



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1490-1025-OE)



für das

mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus (6 Einheiten)
mit zwei integrierten Kellergaragen
sowie einer Doppelgarage
bebaute Grundstück

Alter Landweg 3
32584 Löhne

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.
Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 038/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 04.11.2025

rd. 202.000,00 €

in Worten

(Zweihundertzweitausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
3. Beschreibung des Grundstücks	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Sonstige Angaben	4
3.3 Lage	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	5
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
4. Ortsbesichtigung	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	10
4.4 Bauweise und Ausstattung (Wohnhaus)	11
4.5 Baulicher Zustand	12
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	12
4.7 Bauzahlen	13
5. Wertermittlungsverfahren	14
5.1 Allgemeines	14
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	14
6. Ermittlung des Bodenwertes	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	15
6.3 Ableitung des Bodenwertes	15
6.4 Bodenwert	15
7. Ertragswertverfahren	16
7.1 Jahresrohertrag	17
7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	18
7.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	19
7.4 Ertragswert des Grundstücks	19
8. Verkehrswert (§194 BauGB)	20
Anlagen	21
Literaturverzeichnis	28

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 10.10.2025, ihr zugestellt am 15.10.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Gohfeld
Flur: 41
Flurstück: 401
Größe: 726 m²
Postalische Anschrift: Alter Landweg 3
in 32584 Löhne - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des *Verkehrswertes* als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungstichtag: 04.11.2025
Qualitätstichtag: 04.11.2025 – entspricht dem Bewertungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
21	Seiten
4	Anlagen auf 12 Seiten, davon
6	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1490-1025-OE).

2. Vorbemerkungen

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 16.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 06.11.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 23.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 17.10.2025
- Auskünfte der Stadtverwaltung zum Planungsrecht vom 16.10.2025
- Grundbuchauszug vom 15.10.2025
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Löhne (Stand Oktober 2023)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 04.11.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford
Grundbuch von Gohfeld:	Blatt 1605
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 103
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	41
Flurstück:	401
Liegenschaftsbuch:	429
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Alter Landweg 3
Größe des Grundstücks:	726 m ²

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	Löhne	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Gohfeld	
Postalische Anschrift:	Alter Landweg 3 in 32584 Löhne	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt am östlichen Stadtrand von Löhne in dem Stadtteil Gohfeld, westlich der Stadtgrenze zu Bad Oeynhausen (Kreis Minden-Lübbecke).

Die Stadt Löhne, im Kreis Herford gelegen - einem der nördlichsten Landkreise von Nordrhein-Westfalen - hat ca. 42.000 Einwohner und ist Ende der 1960er Jahre aus den ehemaligen Gemeinden Gohfeld, Löhne, Oberbeck, Ulenburg und Mennighüffen entstanden. Löhne ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Stadtteil Gohfeld schließt sich direkt an die Stadt Bad Oeynhausen im Kreis Minden-Lübbecke an und ist daher lagetypisch eher der Stadt Bad Oeynhausen zuzuordnen. Das Stadtzentrum von Bad Oeynhausen liegt in ca. 3,5 km (Luftlinie), das Stadtzentrum von Löhne in ca. 3,0 km (Luftlinie) Entfernung.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Hannover - Dortmund) – mit den Autobahnanschlussstellen *Löhne* und *Kirchlengern* (A30) ist als gut zu bezeichnen. Die allgemeine Anbindung von Löhne an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne sowie Bad Oeynhausen verfügen über einen Bahnhof sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Die Bahnhöfe sind mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 250 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsgrundstück an der *Weihestraße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt südlich an dem *Alten Landweg*, welcher als einspurige Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut wurde; die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke befestigt, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstückes ist durch eine gemischte Bebauung geprägt. Neben weiteren Mehrfamilienhäusern liegen zudem ein Seniorenheim, eine Gastwirtschaft, eine Kirche und ein Friedhof in der direkten Nachbarschaft. Ca. 50 m südlich verlaufen Gleisanlagen der Eisenbahn; die Landstraße L 860 liegt ca. 50 m östlich des Bewertungsgrundstücks.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten, weist im Wesentlichen jedoch einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Der genaue Grenzverlauf sowie die Lage und die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher einen leichten Anstieg in südlicher sowie in westlicher Richtung aufweist.

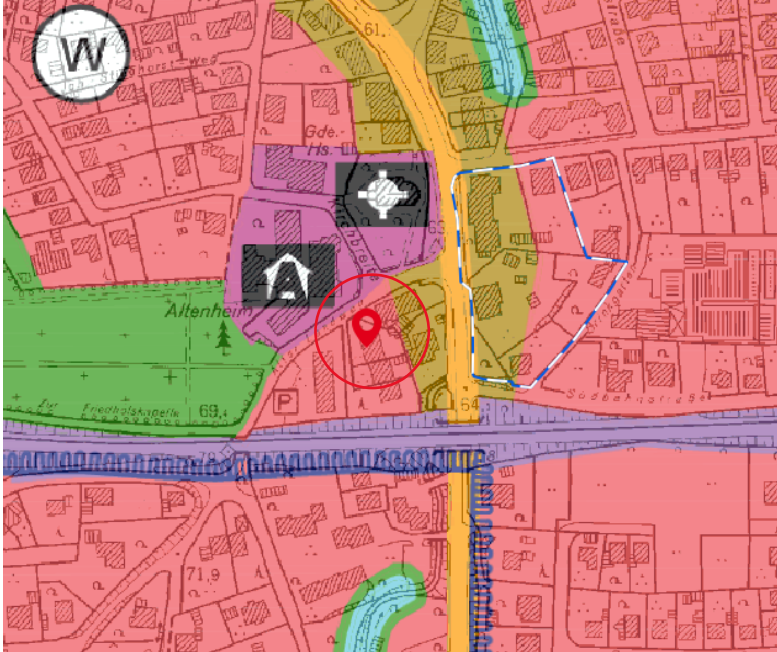
Das Erdgeschossniveau liegt deutlich oberhalb des Straßenniveaus des *Alten Landwegs*; die Hoffläche ist über eine ansteigende Zufahrt erreichbar. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom und Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich für den kein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung aufgestellt wurde. Gemäß Angabe der Stadtverwaltung handelt es sich um eine Fläche, die bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist.

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich hierbei um die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Naturschutz-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Tatsachen bekannt, die auf bestehende Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Im Wasserbuch sind laut Angabe der Bezirksregierung Detmold keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt auf dem Grundstück gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung liegen auf dem Grundstück insgesamt drei Baulasten in Form von Abstandsflächenbaulasten zugunsten der heutigen Flurstücke 415 und 416.

Eine nachträgliche Bebauung der betroffenen Flächen mit der Doppelgarage bzw. der Garage auf dem heutigen Flurstück 400 konnte trotz der Baulasten erfolgen, so dass im Weiteren kein Werteeinfluss durch die Eintragungen zu unterstellen ist.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 17

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 38/25). *Eingetragen am 15.08.2025.*“

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die anliegenden Straßen sind befestigt und ausgebaut, die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Erschließungskostenbeiträge für die Straßen nach BauGB oder den Kanal fallen nicht mehr an. Das Grundstück gilt somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind in absehbarer Zeit nicht geplant, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige

Gemäß den Bauunterlagen und dem Lageplan ist ein Teil der Doppelgarage über die Grenze hinaus auf dem nördlich Nachbargrundstück errichtet worden. Ob dieser Überbau in dem Grundbuch des betroffenen Grundstücks eingetragen ist, ist nicht bekannt. In der Bauakte war allerdings eine Einverständniserklärung für die Errichtung der - so geplanten - Garage vorhanden.

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine weitere Regelung zu dem Überbau vorhanden ist. Aufgrund des Alters des Überbaus wird im Weiteren keine Wertrelevanz unterstellt.

Die Garagen auf dem südlichen Nachbargrundstück werden über die Hoffläche des Bewertungsgrundstücks befahren. Ein dinglich gesichertes Wegerecht oder eine entsprechende Baulasterklärung sind offenbar nicht vorhanden. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass die Zufahrt nach mündlicher Absprache geduldet wird.

Auf dem Grundstück, insbesondere auf dem Hof vor dem Wohnhaus und vor der Garage, sind diverse Gegenstände und Unrat vorhanden, so dass ein vernachlässigter Eindruck des Gesamtobjekts entsteht. Der Wildwuchs auf den Freiflächen sowie ein Gerüst, welches offenbar vor den nördlichen Balkonen aufgestellt wurde, verstärken diesen Eindruck.

Durch einige Fenster war erkennbar, dass in den Wohnungen ebenfalls Gegenstände und wahrscheinlich alte Möbel gelagert werden. Es ist von der Annahme auszugehen, dass das Grundstück und die Wohnungen durch den neuen Eigentümer geräumt werden müssen. Hier wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 10.000 € für angemessen erachtet.

4. Ortsbesichtigung

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigefügten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der ggf. vorhandenen Küchenmöbel und die auf dem Grundstück und in den Wohnungen offensichtlich gelagerten Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 04.11.2025 zwischen 14:00 Uhr und 14:15 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige. Die Eigentümerin hatte im Vorfeld telefonisch erklärt, dass sie zu der Besichtigung nicht erscheinen wird und dass sie nicht bereit ist, eine Innenbesichtigung für das leerstehende Gebäude zu ermöglichen.

Besichtigt wurden daher das Wohngebäude und die Garage von außen sowie das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen.

Auf das Ansetzen einer 2. Besichtigungstermins wird verzichtet.

Hinweis:

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung **kein** gesonderter Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung vorgenommen, da die Höhe rein spekulativ wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Zustand vorhanden ist, als der Unterstellte. Die Entscheidung über die Höhe eines Abschlags bzw. ggf. eines Zuschlags wird im weiteren Verfahren dem Bieter bzw. Käufer überlassen.

Auf dem Grundstück befinden sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Das Wohnhaus steht augenscheinlich und nach Angabe der Eigentümerin leer. Die Haustür ist durch Wildwuchs zugewachsen und in den Wohnungen liegen – soweit durch die Fenster erkennbar – gestapelte Gegenstände und alte Möbel.

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Mietverträge mit Dritten bestehen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein einseitig angebautes Mehrfamilienhaus sowie um eine separat stehende Doppelgarage.

Das Gebäude ist - gemäß den Bauunterlagen - voll unterkellert und im Übrigen in dreieinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem flachen Satteldach und einer Pfanneneindeckung errichtet worden. Insgesamt sind 6 Wohneinheiten in dem Gebäude untergebracht, von denen jeweils 2 Einheiten pro Geschoss eingerichtet sind. Das Dachgeschoss ist - gemäß den Unterlagen – nicht weiter ausgebaut.

Das Gebäude ist in das vorhandene Hanggelände eingefügt, so dass das Kellergeschoss auf der Ostseite oberhalb des Geländeniveaus liegt. Hier konnten zwei Kellergaragen eingebaut werden, die von der Hoffläche aus befahren werden können.

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des Wohnhauses mit Bauschein 1551/69 am 14.07.1969 bzw. Nachtragsbauschein vom 25.09.1969 behördlicherseits genehmigt worden. Der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 10.11.1969, so dass dieses Jahr als Ursprungsbaujahr für das Gebäude angehalten wird. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 56 Jahre alt.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Augenscheinlich sind an dem Gebäude in den letzten Jahren keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen worden. Die erkennbare Ausstattung scheint aus dem Ursprungsbaujahr zu stammen.

Ohne eine Innenbesichtigung konnten keine Einzelheiten geklärt werden. Inwieweit ein vermietbarer Zustand gegeben ist, konnte nicht geklärt werden.

Soweit bekannt, steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer. Augenscheinlich besteht ein allgemeiner Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau, der zu einer Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Im vorliegenden Fall wird eine rechnerische Restnutzungsdauer von 12 Jahren angehalten; diese entspricht dem Tabellenwert der Anlage 1 der ImmoWertV, der für Gebäude gilt, die ihre Gesamtnutzungsdauer erreicht haben und an denen keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Die Doppelgarage ist als versetzte Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in Massivbauweise mit einem Flachdach und einer Flachdachablebung erstellt worden. Die Fassaden sind verputzt. Die Einstellplätze sind über Metallschwingtore verschließbar. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Der Wert wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in Ansatz gebracht.

4.4 Bauweise und Ausstattung (Wohnhaus)

Die folgende Beschreibung erfolgt anhand der Bauunterlagen und der Ortsbesichtigung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Vollgeschosse:	Drei
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz
Dach:	Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung; Dachrinnen und Fallrohre: Zink
Decken:	Gemäß der Baubeschreibung: Massiv
Treppen:	Wahrscheinlich massiv

◆ Ausbau

Fenster:	KG: Einfache Stahl-Gitterfenster Sonst: Holzfenster mit Einfachverglasung, im Treppenhaus: Glasbausteine, ein Kunststofffenster im 2. OG vorhanden Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden
Hauseingangstür:	Aluminiumelement mit Einfachverglasung
Innentüren:	Unbekannt
Wandbehandlungen:	Unbekannt, wahrscheinlich geputzt und tapeziert Bäder: Wahrscheinlich teilgefließt
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt
Deckenbekleidung:	Unbekannt
Heizung und Warmwasserbereitung:	Wahrscheinlich Gas-Etagenheizungen (Baujahre unbekannt)
Elektroinstallationen:	Unterstellte einfache Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattung der Nassräume:	Unbekannt
Belichtung und Belüftung:	Unterstellte normale Belichtung, normale Belüftung
Grundriss/Beschaffenheit:	Gemäß den Zeichnungen: Zweckmäßig
Besondere Bauteile:	Balkone Zwei Kellergaragen

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze*:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen durchschnittlicher Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen aufwendiger Ausführung	8 - 12 %

*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Gas- und Stromanschluss, wahrscheinlich Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Terrassen:	Nicht vorhanden
Einfriedung:	Grenzmauer zum Osten, sonst ohne Einfriedung
Gärtnerische Anlage:	Nicht mehr erkennbar
Sonstige Anlagen:	Nicht vorhanden

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Augenscheinlich sind – abgesehen von dem Austausch eines Fensters im 2. Obergeschoss – keine Modernisierungen vorgenommen worden. Inwieweit Modernisierungen innerhalb der Wohnungen erfolgt sind, konnte nicht festgestellt werden. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass die Ausstattung hier ebenfalls noch aus dem Ursprungsbaujahr stammt.

Schäden

An dem Wohnhaus konnten einige defekte Glasbausteine in dem Element am Treppenhaus festgestellt werden. An der Doppelgarage waren einige Setzungsrisse erkennbar. Ob Schäden innerhalb des Gebäudes bestehen, konnte nicht geklärt werden.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist, aufgrund der Nähe zu den Bahnschienen, als einfache Wohnlage - entsprechend der Definition in dem Mietspiegel - einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist, ebenso wie die Verkehrslage, als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Die Außenanlagen sind als einfach zu bezeichnen. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist überbaut bzw. befestigt, so dass lediglich kleinere Gartenflächen vorhanden sind, die mit Wildwuchs versehen sind.

Das **Gebäude** entspricht - soweit erkennbar - einem Gebäude der Gebäudestandardstufen 1 bis 2 entsprechend den Tabellen der Normalherstellungskosten.

Die energetische Ausstattung des Gebäudes ist baualtersbedingt als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Augenscheinlich sind keine wärmeisolierenden Maßnahmen an den Außenwänden vorgenommen worden. Über die einfachverglaste Fenster und die Hauseingangstür sind zudem sogenannte Wärmebrücken gegeben. Ein verständiger Erwerber wird kurz- bis mittelfristig mit entsprechenden Modernisierungskosten bzw. mit erhöhten Wohnnebenkosten rechnen müssen.

4.7 Bauzahlen

Inwieweit die beigelegten Zeichnungen mit der tatsächlichen Grundrissaufteilung übereinstimmen, konnte ohne eine Innenbesichtigung nicht geklärt werden..

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen den Bauunterlagen nicht bei. Die Zahlen wurden anhand der Bauzeichnungen überschlägig ermittelt. Sie liegen für den Ermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor. Sie gelten nur für diese Wertermittlung.

Erdgeschoss Wohnung 1

Wohnzimmer	ca. 4,635 m	x ca	4,195 m	x 0,97	rd.	18,86 m ²	
Bad	ca. 2,635 m	x ca	1,760 m	x 0,97	rd.	4,50 m ²	
Flur	ca. 1,885 m	x ca	1,760 m	x 0,97	rd.	3,22 m ²	
	ca. 2,135 m	x ca	1,250 m	x 0,97	rd.	2,59 m ²	
	ca. 0,385 m	x ca	1,000 m	x 0,97	rd.	0,37 m ²	
Schlafzimmer	ca. 3,760 m	x ca	4,260 m	x 0,97	rd.	15,54 m ²	
Küche	ca. 2,135 m	x ca	2,760 m	x 0,97	rd.	5,72 m ²	
Balkon	ca. 4,000 m	x ca	1,390 m	x 0,25	rd.	1,39 m ²	
					rd.	<u>52,19 m²</u>	rd. 52,00 m ²

Erdgeschoss Wohnung 2

Wohnzimmer	ca. 4,010 m	x ca	5,510 m	x 0,97	rd.	21,43 m ²	
Schlafzimmer	ca. 4,010 m	x ca	4,135 m	x 0,97	rd.	16,08 m ²	
Flur	ca. 6,385 m	x ca	1,385 m	x 0,97	rd.	8,58 m ²	
Bad	ca. 2,500 m	x ca	3,385 m	x 0,97	rd.	8,21 m ²	
Küche	ca. 3,760 m	x ca	3,385 m	x 0,97	rd.	12,35 m ²	
Kinderzimmer	ca. 2,885 m	x ca	4,885 m	x 0,97	rd.	13,67 m ²	
					rd.	<u>80,32 m²</u>	rd. 80,00 m ²

1. Obergeschoss Wohnung 1

siehe Erdgeschoss, Wohnung 1 rd. 52,19 m² rd. 52,00 m²

1. Obergeschoss Wohnung 2

siehe Erdgeschoss, Wohnung 2 rd. 80,32 m² rd. 80,00 m²

2. Obergeschoss Wohnung 1

siehe Erdgeschoss, Wohnung 1 rd. 52,19 m² rd. 52,00 m²

2. Obergeschoss Wohnung 2

siehe Erdgeschoss, Wohnung 2 rd. 80,32 m² rd. 80,00 m²

rd. 396,00 m²

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Mehrfamilienhäuser werden am Markt als reine Renditeobjekte angesehen, da die Erträge und nicht die Eigennutzung im Vordergrund steht. Entsprechend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen aus vergleichbaren Lagen liegt nicht vor, so dass keine Vergleichswertermittlung angestellt werden kann.

Auch eine Sachwertermittlung führt, nach Erachten der Sachverständigen, zu keinem marktgerechten Ergebnis, da die - für dieses Berechnungsverfahren - notwendigen Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet werden.

Ein zweites Ermittlungsverfahren wird daher nicht durchgeführt.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückskaufpreise aus der Nachbarschaft liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird daher auf den mittelbaren Vergleich anhand der Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **125,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenwerte beziehen sich auf den 01.01.2025. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, ist eine zeitliche Anpassung nicht notwendig.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. In Bezug auf die Grundstücksgröße weicht es geringfügig von der Richtwertgröße ab. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben jedoch ergeben, dass für Grundstücke bis zu einer Größe von ca. 700 m² keine Anpassungen am Markt vorgenommen werden.

Die Nähe zu den Bahngleisen, die unweit südlich des Grundstücks verlaufen, wird durch einen Abschlag von rd. 10 % des Bodenwertes gewürdigt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird daher ein Preis von **rd. 112,50 €/m²** (125,00 €/m² abzgl. rd. 10 %) - einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Bodenwert: 726 m² x 112,50 €/m² **rd. 81.700,00 €**

7. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt.

Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

◆ Grundlagen

Rohertrag

Es ist eine marktübliche Miete in Ansatz zu bringen, aus der ein jährlicher Rohertrag ermittelt wird. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Der Abschätzung eines marktüblich erzielbaren Rohertrages wird in Anlehnung an das vierte Mietrechtsänderungsgesetz des MHG vom 18.12.2018 (BGBl. I 2648) ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) und eine zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (§ 32 ImmoWert V).

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV). Er teilt sich auf in den Reinertrag der baulichen Anlage und den Bodenwertanteil.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftzinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 80 Jahre begrenzt.

7.1 Jahresrohertrag

Tatsächliche Mieten aus dem Objekt liegen nicht vor.
 In der Wertermittlung ist eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz zu bringen.

Der Mietspiegel der Stadt Löhne (aktueller Stand 2023) weist folgende Vergleichsmieten aus:

Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne (gerundet)	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,86 €	4,92 €	7,12 €
	über 60 bis 80 m ²	5,75 €	4,71 €	7,38 €
	über 80 m ²	5,45 €	4,28 €	7,49 €
1961 - 1980	bis 60 m ²	6,11 €	5,08 €	7,81 €
	über 60 bis 80 m ²	5,84 €	4,82 €	7,12 €
	über 80 m ²	5,75 €	4,76 €	7,01 €

Die angegebenen Werte sind Mieten ohne Betriebskosten, d. h. sie enthalten neben dem Entgelt für die Überlassung der Mietflächen als Mietsache keine weiteren Kosten. Die Nebenkosten sind jeweils nach dem tatsächlichen Anfall in der jeweiligen Höhe auf die einzelnen Mietflächen des Objektes anteilig umzulegen und grundsätzlich zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter zu entrichten.

Aufgrund des optischen Eindrucks, wird im Weiteren ein Ansatz am unteren Ende der genannten Mietpreisspannen der jeweiligen Kategorien angehalten.
 Unter Berücksichtigung der sonstigen Faktoren und der Lage des Gebäudes wird folgender Mietwert als nachhaltig erzielbar und ortsüblich angenommen. Die Nutzung der Nebenräume (Bodenraum, Keller) und die Nutzung des Gartens sind in dem Mietwert enthalten.

EG Wohnung 1	52,00	m ²	x	5,10 €/m ²	rd.	265,20 €
EG Wohnung 2	80,00	m ²	x	4,80 €/m ²	rd.	384,00 €
1. OG Wohnung 1	52,00	m ²	x	5,10 €/m ²	rd.	265,20 €
1. OG Wohnung 2	80,00	m ²	x	4,80 €/m ²	rd.	384,00 €
2. OG Wohnung 1	52,00	m ²	x	5,10 €/m ²	rd.	265,20 €
2. OG Wohnung 2	80,00	m ²	x	4,80 €/m ²	rd.	384,00 €
Garagen	4,00	Stk.	x	35,00 €/Stk.	rd.	140,00 €
					rd.	<u>2.087,60 €</u>

Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin daher unter erhöhter Gewichtung der Vergleichsdaten auf

monatlich rd. 2.100,00 €

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf evtl. bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mietänderung zu begründen.

Jahresrohertrag 2.100,00 € x 12 Monate rd. **25.200,00 €**

7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Betriebskosten

Die Zahlung der Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung, Treppenlicht etc. obliegt dem jeweiligen Nutzer und wird durch Umlage gedeckt. Die Betriebskosten bleiben daher unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht bzw. den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen. Das Mietausfallwagnis liegt für Wohnraum bei 2 % und für Gewerbe bei 3 % aufwärts.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus		
14,00 €/m ² /Jahr x rd. 396,00 m ² Wohnfläche	=	5.544,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten Garage		
4 x 106,00 €/Jahr/Stellplatz	=	424,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Wohnhaus		
6 x 358,00 €/Jahr/WE	=	2.148,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Garage		
4 x 47,00 €/Jahr/Stellplatz	=	188,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis		
2 % von 25.200,00 €/Jahr	=	504,00 €/Jahr
		<u>8.808,00 €/Jahr</u>

Das entspricht ca. **35,1 %** des Jahresrohertrages.

Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	25.200,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 8.808,00 €
	rd.	<u>16.392,00 €</u>

7.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Mehrfamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,70 % ± 1,00 %.

Für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund des Gebäudetyps, der Größe, des Alters, des Zustands, der Lage und der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % angenommen.

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in den Bodenwertanteil und in den Anteil der baulichen Anlagen.

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 7.2)	rd.	16.392,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
3,50 % von 81.700,00 €	rd.	<u>- 2.860,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	13.532,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 12 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 % ein Vervielfältiger von **9,66** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 13.532,00 € x 9,66	rd.	130.700,00 €
------------------------	-----	---------------------

7.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlagen (vgl. Punkt 7.3)	rd.	130.700,00 €
Abzgl. des Sicherheitsabschlags für die Räumung des Grundstücks und der Wohnungen (vgl. Punkt 3.5)	rd.	- 10.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	81.700,00 €
Ertragswert	rd.	<u>202.400,00 €</u>

Der Ertragswert wurde nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

8. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.4) rd. 202.400,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus (6 Einheiten)
mit zwei integrierten Kellergaragen
sowie einer Doppelgarage
bebaute Grundstück
Alter Landweg 3
32584 Löhne

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt
anhand des Ertragswertverfahrens (gerundet auf volle tausend Euro)

mit **rd. 202.000,00 €**
in Worten (Zweihundertzweitausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **04.11.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches
Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich,
gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 18. November 2025

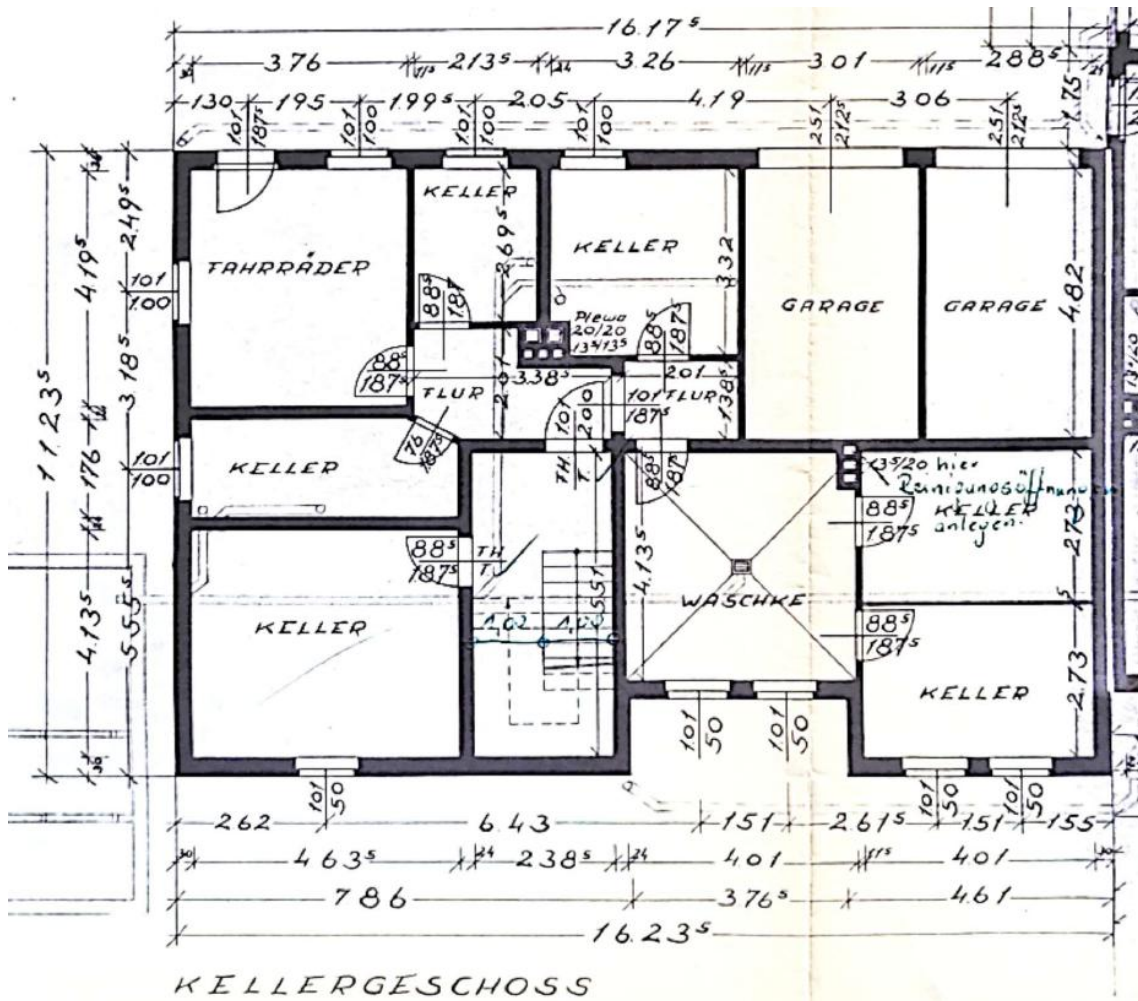
Anlagen im Originalgutachten

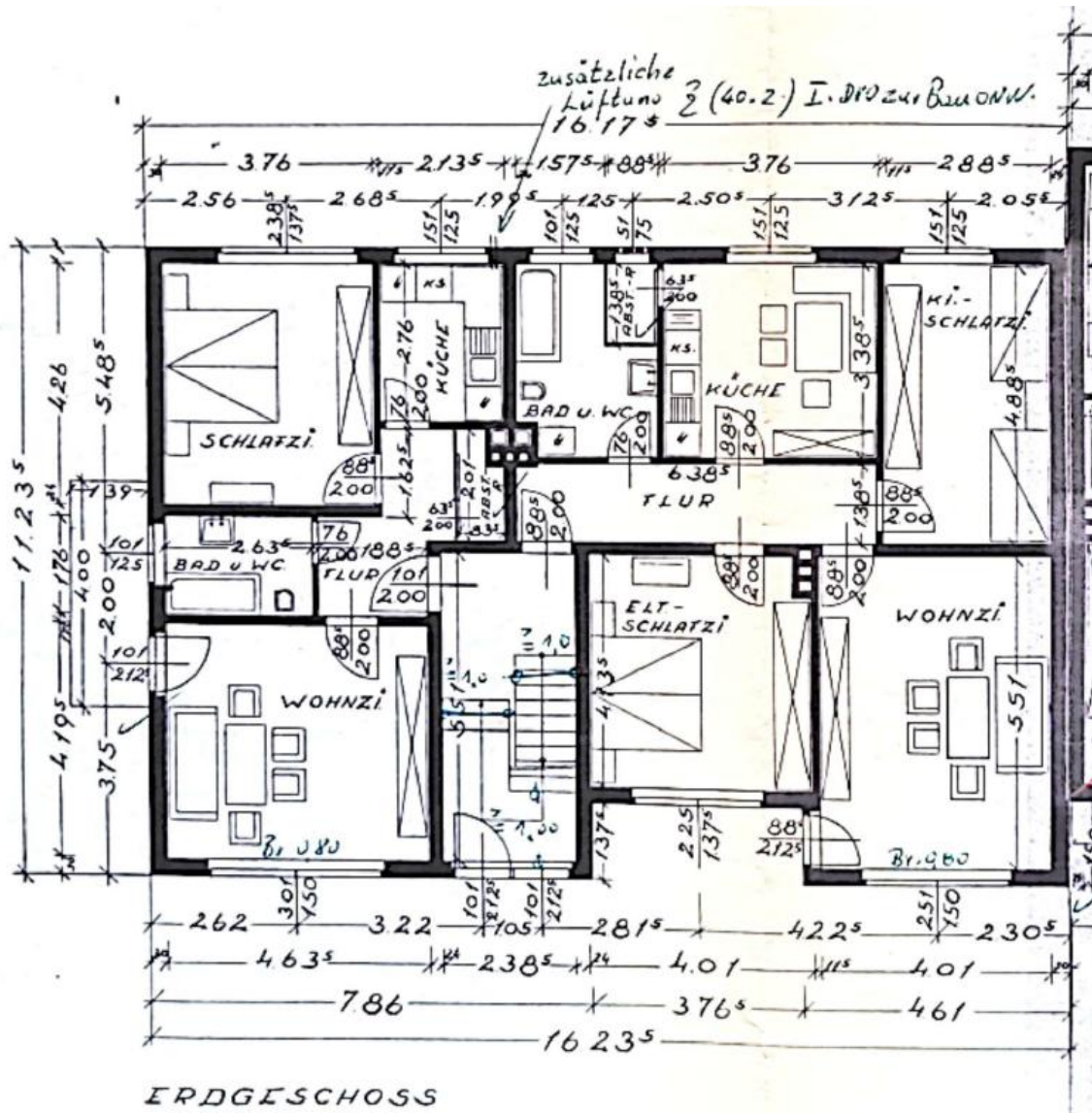
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte

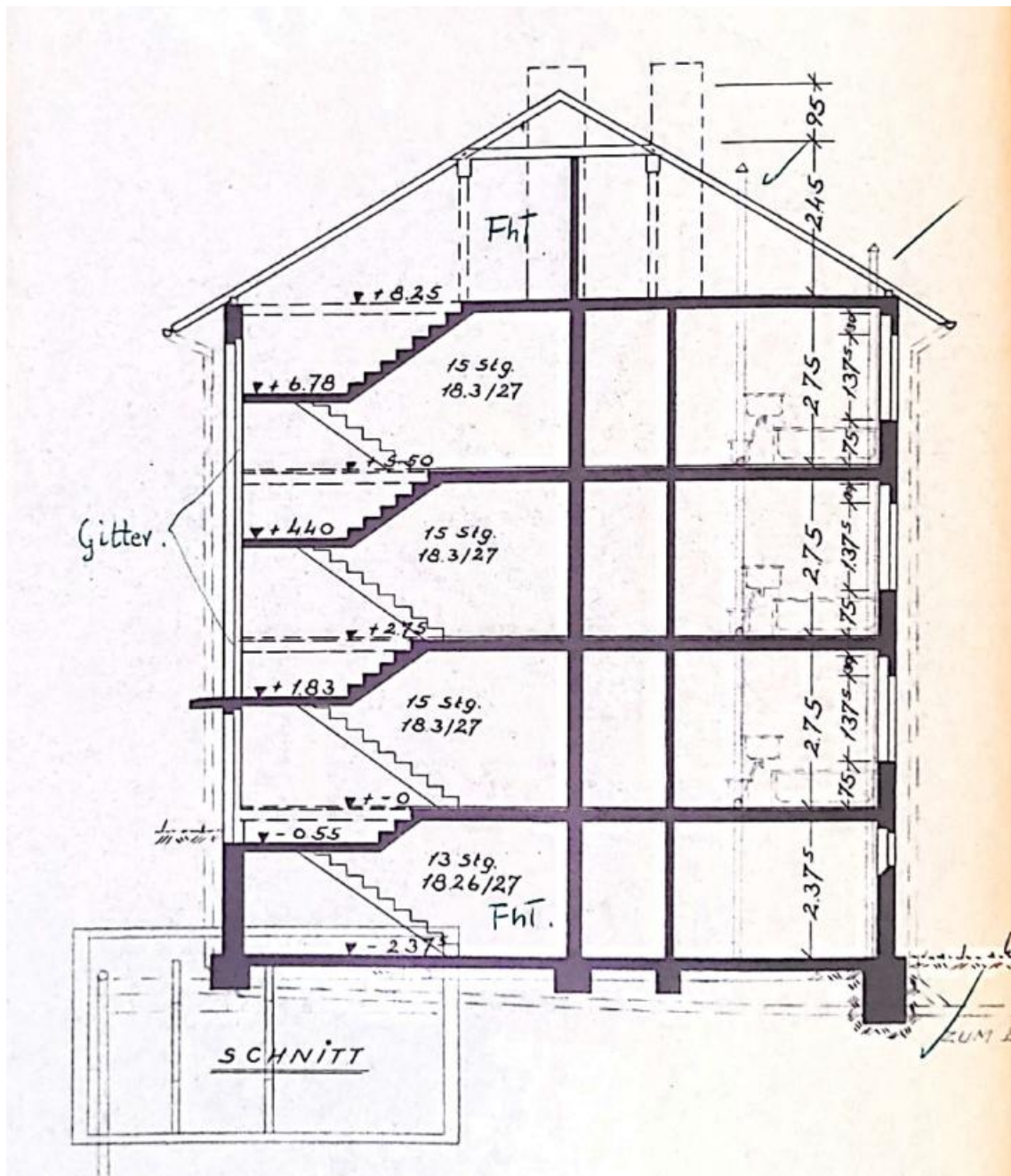
Zeichnungen

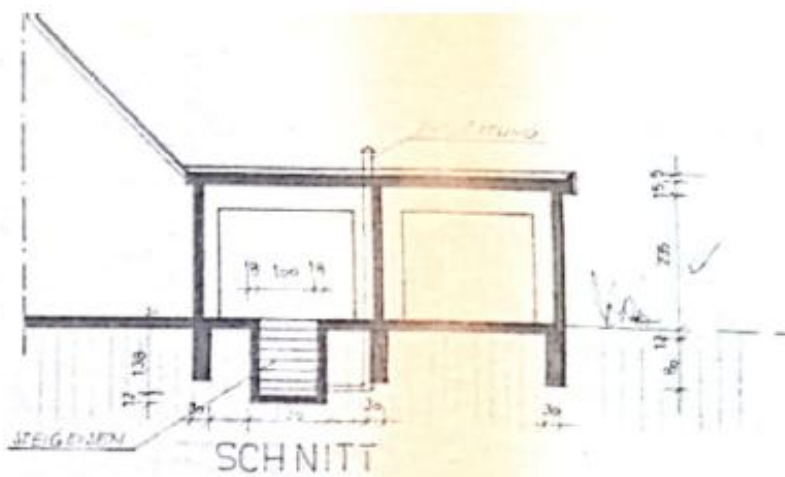
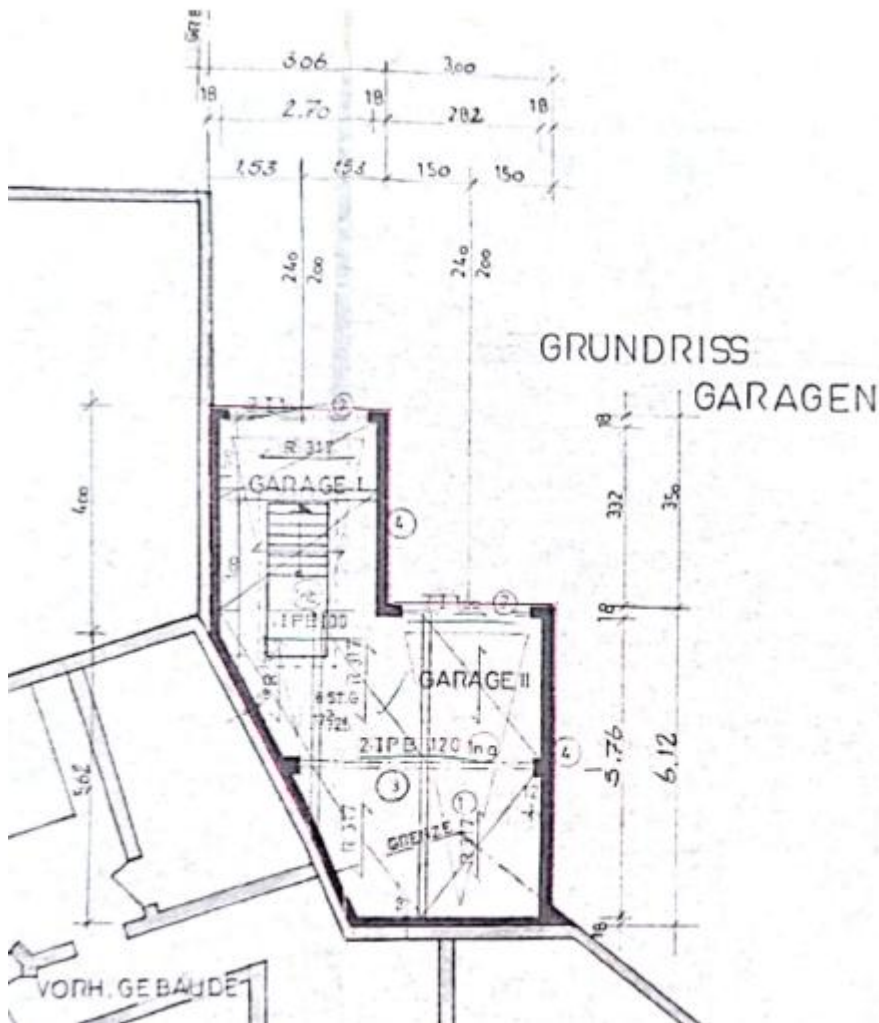
Fotos

Bauzeichnungen









Ostansicht



Süd-Westansicht



Doppelgarage



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriffel, 2001