Küche mit angrenzendem Esszimmer und 4 Zimmer.

Die Wohnfläche¹ ist anhand der Zeichnungen und eines Wohnflächenfaktors überschlägig mit ca. 93,70 m² im Erdgeschoß (ohne die Nebenräume im ehemaligen Stallgebäude) und ca. 65,50 m² im Dachgeschoß geschätzt.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch Straßen „Oberfeld“ und „Am Knick“, die über Schwarzdecken verfügen, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Löhne vom 28.11.2025 existieren keine Forderungen der Stadt Löhne mehr für Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge.

Es ist zu unterstellen, daß das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen ist und der Kanalanschlußbeitrag gezahlt wurde.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 21.11.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhau-
sen von Löhne Blatt 851 Gemarkung Löhne Flur 7 Flurstück 390 ein-
getragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 30.09.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen liegen in Abteilung II des
Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 07.07.2025 ist zu
Lasten des Bewertungsobjektes eine Baulast (Durchleitungs- und Unter-
haltungsrecht für Kanalanschlußleitungen und Kontrollschächte) einge-
tragen.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des
ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen
Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Für den Ausbau von 2 Räumen im Dachgeschoß liegen in der Bauakte
keine Unterlagen vor. Eine Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt, ohne
diese abschließend zu beurteilen. Auch für einen massiven Abstellraum
und eine Wellblechgarage liegt keine Baugenehmigung vor. In Anlehnung
an die ImmoWertV erfolgt diesbzgl. keine wertmäßige Berücksichtigung.

Darüber hinaus wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle
Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung im Geoportal des Kreises Herford hervorgeht,
existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt in
einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Demnach befindet
sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit
des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34
BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten
Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der
näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut und somit als baureifes Land zu werten.

2.4. Energetische Qualität

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises gem. Energieeinsparverordnung nicht erforderlich.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß der Spitzboden des Wohnhauses und das Dachgeschoß des ehemaligen Stallanbaus nicht zugänglich waren.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Orts-termins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der Baustoffe
5. Brandschutz

2. **Baujahr**

Das genaue Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor. Es wird auf um 1900 geschätzt. Der Stallanbau wurde 1928 errichtet, der massive Giebel wurde 1956 hergestellt. Ein Umbau des Wohnhauses ist 1959 erfolgt, die Errichtung des Windfangs datiert aus 1969.

3. **Wohngebäude**

teil-unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach, nicht unterkellertes, 1-geschossig massiv errichteter ehemaliger Stallanbau mit nicht ausgebautem Satteldach

4. **Baukonstruktion des Wohnhauses**

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, außen geputzt und hell gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decke:	Massivdecke über dem Teilkeller, sonst Holzbalkendecke, in den Räumen tlw. verkleidet
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, dunkle Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppe:	Betontreppe vom Keller ins Erdgeschoß, sonst Holztreppe mit Teppichbodenbelag
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien, tlw. vorgesetzt, Dachflächenfenster
Türen:	<u>Außentüren:</u> Kunststoff, Metall bzw. Holz, jeweils mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> Windfang mit Kunststein, in den Bädern der Fußboden in grau bzw. grau/braun und im Flur in weiß/beige gefliest, Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat, Esszimmer und ehemalige Küche geklinkert, Nebenräume mit weiß/grauem Mosaik gefliest <u>Dachgeschoß:</u> Küche und Esszimmer in weiß gefliest, Flur und Zimmer mit Laminat bzw. in einem Zimmer Linoleum
Beheizung:	Gaszentralheizung (Sieger BK15 W-18, Baujahr 2010), im Flur des Erdgeschosses als Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung über Strom
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> 1. Bad mit runder Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, WC, weiße Objekte, Wände ca. türhoch in weiß gefliest, elektrisch beheizt 2. Bad mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung, Duschwanne mit grauem Mosaik gefliest, Wand im Bereich der Dusche decken hoch in grau/braun, sonst in weiß gefliest und mit grau abgesetzt, Waschbecken, WC, weiße Objekte, weißer Handtuchheizkörper
besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Kelleraußentreppe- Überdachung im Bereich der Kelleraußentreppe mit Plexiglas- Überdachung der Hauseingangstür- Balkon mit Fliesenbelag, Stahlgeländer und Holzverkleidung auf dem Flachdach des Windfangs- massiv errichteter Schuppen mit Wellblecheindeckung- Wellblechgarage

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt ausgehend von der Straße „Obernfeld“ über einen gepflasterten Weg, der auch zur Hofeinfahrt an der Westseite führt. Die Wellblechgarage und der Schuppen sind an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Straße „Am Knick“ gelegen. Die Zufahrt zum Hof erfolgt entlang der westlichen Grundstücksgrenze und ist wie der Hofbereich selbst geklinkert. Das Grundstück ist mit einem Holzzaun eingefasst. Nicht überbaute Flächen sind vorwiegend Rasen. Die Grenzen sind z.T. begrünt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Am Objekt wurde mit Renovierungen und Modernisierungen begonnen, dennoch sind weitere umfangreiche Arbeiten erforderlich.

Baumängel und Schäden waren z.B. wie folgt ersichtlich:

- die Isolierung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nicht bzw. nur sehr bedingt den heutigen Anforderungen
- das vom Windfang aus zu begehende Bad im Erdgeschoß ist nur elektrisch zu beheizen, es besteht eine umfangreiche Feuchtigkeitsproblematik verbunden mit Schimmelpilzbildung, die Wandfliesen sind übergestrichen und tlw. schadhaft, verbrauchte Duschtrennung
- nach den begonnenen Renovierungsarbeiten sind im Erdgeschoß Fertigstellungsarbeiten z.B. im Flur oder bzgl. des Bodens in den Nebenräumen erforderlich
- die Raumaufteilung mit tlw. gefangenen Zimmern entspricht nur bedingt heutigen Wohnvorstellungen
- veraltete Elektrik
- Feuchtigkeitseintritt bei einem Dachflächenfenster
- Putz- und Mauerwerksschäden in den Nebenräumen
- im Keller umfangreiche Putz- und Mauerwerks- und Feuchtigkeitschäden, verbrauchte Kelleraußentür
- verbrauchte Außentür des Nebeneingangs im Erdgeschoß
- Schäden am Sockel und am Putz des Hauses, Schäden im Bereich der Kelleraußentreppe
- verbrauchter Balkonbelag, -geländer und dessen Verkleidung
- abgängige Wellblechgarage

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford € 110,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar.

Hinsichtlich der Größe weicht das zu bewertende Grundstück erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁴.

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁴ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

Die Bodenwertermittlung erfolgt in Anlehnung an den im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² 1 und für das Bewertungsgrundstück 0,938 beträgt.

Der auf das Bewertungsobjekt bezogene Bodenwert je m² ergibt sich wie folgt:

$$110,00 \text{ €} \quad * \quad 0,938 \quad / \quad 1,00 \quad = \quad 103,18 \text{ €}$$

Zur Erfassung der Übergröße des Grundstücks wird der Bodenwert entsprechend angesetzt.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche } 771 \text{ m}^2 \quad * \quad 103,18 \text{ €} \quad = \quad 79.551,78 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird mit gerundet € 79.552,- angesetzt.

3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF ist mit 289,54 m² für das Wohnhaus und 37,83 m² für den ehemaligen Stallanbau ermittelt worden.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁵.

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (Teilkeller, Erd-, ausgebauter Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 736,- je m² BGF als angemessen ermittelt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreientwicklung der letzten Jahre auf den Wertermittlungsstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 736,00 * (189,6 / 100) \quad 1,896 \quad \mathbf{1.395,46 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.395,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt. Aufgrund des untergeordneten Bauvolumens wird der Windfang dem Wohnhaus entsprechend angesetzt. Der BGF-Preis des ehemaligen Stallanbaus wird analog mit € 976,-/m² BGF ermittelt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit der Kelleraußentreppe und den Vordächern zu berücksichtigen und werden in Anlehnung an die ImmoWertV mit € 16.000,- angesetzt.

Sowohl dem Schuppen als auch der Wellblechgarage wird kein Wert mehr beigemessen.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁶.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

⁶ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde um 1900 errichtet, wobei ein genaues Datum nicht bekannt ist. Ein Umbau ist 1959 erfolgt, der Windfang wurde 1969 angebaut.

Das ehemalige Stallgebäude wurde 1928 gebaut und erhielt 1956 einen massiven Giebel.

Wie im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich war bzw. gem. Schilderung des Eigentümers sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten:

- Einbau einer Zentralheizung (2010)
- Einbau der Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung (2011)
- Erneuerung der Haustür (2022)
- Erneuerung des Duschbads (2023)
- Zudem soll das Dach Anfang der 90-ziger Jahre neu gedeckt worden sein.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁹ abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	4

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 4 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 74 %.

Aufgrund der baulichen Verbundenheit wird unterstellt, daß der ehemalige Stallanbau das Schicksal des Wohnhauses teilt.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist¹⁰.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

Grundsätzlich sind Objekte hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Die energetische Ausstattung des Hauses ist eher einfach, wird aber im Hinblick auf die Kaufpreisfindung immer wichtiger und bedingt z.T. hohe Abschläge.

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 stellt sich die notwendige Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 44

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 110,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 202.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,94. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ist für die geringe Restnutzungsdauer ein Abschlag von 0,01 und für die Brutto-Grundfläche ein Zuschlag von 0,01 anzusetzen.

Zusammenfassend wird die Marktanpassung mit den ermittelten 6% vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind im Verfahren selbst bereits erfasst und somit nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.395,00 €
x BGF in m ²		289,54
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		403.908,30 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile Vordächer, Kelleraußentreppe		16.000,00 €
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		419.908,30 €
2. Baukosten je m ² BGF des ehem. Stallgebäudes		976,00 €
x BGF in m ²		37,83
= Herstellungskosten des ehem. Stallgebäudes		36.922,08 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		456.830,38 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	56	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	74%	338.054,48 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		118.775,90 €
+ Zeitwert besondere Bauteile		- €
+ Außenanlagen	3%	3.563,28 €
+ Bodenwert		79.552,00 €
= vorläufiger Sachwert		201.891,18 €
+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	6% -	12.113,47 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		189.777,71 €
- besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		189.777,71 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		190.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

Unmittelbar vergleichbare Angebote waren nicht zu ermitteln. Mit Hilfe des unter www.boris.de veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators kann ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1530 €/m ²		
Gemeinde	Löhne		
Immobilienrichtwertnummer	258344		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1965	1900	-16.5 %
Wohnfläche	126-150 m ²	159 m ²	-8.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	771 m ²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.170 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		185.000 €	

Ausgabe gefertigt am 15.12.2025 aus BORIS-NRW
 Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Vergleichswert und der ermittelte Sachwert weichen nur marginal voneinander ab, so daß der ermittelte Sachwert als angemessener Verkehrswert erachtet wird.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müssten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem 1-2 Familienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 190.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das um 1900 erbaute 1-Familienwohnhaus in Löhne, Oberfeld 32. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 771 m².

An Wohnfläche stehen ca. 159 m² Wohnfläche zur Verfügung. Mit Renovierungen und Modernisierungen wurde begonnen, dennoch sind weitere umfangreiche Arbeiten erforderlich.

Der Verkehrswert wird im Hinblick auf die zu erwartende Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Vornahme einer Marktanpassung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Löhne, Oberfeld 32 begutachtet mit

€ 190.000,-

(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)

Herford, 22.12.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2020

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum 2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

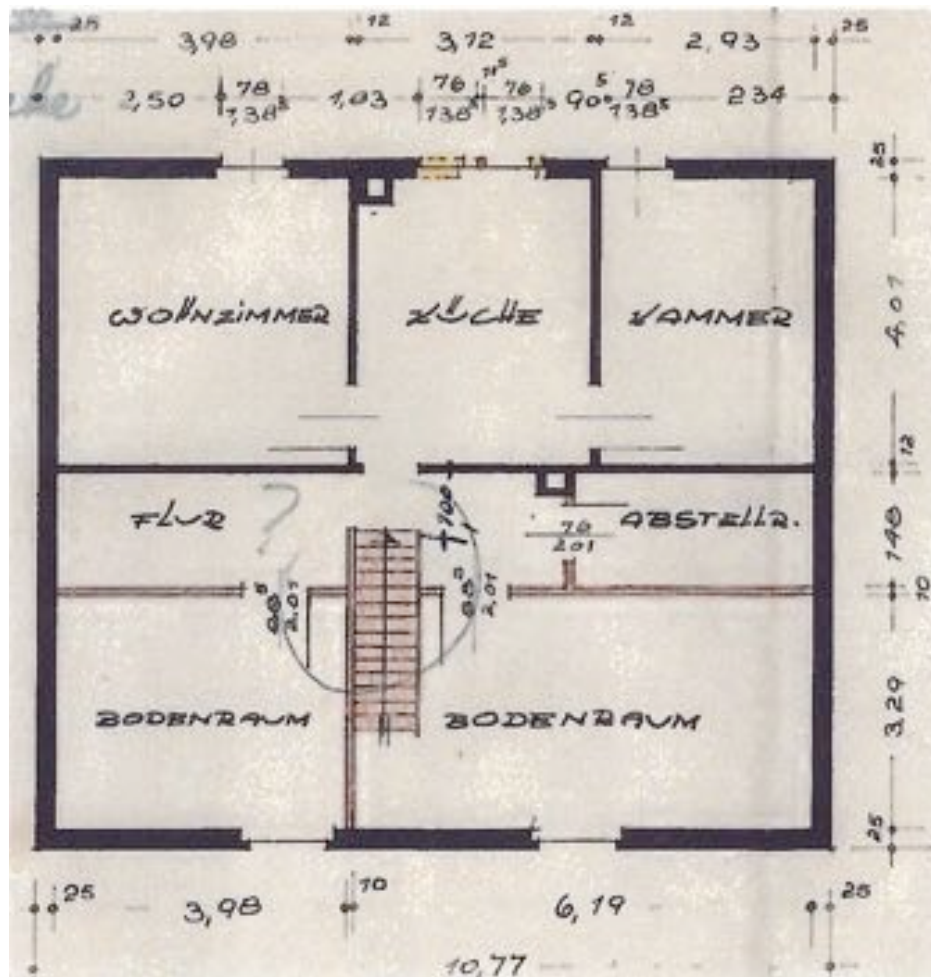
Storz, Karl-Alfred

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

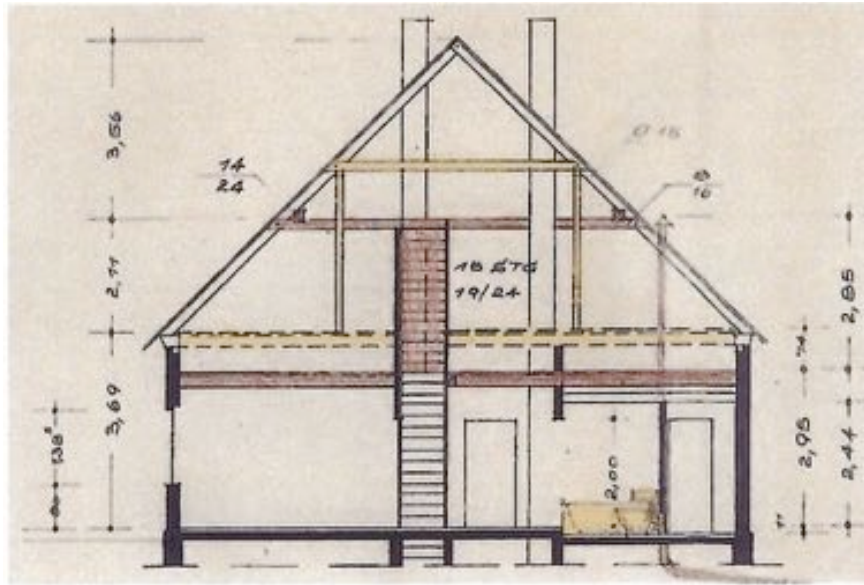
IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.



Dachgeschoß gem. Bauakte



Schnitt

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, aufgrund einer Geringfügigkeit aber vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>						<u>BGF in m²</u>					
Wohnhaus	10,77	*	9,50		*	2	=	204,63			
	10,77	*	4,26	+	5,35	*	5,24	*	1	=	73,91
	4,00	+	2,75			*		*	1	=	11,00
											289,54
Stallanbau	4,25	*	4,45			*	2	=			37,83

Die BGF wird mit 289,54 m² für das Wohnhaus und 37,83 m² für den ehemaligen Stallanbau angesetzt.

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Oberfeld 32, Löhne		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1900		Restnutzungsdauer: 21 Jahre				
Modernisierungsgrad: 4 Punkte		lineare Alterswertminderung: 74,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,1	0,9			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,3	0,7			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	690	764	879	1060	1326	
Gebäudestandardkennzahl						2,10
Außenwände	1 x 23% x 690					159 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 764					115 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,1 x 11% x 764 + 0,9 x 11% x 879					95 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 764					84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 764					84 €/m ² BGF
Fußböden	0,7 x 5% x 764 + 0,3 x 5% x 879					40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 764 + 0,5 x 9% x 879					74 €/m ² BGF
Heizung	0,3 x 9% x 764 + 0,7 x 9% x 879					76 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 764 + 0,5 x 6% x 879					49 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)						776 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels	5,1 % von 776 €/m ²					-40 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						736 €/m² BGF

Anlage 5: Fotos des Objektes



Ostansicht



Nordansicht



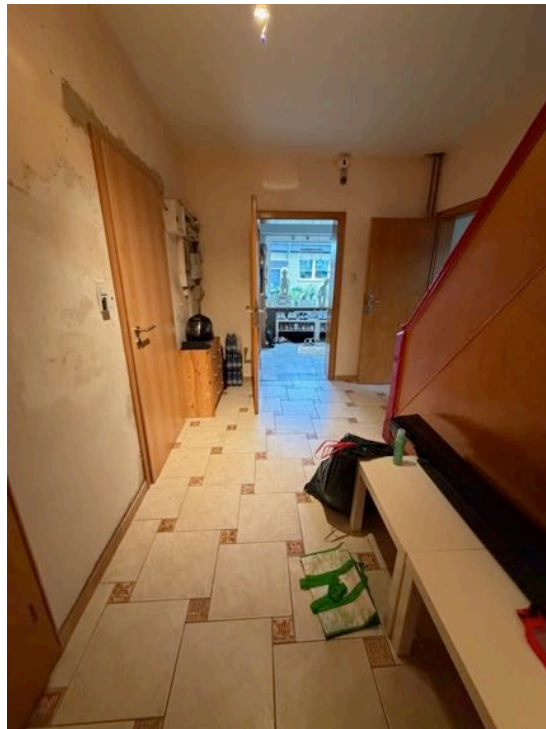
Westansicht



Südansicht



Eingangsbereich



Flur, Aufgang zum Dachgeschoß



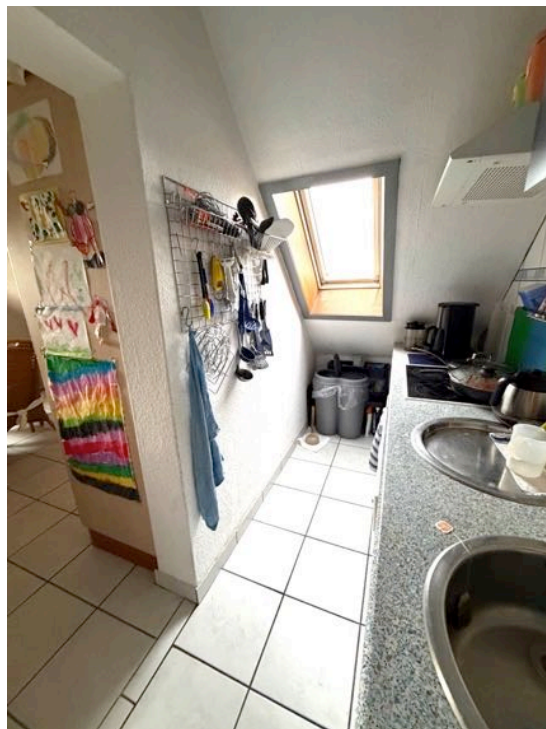
Duschbad I



Duschbad II



Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoß



Küche mit angrenzendem Esszimmer im Dachgeschoß



Kellerabgang



Beispiel Kellerraum

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 22.12.2025 09:41

