



## Verkehrswertgutachten

574 - 2024

für das bebaute Grundstück

Angerweg 1

32584 Löhne

Gemarkung: Gohfeld

Flur: 53

Flurstück: 537

Grundbuch von Gohfeld, Blatt 7779  
zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:  
Amtsgericht Bad Oeynhausen  
AZ: 3 K 030 / 24



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	6
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	10
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	12
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.2.3	Berücksichtigung der Erschließung	Seite	17
4.2.4	Baulasten & beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Nebengebäude	Seite	20
4.3.3	Außenanlagen	Seite	21
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	21
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	22
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	23
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	24
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	25
4.5	Verkehrswert	Seite	26
<b>5</b>	<b>Die wichtigsten Daten auf einen Blick</b>	<b>Seite</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	3
	Ansichten	Anlage	4
	Längsschnitt	Anlage	5
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	6
<b>8</b>	<b>Objektfotos</b>		

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 30 / 24
Auftrag vom:	10.09.2024
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch: <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>[die Eigentümerin ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird sie im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i></li></ul>
-------------	---

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	08.10.2024 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>der Ehemann der Eigentümerin</i></li><li>• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Bewertungsobjekt wurde von innen und außen in Augenschein genommen.</li><li>• Schlafzimmer und WC sowie die Garage konnten nicht eingesehen werden.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10.09.2024</li></ul>
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10.09.2024</li></ul>
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 13.09.2024</li></ul>
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 08.10.2024</li></ul>
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 08.10.2024</li></ul>
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 08.10.2024</li></ul>
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 13.11.2024</li></ul>

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
  - Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
  - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
  - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
  - Grundbuchauszug vom 12.09.2024
  - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen \*):
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

\*) s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang:
- Das vorliegende Gutachten Nr. 574-2024 enthält 29 Seiten und 6 Anlagen sowie 5 Fotoseiten.
  - Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.

Anmerkung zu den Anlagen: Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos: Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

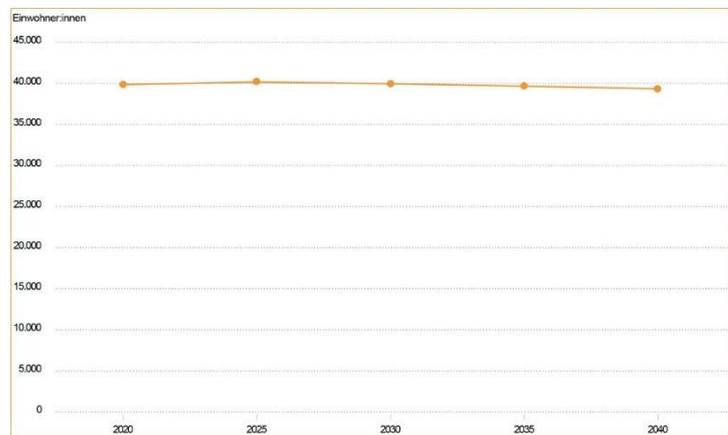
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Löhne
Ortsteil:	Gohfeld
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Löhne
Einwohnerzahl:	40 000
Fläche:	60,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	677 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	93,5

Prognose bezüglich der  
 Bevölkerungsentwicklung  
 in Löhne (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Gohfeld
Blatt:	7779
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	53
Flurstück:	537
Größe:	540 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung  
 gem. Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche

Verkehrslage: Stadtkern  
 Wohnlage: einfache bis mittelgute Wohnlage  
 Art der Bebauung: überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum Löhne:	4,0 km
	zum Zentrum Bad Oeynhausen:	3,0 km
	zur Bushaltestelle:	150 m
	zum Bahnhof Bad Oeynhausen:	3,5 km
	zur Autobahnkreuz A2/A30:	6,0 km
	zu Geschäften:	1,0 km

Immissionen: (angabegemäß) keine

## 2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch den Angerweg erschlossen.  
 Erschließungszustand: provisorisch ausgebaut  
 Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert  
 Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart: Anliegerstraße (Sackgasse) – Privatweg!

Verkehr: mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

## 2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite: 32,00 m  
 mittlere Grundstückstiefe: 17,00 m  
 Grundstücksgröße: 540,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: annähernd rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal  
 topographische Lage: eben  
 Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück  
 geografische Ausrichtung: westlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude  
 zweiseitige Grenzbebauung durch die Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

## 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II eine

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserleitungsrecht) für die Stadt Löhne.“*

(s. hierzu Abs. 4.2.4)

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.



Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu- lasten des Bewertungsobjektes ein Durchleitungsrecht eingetragen ist. (s. hierzu Abs. 4.2.4)
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünsti- gende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Der Bebau- ungsplan G28 „Gebiet zwischen Löhner Straße und neuer B 61“ ist seit 1995 in Bearbeitung; nach Einschät- zung der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Löhne ist auf absehbare Zeit nicht damit zu rechnen, dass dieser rechtskräftig wird. Daher ist die Zulässigkeit von Bauvor- haben nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungs- plan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjek- tes noch nicht endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. (s. hierzu Abs. 4.2.3).</li> <li>• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forde- rungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßener- neuerungsmaßnahmen vor.</li> </ul>
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümerin und ihre Familie bewohnt.</li> <li>• ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt</li> </ul>
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unte- ren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück we- der im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grund- wassereinflüsse unterstellt.</p>

## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Die ostwestfälische Stadt Löhne ist eine Mittelstadt im Nordosten des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Mit rund 40 000 Einwohnern ist sie die nach Einwohnern drittgrößte Kommune im ostwestfälischen Kreis Herford. Löhne liegt in der Hügellandschaft der Ravensberger Mulde im unteren Weserbergland.</p> <p>Das Stadtgebiet wird in west-östlicher Richtung durch die Autobahn A30 geteilt, die Kreisstadt Herford ist über die Bundesstraße B61 angebunden.</p> <p>Die Lebensqualität in Löhne gilt als hoch, mit einer Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote umfasst.</p> <p>Die nächsten größeren Städte sind im Westen Osnabrück (55 km), im Nord-Osten Minden (25 km), im Süd-Westen Bielefeld (25 km) und im Süden Herford (15 km).</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Der Ortsteil Gohfeld liegt am Südufer der Werre und macht den Osten und Südosten des Löhner Stadtgebietes aus. Gohfeld ist dicht besiedelt und in weiten Teilen mit dem benachbarten Bad Oeynhausen zusammengewachsen. Der Ortsteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten usw.</p>
Straßenlage:	<p>Der Angerweg ist eine Sackgasse, welche durch Wohnbebauung geprägt ist. Im weiteren Umfeld befinden sich diverse Gewerbebetriebe sowie rege bis stark frequentierte Straßen, ferner eine Bahntrasse.</p>

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• freistehend</li> </ul>
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• Erdgeschoss mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse</li> </ul>
Baujahr:	2023

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Umfassungswände:	Porenbeton
	Innenwände:	Porenbeton
Dach:	Dachkonstruktion:	Stahlbeton
	Dachform:	Flachdach
	Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahnen (beschiefert)
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
Außenverkleidung:		Verblendmauerwerk aus Kalksandstein
	Sockel:	Verblendmauerwerk
Fußböden:	allgemein:	Fliesen
	Bad & WC:	Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	verputzt und gestrichen
	Bad & WC:	Fliesen
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit Dreifach-Verglasung
	Rollläden:	aus Aluminium - mit elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	Alu / Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	Holztüren
	Terrassentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt



Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Bad: WC: Ausstattung & Qualität:	Dusche, WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung: zusätzlich:	Luftwärmepumpe REMERA 2022 Fußbodenheizung zentral über die Heizung Stahlofen im Wohnzimmer

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,  
Mangelfolgeschäden:

- Die Garage ist noch nicht endgültig fertiggestellt
- offene Restarbeiten an den Außenanlagen
- Verunreinigungen der an der Fassade

Wertminderung hierfür: 5 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

- Garage:
- Einzelgarage mit Abstellraum (Massivbauweise, Flachdach)
- Gartenhaus:
- Auf dem Grundstück befindet sich ein einf. Gartenhaus in übl. Massivholzbauweise; dies stellt jedoch keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und bleibt in nachstehenden Betrachtungen daher außer Ansatz.
- 
- Außenanlagen:
- Versorgungsanlagen
  - Kanalanschluss
  - Terrasse
  - Hofbefestigung
  - Gartenanlagen und Pflanzungen
  - Einfriedung (Maschendrahtzaun)
- 
- Anmerkungen:
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.
- Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
  - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
  - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
  - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
-

### 3.5 qualitative Objektbeschreibung

- Ausstattung:
- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen.
  - Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist neuwertig.
  - Die sanitären Einrichtungen sind neuwertig und gepflegt.
  - Die Böden sind überwiegend mit großformatigen Fliesen belegt, Wände und Decken verputzt und gestrichen.
  - Fenster und Türen sind von besserer Qualität.
  - Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
  - Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

- Beschaffenheit:
- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
  - Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
  - Der Erhaltungszustand: Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden sind nicht vorhanden, es sind jedoch noch Restarbeiten offen.
  - Das Objekt verfügt über eine Terrasse sowie einen Garten.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in gepflegtem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art		X				Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung		X				Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit		X				Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.



## 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Angerweg 1 in 32584 Löhne

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Gohfeld		Blatt		7779		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>			
		a	b	c									
1	2	3						4					
1		Gohfeld	53	537	Gebäude- und Freifläche, Angerweg 1			5	40				

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 08.10.2024

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Gohfeld		Blatt		7779		Abteilung II	
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen											
		3											
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserleitungsrecht) für die Stadt Löhne (...)											
2		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet											

## **ALLGEMEINES**

### **DEFINITION DES VERKEHRSWERTES**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

#### Objekt: Einfamilienhaus „Angerweg 1“

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebunden) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

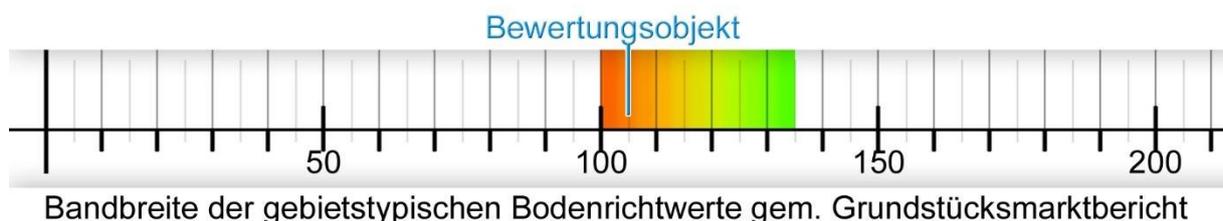
### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 = 105,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m <sup>2</sup>

Für das gesamte Stadtgebiet von Löhne hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 100,00 €/m<sup>2</sup> und 135,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück; es weist in seiner Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 wie folgt geschätzt:

$$540,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 105,00 \text{ €/m}^2 = 56\,700,00 \text{ €}$$

**Bodenwert: rd. 57 000,00 €**

#### 4.2.3 Berücksichtigung der Erschließung

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Zustand. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Löhne mit:

*„Die Straße ist jedoch noch nicht endgültig hergestellt. Wegen der noch nicht endgültigen Herstellung der Straße können zu dem Zeitpunkt der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) und insbesondere der Höhe dieser Beiträge z.Zt. keine Angaben gemacht werden.“*

Ich halte es für sehr wahrscheinlich, dass ein potentieller Erwerber hier einen gewissen Betrag zur Risikoadjustierung einkalkulieren wird.

Auf Grundlage von Erfahrungssätzen halte ich einen Ansatz i.H.v. rd. 25,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für angemessen, als Zeitrahmen wird eine Dauer von 15 Jahren angenommen. Der Abzinsungsfaktor beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einem Zeitraum von 15 Jahren 0,7709.

Die Wertminderung für die noch nicht vollständig erfolgte Erschließung wird somit wie folgt geschätzt:

$$540,00 \text{ m}^2 * 25,00 \text{ €/m}^2 * 0,7709 = 10\,407,00 \text{ €} \approx 10\,000,00 \text{ €}$$

#### 4.2.4 Baulasten & beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

##### a) Baulasten

Bezüglich des Bewertungsobjekts liegen zwei Baulasten vor, und zwar

- zulasten des Grundstücks:  
„Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, auf meinem o.g. Grundstück entlang der östlichen Grenze auf der im Lageplan dargestellten Fläche die Durchleitung und Unterhaltung der Kanalleitung (Schmutz und Regenwasser) sowie der Kontrollschächte zu dulden.“
- zugunsten des Grundstücks:  
„Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die im Lageplan gekennzeichnete Fläche (...) von unzulässigen baulichen Anlagen – Gebäuden – freizuhalten und auf dieser Fläche die Durchleitung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Kontrollschächte zu dulden.“

Außerdem räumen wir auf dieser Fläche ein uneingeschränktes Wegerecht ein.

##### b) beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

In Abt. II des Grundbuchs von Gohfeld Blatt 7779 liegt zulasten des Grundstücks folgende Eintragung vor:

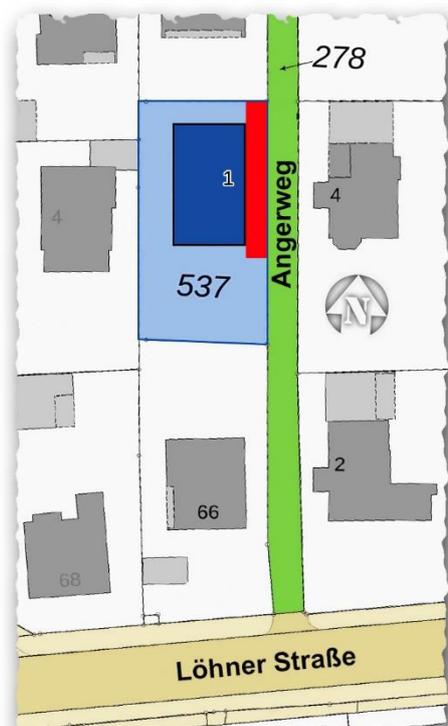
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserleitungsrecht) für die Stadt Löhne (...)

##### → Relevanz:

De facto sichern Baulasten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten hier die gleichen Rechte ab.

Zulasten des Bewertungsobjektes liegt ein Durchleitungsrecht vor. Die belastete Teilfläche ist nebenstehend rot dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, welche aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände ohnehin nicht überbaut werden darf. Die Tatsache, dass dieser Bereich zu Wartungszwecken betreten werden darf, stellt m.E. keine Belastung dar, die einen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Bei dem Angerweg handelt es sich um einen Privatweg. Durch das Wegerecht zugunsten des Bewertungsobjektes (nebenstehend grün dargestellt) ist die Erschließung und Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Ohne dieses Recht wäre das Grundstück nicht mehr betretbar und folglich wertlos. (Eine zusätzliche Wertsteigerung ist durch dieses Recht folglich nicht gegeben.)



### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

#### **BAUNEBEINKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

#### **WERTMINDERUNG**

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

##### a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

##### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

#### **SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.3.1 Einfamilienhaus

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 1.23; nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach		
▷ Standardstufe:	3,3	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		1 250,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	129,4	* 1,294
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $1\,250,00\ \text{€/m}^2 * 1,294 / 0,709 =$		= 2 281,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 $9,40\ \text{m} * 16,00\ \text{m} =$	150,00 m <sup>2</sup>	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $150,00\ \text{m}^2\ \text{BGF} * 2\,281,00\ \text{€/m}^2\ \text{BGF} =$		342 150,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ Baujahr des Gebäudes	2023	
▷ Gebäudealter	1 Jahr	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	79 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	1,25 %	- 4 277,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		<b>337 873,00 €</b>

#### 4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	10 000,00 €
▷ Gartenhaus	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		<b>10 000,00 €</b>

#### 4.3.3 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	337 873,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4,0 % =	13 515,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>13 515,00 €</b>

#### 4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	57 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	337 873,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	10 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	13 515,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>418 388,00 €</b>

#### 4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich des Bautyps, des Alters und der Lage hinreichend vergleichbar sind, liegen nur sehr wenige und folglich nur eingeschränkt belastbare Zahlen vor; insgesamt scheint ein Sachwertfaktor in einer Größenordnung von 0,97 marktgerecht.		
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	418 388,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor	(./ 3,0 %)	* 0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		<b>405 836,00 €</b>

#### 4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	405 836,00 €
▷ Wertminderung aufgrund noch nicht fertiggestellter Restarbeiten	→ 3.3	- 5 000,00 €
▷ Wertminderung aufgrund der noch nicht endgültigen Herstellung der Straße	→ 4.2.3	<u>- 10 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	390 836,00 €
		rd. <b>391 000,00 €</b>

## 4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### ERTRAGSVERHÄLTNISS

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

### ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

### KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

### SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
		m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	€/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	monatlich	jährlich
▷	Einfamilienhaus	123,00	7,25	890,00 €	10 680,00 €
▷	Garage m. Abstellraum	40,00 €/St.		40,00 €	480,00 €
	<b>Wohnhaus insgesamt:</b>			930,00 €	<b>11 160,00 €</b>
▷	Jahresrohertrag				11 160,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt <sup>(3)</sup>		(rd. 18,0 %)		<u>- 1 995,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 9 165,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :		1,75 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 1,75 % * 57 000,00 €				<u>- 998,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen				= 8 167,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes		79 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(6)</sup> einschl. Abschreibung bei 79 Jahren Restnutzungsdauer und 1,75 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 42,63</u>
▷	Gebäudeertragswert				= 348 159,00 €
▷	Bodenwert				<u>+ 57 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				= 405 159,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ./. offene Restarbeiten ./. Abschlag wg. offener Erschließungskosten				- 5 000,00 € <u>- 10 000,00 €</u>
▷	Ertragswert				= 390 159,00 €
					rd. <b>390 000,00 €</b>

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 6

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Löhne entnommen und an die individuellen Merkmale des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt; der hier gewählte Ansatz orientiert sich im Wesentlichen an der einschlägigen Fachliteratur.

5) Formel zur Berechnung:  $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

#### 4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

I.	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit à	345,00 € =	345,00 €
		1 Garage à	45,00 € =	45,00 €
		insgesamt:		390,00 €
II.	Instandhaltungskosten	123 m <sup>2</sup> Wohnfläche à	10,50 € =	1 292,00 €
		1 Garage à	90,00 € =	90,00 €
		insgesamt:		1 662,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	11 160,00 € =	223,00 €
		insgesamt:		223,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten	insgesamt:		1 995,00 €
		das entspricht:		17,88 %

- I. *Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV)*
- II. *Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV)*
- III. *Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II. BV)*

#### 4.4.3 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert. Im vorliegenden Fall ergibt sich sowohl auf Grundlage des Sachwertverfahrens als auch des Ertragswertverfahrens ein Verkehrswert i.H.v. 390 000,00 €.

Der Sachwertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 406 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 3 300,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wie aus nachstehender Tabelle ersichtlich, liegen dem Gutachterausschuss kaum belastbare Informationen für die Ableitung der wertrelevanten Parameter bzw. erforderlichen Daten vor:

Neubauten										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2023	2	k.A.		k.A.		k.A.	k.A.		k.A.	
		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
2022	14	515.000		650		k.A.	k.A.		k.A.	
		370.000	585.000	391	759	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
2021	22	443.000		631		6	2.680		172	
		295.000	585.000	456	780		2.150	3.810	132	196

Baujahre ab 2010, ohne Neubauten										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2023	9	392.000		535		8	3.130		125	
		336.000	370.000	349	620		2.390	4.410	93	145
2022	17	491.000		614		7	3.250		144	
		355.000	635.000	440	754		2.440	4.140	117	171
2021	17	416.000		558		2	k. A.		k. A.	
		260.000	565.000	382	723		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Tabelle) auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.



## 4.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 391 000,00 geschätzt.

<b>Der Verkehrswert für</b>	
<b>das bebaute Grundstück</b>	<b>Gemarkung: Gohfeld</b>
<b>Angerweg 1</b>	<b>Flur: 53</b>
<b>32584 Löhne</b>	<b>Flurstück: 537</b>
<b>wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 08.10.2024 auf</b>	
<b>€ 391 000,00</b>	
<b>in Worten: DREIHUNDERT EINUNDNEUNZIGTAUSEND EURO</b>	
<b>geschätzt.</b>	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung 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 erstattet habe.

Herford, 13.11.2024

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.



## 5 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

### Grund & Boden

Lage:	Angerweg 1 32584 Löhne	Gemarkung: Gohfeld Flur: 53
Ortsteil:	Gohfeld	Flurstücke: 537
Lagequalität:	einfach - mittel	
Bodenrichtwert:	105,00 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße:	540,00 m <sup>2</sup>	
Bodenwert insgesamt:	57 000,00 €	

### Das Gebäude

Objekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	2023
Ausstattungsstandard:	durchschnittlich / modern
Zustand:	gepflegt – offene Restarbeiten

### Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
Einfamilienhaus	123,00 m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>
insgesamt:		890,00 € zzgl. 40,- € f.d. Garage

### Wertansätze

Sachwert:	391 000,00 €
Ertragswert:	390 000,00 €

**Verkehrswert: 391 000,00 €**

dies sind 3 300,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

und entspricht dem 35 -fachen des Jahresrohertrages

## 6 Literaturverzeichnis

### VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **BISCHOFF**

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung  
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **UNGLAUBE**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen  
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### **ROSS - BRACHMANN**

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)  
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMAN VERLAG, Isernhagen

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **TILLMANN / KLEIBER / SEITZ**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-  
stücken  
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung  
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

## RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010  
Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **ErbbauRG**

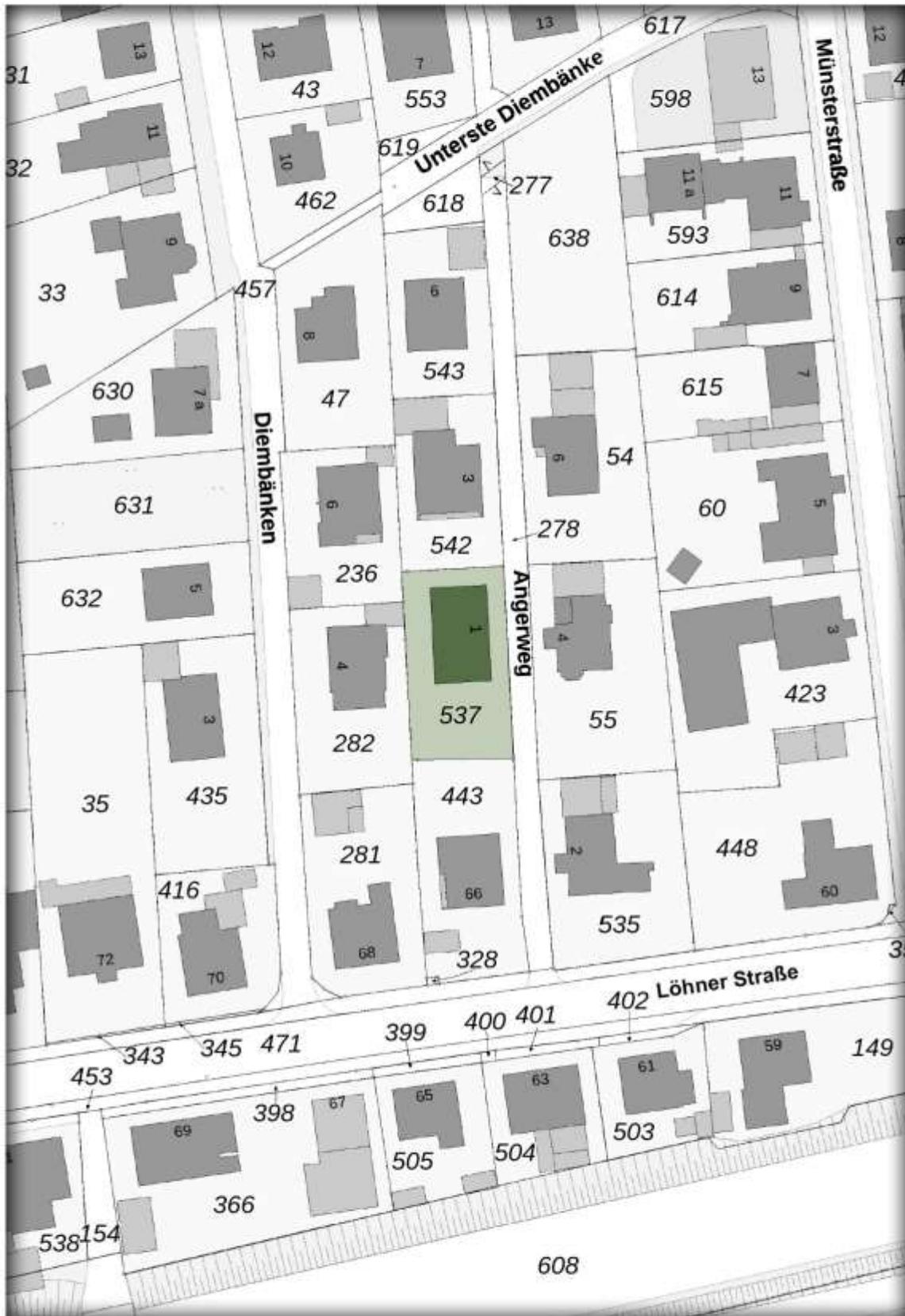
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

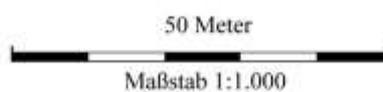
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

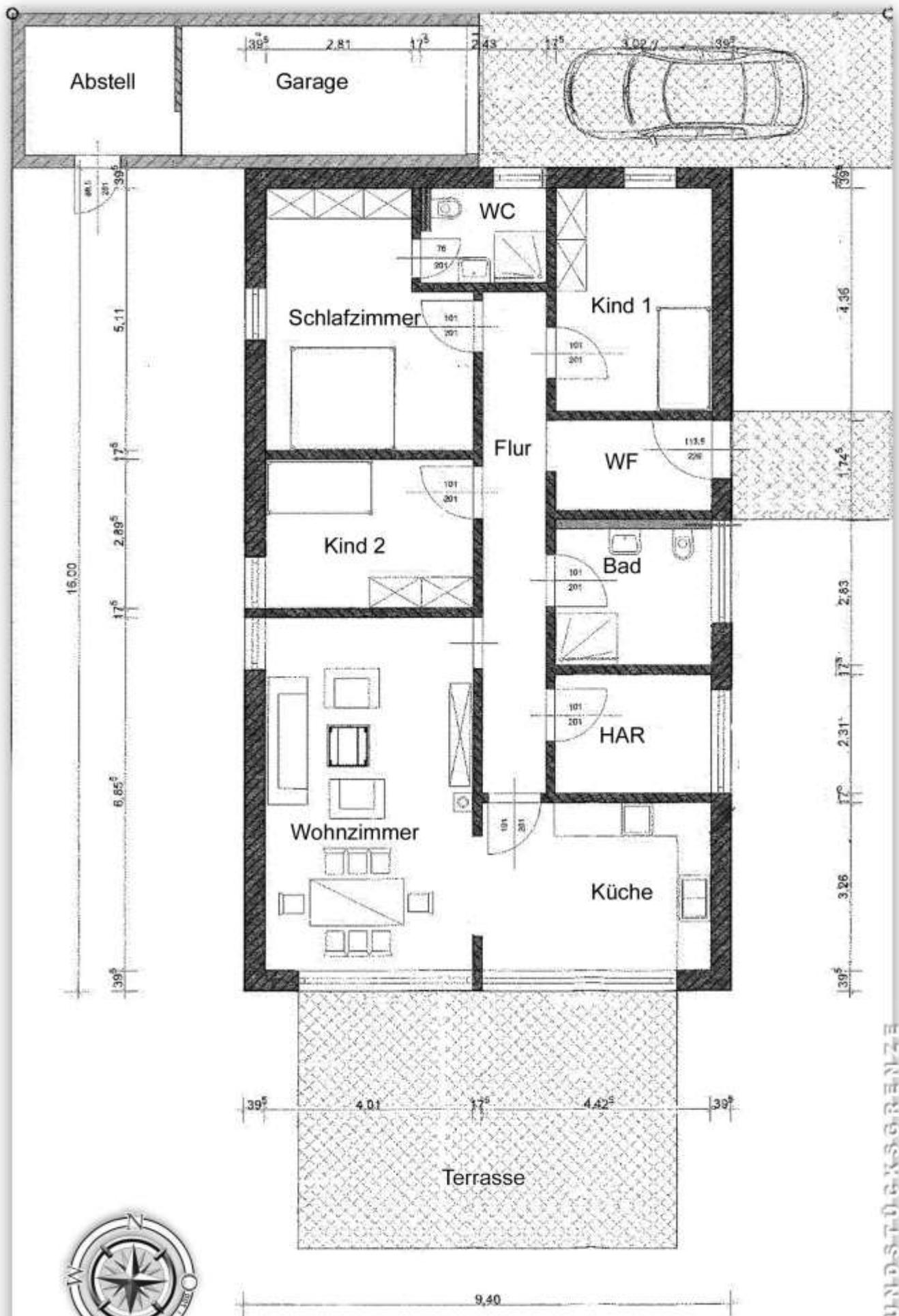


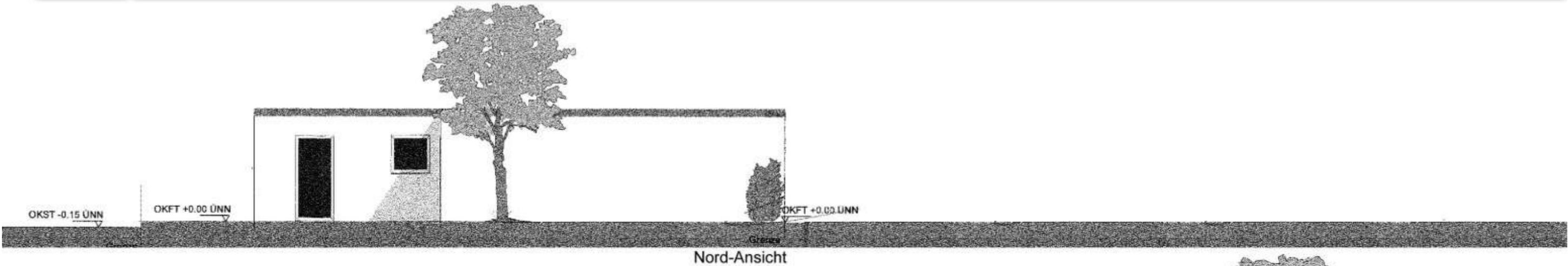
Gemarkung: Gohfeld  
Flur: 53  
Flurstück: 537



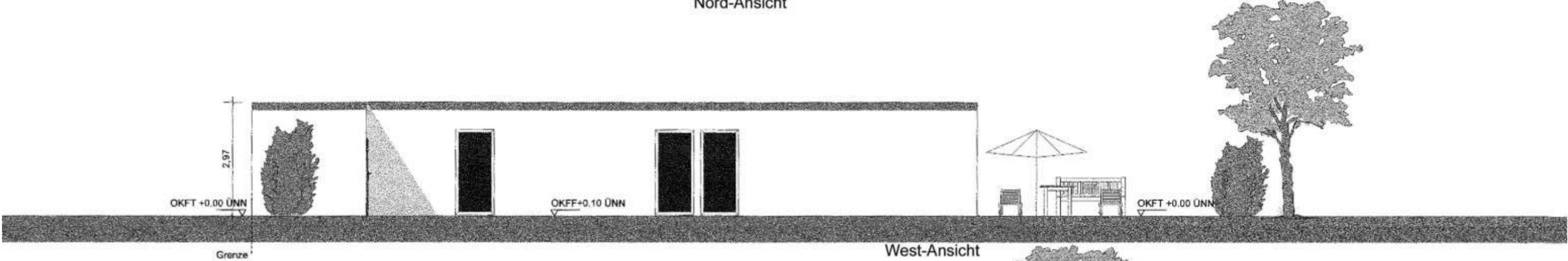
Angerweg 1  
Löhne  
08.10.2024



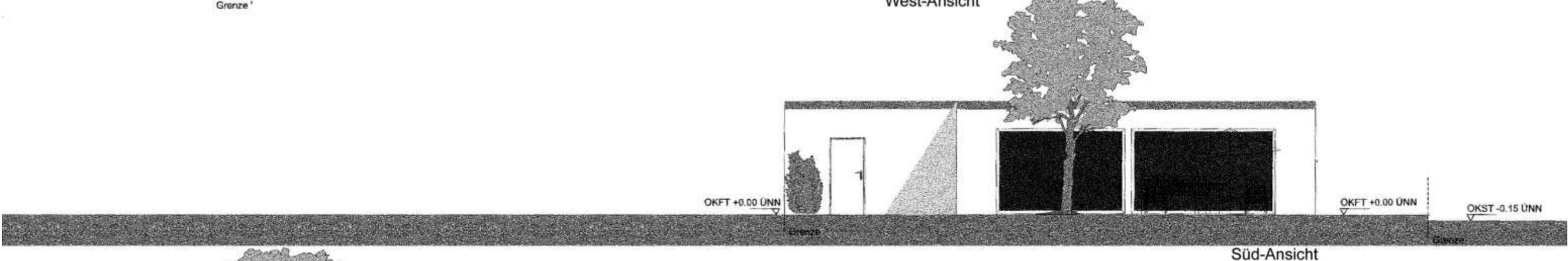




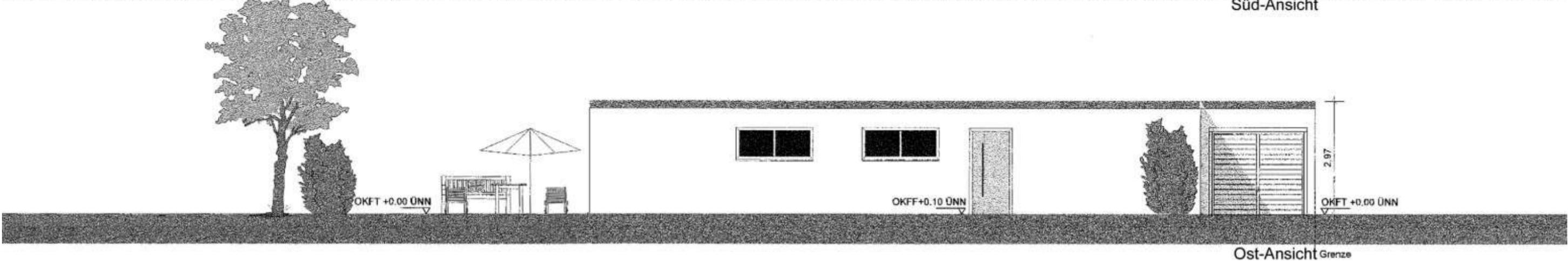
Nord-Ansicht



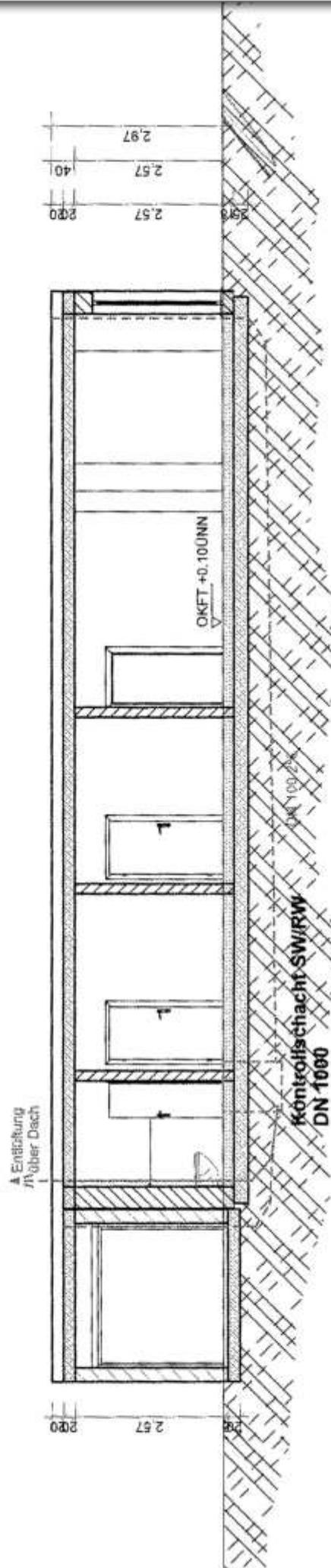
West-Ansicht



Süd-Ansicht



Ost-Ansicht







Nord-West-Ansichten





Süd-Ost-Ansichten





Süd-West-Ansichten





Garage





Verunreinigungen der Fassade



unfertige Wegeflächen