



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1507-1125-OE)



für das

mit einem Einfamilienwohnhaus einschließlich Anbau
sowie einem daran angebauten Garagengebäude
bebaute Grundstück

Schierholzstraße 134
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 043/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 03.12.2025

rd. 112.000,00 €

in Worten

(Einhundertzwölftausend 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. Sachwertverfahren	16
7.1 Gebäudedaten	17
7.2 Außenanlagen	18
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	18
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	18
7.5 Marktanpassung	19
8. Alternativbewertung/Liquidation	20
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	21
Anlagen	22
Literaturverzeichnis	27

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 13.11.2025, ihr zugestellt am 14.11.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Gohfeld
Flur: 33
Flurstück: 221
Größe: 793 m²
Postalische Anschrift: Schierholzstraße 134
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: 03.12.2025
Qualitätstichtag: 03.12.2025 – entspricht dem Bewertungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 03.12.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
22	Seiten
5	Anlagen auf 11 Seiten, davon
4	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1507-1125-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 14.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 24.11.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 19.11.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 19.11.2025
- Auskünfte der Stadtverwaltung zum Planungsrecht vom 05.01.2026
- Anliegerbescheinigung der Stadtwerke Löhne vom 21.01.2026
- Grundbuchauszug vom 19.08.2025
- 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 November 2025)
- 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 03.12.2025, 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 8250
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 1
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	33
Flurstück:	221
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Schierholzstraße 134
Größe des Grundstücks:	793 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:	Schierholzstraße 134 in 32584 Löhne

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Löhne in dem Stadtteil Gohfeld.

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.

Der Ortsteil Gohfeld ist der flächengrößte Stadtteil und liegt mit rd. 11.200 Einwohnern im Südosten des Stadtgebietes. Er ist mit den wesentlichen, der Allgemeinheit dienenden, öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Das Stadtzentrum von Löhne liegt ca. 2,5 km nördlich des Bewertungsgrundstücks; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung gegeben.

Die Anbindung von Löhne 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 *Gohfeld* (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 verfügt mit einem Bahnhof über einen Anschluss an das Schienennetz sowie über ein gut ausgebautes Busnetz.

Die Anbindung des Bewertungsgrundstückes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist als mäßig einzustufen. Der Bahnhof ist mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 650 m fußläufiger Entfernung an der *Häger Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt westlich an der *Schierholzstraße*, welche als einspurige Anliegerstraße innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut wurde. Die Fahrbahn ist mit einer einfachen Schwarzdecke befestigt, sonstige Ausbauten (Geh- oder Radwege) sind nicht angelegt; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden.

Südlich des Grundstücks verläuft zudem ein gepflasterter Stichweg, welcher zur Erschließung der hier liegenden Wohnhäuser und nicht für den Durchgangsverkehr dient.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in gewachsener Struktur und leichter Hanglage geprägt. In der weiteren Nachbarschaft beginnen die unbebauten Wiesen und Felder des Außenbereichs.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 23 m und einer Tiefe von 34 m regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig, lediglich die südlichen Grundstücksecken sind in den Mündungsbereichen der anliegenden Straßen abgewinkelt. 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 folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher zum einen ein leichtes Gefälle in nördlicher sowie ein Gefälle in westlicher Richtung aufweist. Das Gebäude ist in das leichte Hanggelände eingefügt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, (wahrscheinlich) Strom und Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

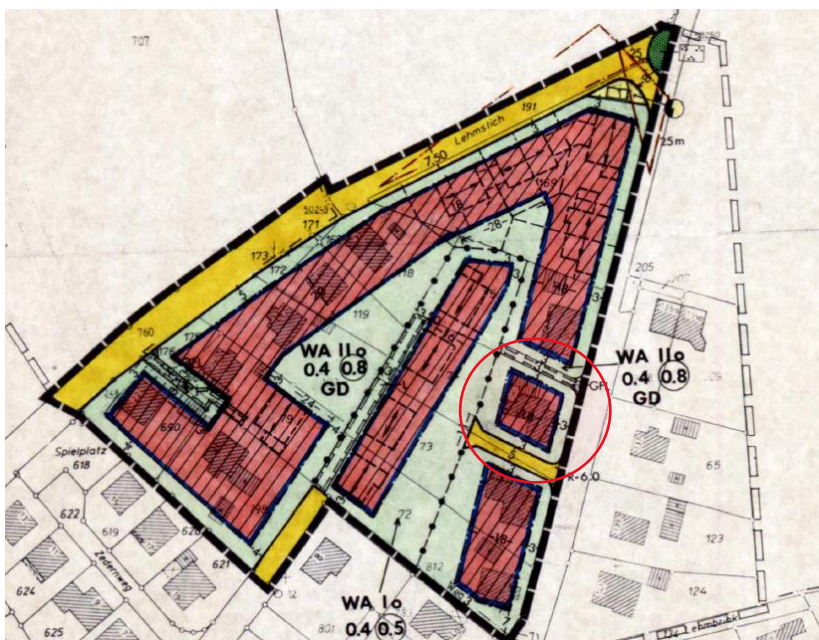
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich für den der Bebauungsplan G 4 „Wohngebiet Lehmstich und Am Hagen“ mit seiner II. Änderung aufgestellt wurde. Diese ist seit dem 01.07.1996 rechtsverbindlich und enthält in Bezug auf das Maß und die Art der Nutzung die Festsetzungen WA II o 0,4, 0,8 GD; d.h. es handelt sich um die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets mit einer zweigeschossigen Bebauung (Vollgeschosse) in offener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl bei 0,8. Zudem sind Baufenster festgelegt, in denen Gebäude mit geneigten Dächern zulässig sind.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan G 4 2. Änderung der Stadt Löhne

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 keine Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme keine Eintragung vorhanden.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass zwischenzeitlich ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Diesem wäre im Zuge dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beizumessen.

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.

Nach Auskunft der Straßenverwaltung der Stadt Löhne, ist die Erschließungsanlage „Schierholzstraße“ bislang noch nicht endgültig hergestellt und nach BauGB abgerechnet worden. Über den Zeitpunkt und die Höhe der Beiträge konnten z.Zt. keine Angaben gemacht werden.

Die Kosten richten sich nach den tatsächlichen Baukosten und hängen damit von dem Ausbauaufwand ab. In absehbarer Zeit sind, nach weiterer Angabe, keine straßenbaulichen Maßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht auslösen würden. Ob und wann ein Ausbau erfolgt ist also nicht bekannt. Zum Bewertungsstichtag wird davon ausgegangen, dass der Markt bei diesem Objekt nicht auf den erschließungsbeitragspflichtigen Zustand reagiert.

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

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 beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben. Ohne Innenbesichtigung konnte kein Abgleich erfolgen.

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

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 03.12.2025 zwischen 9:00 Uhr und 9:15 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige.

Der Eigentümer konnte zu dem angesetzten Termin nicht angetroffen werden, so dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Besichtigt wurden daher die Bebauungen - soweit zugänglich - von außen sowie das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen.

Die gesetzte Frist des Amtsgerichts, der Gutachterin doch noch eine Innenbesichtigung zu ermöglichen, ließ der Eigentümer verstreichen.

Die folgende Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Eindrucks, der vorhandenen Bauunterlagen, der vorliegenden Informationen und anhand von Vermutungen.

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 - soweit erkennbar - weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Das Wohnhaus scheint unbewohnt zu sein. Das Grundstück wirkt verlassen. 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 Wohnhaus mit Anbauten einschließlich eines Garagenbaus.

Das Wohnhaus scheint teilunterkellert zu sein und ist im Übrigen in eineinhalbgeschossiger Bauweise mit einem Krüppelwalmdach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Das Gebäude ist mit einem ehemaligen Stallanbau versehen, welcher nicht unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Bauweise an das Wohnhaus angeschlossen ist. Das Satteldach ist ca. im 90°-Winkel in das Hauptdach eingeschiftet.

Das genaue Ursprungsbaujahr geht aus den Bauakten nicht hervor. Die ältesten Unterlagen aus dem Jahr 1953 beziehen sich auf eine kleine Erweiterung am Stallanbau; das Wohnhaus war zu diesem Zeitpunkt bereits als Bestand vorhanden.

Gemäß den weiteren Bauunterlagen, erfolgte ca. im Jahr 1971 (Bauschein 627/71) der Anbau des Windfangs mit dem Garagenanbau im Norden. Diese Bauwerke sind eingeschossig mit einer Flachdachkonstruktion errichtet worden. Weitere bauliche Veränderungen sind in den Bauakten nicht dokumentiert.

Die Grundrisse sind den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen, wobei ohne eine Innenbesichtigung nicht überprüft werden konnte, ob die tatsächliche Raumaufteilung mit den Örtlichkeiten übereinstimmt.

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.

Im vorliegenden Fall liegt das Gebäudealter sehr wahrscheinlich bereits oberhalb der anzunehmenden durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Augenscheinlich sind in den letzten Jahren lediglich kleinere Veränderungen an der Bebauung vorgenommen worden. Größere Modernisierungen scheinen seit dem letzten Umbau vor ca. 50 Jahren nicht durchgeführt worden zu sein. Inwieweit die vorhandene Ausstattung, wie die sanitären Anlagen, Heizung, Elektrik etc. noch funktionsfähig ist, konnte nicht geklärt werden.

Gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV, ist für intakte Gebäude, welche ihre durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bereits erreicht bzw. überschritten haben und an denen keine oder lediglich geringe Modernisierungen vorgenommen wurden, noch eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 12 Jahren in Ansatz zu bringen. Aufgrund des optischen äußeren Eindrucks und der fehlenden Innenbesichtigung, wird der Wert für das Bewertungsobjekt auf rd. 10 Jahre abgerundet. Für die Bewertung der Substanz ergibt sich so ein rechnerisch fiktives Baujahr von rd. 1955 (2025 zzgl. 10 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

4.4 Bauweise und Ausstattung (Wohnhaus)

Die folgende Beschreibung erfolgt anhand der Bauunterlagen und der Ortsbesichtigung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Wohnhaus mit Anbauten (freistehend)
Unterkellerung:	Wahrscheinlich: Teilunterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Im Wohnhausbereich: Wahrscheinlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise (gemäß Zeichnungen tlw. Fachwerk-Innenwände vorhanden)
Außenfronten:	Putz, tlw. halbstarkere Verblender (Giebel Stallanbau)
Dach:	Krüppelwalmdachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre: Kupfer
Decken:	Unbekannt. Gem. Baubeschreibung: Im Garagenanbau: Massiv
Treppen:	Unbekannt

◆ Ausbau

Fenster:	Soweit erkennbar: Holzfenster und Glasbausteine Rollläden sind vorhanden
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glasausschnitten
Innentüren:	Unbekannt
Wandbehandlungen:	Unbekannt, wahrscheinlich geputzt und tapeziert Bäder: Wahrscheinlich teilgefließt
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt
Deckenbehandlung:	Unbekannt
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gemäß Baubeschreibung: Ölheizung (Baujahr 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:	Überdachung eines Freisitzes (integriert im Garagenanbau) Eingangsstufen

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.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser- und Stromanschluss, wahrscheinlich Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Lebende Hecke, Zäune der Nachbargrundstücke
Gärtnerische Anlage:	Nicht mehr erkennbar
Sonstige Anlagen:	Älterer, massiver Schuppen im Garten (ohne Verkehrswert)

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Augenscheinlich sind in den letzten Jahren keine größeren Modernisierungen am Gebäudeäußeren vorgenommen worden. Inwieweit Modernisierungen innerhalb des Gebäudes erfolgt sind, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Schäden

Im Bereich des Eingangsanbaus (Windfang) konnten einige fehlende Schindeln in der Blende festgestellt werden. Die Tür am überdachten Freisitz scheint provisorisch mit Styroporplatten verschlossen zu sein. Ob Bauschäden innerhalb des Gebäudes vorhanden sind, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist, aufgrund der Siedlungsrandlage als einfache bis mittlere 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. Auf der Fläche liegen diverse Gegenstände herum, die wahrscheinlich durch den neuen Eigentümer entsorgt werden müssen.

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 anzunehmen. Inwieweit nachträgliche Isolierungen an den Dachflächen, ein Einbau einer neuen Heizung (nach 1971) oder sonstige Ertüchtigungen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt sind, konnte nicht geklärt werden. Ein verständiger Erwerber wird wahrscheinlich 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.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Liegenschaftspläne (die Maße sind aus diesen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	4,000 m	x ca.	9,750 m	rd.	39,00 m ²	angenommen
Erdgeschoss	ca.	8,300 m	x ca.	9,750 m	rd.	80,93 m ²	
Windfang	ca.	2,640 m	x ca.	4,740 m	rd.	12,51 m ²	
Dachgeschoss	ca.	8,300 m	x ca.	9,750 m	rd.	80,93 m ²	
					rd.	<u>213,37 m²</u>	rd. 213,00 m²

Stallanbau

Erdgeschoss	ca.	8,000 m	x ca.	3,950 m	rd.	31,60 m ²	
Dachgeschoss	ca.	8,000 m	x ca.	3,950 m	rd.	31,60 m ²	
					rd.	<u>63,20 m²</u>	rd. 63,00 m²

Garagenanbau mit Öllager und überdachter Terrasse

Erdgeschoss	ca.	8,990 m	x ca.	8,440 m	rd.	75,88 m ²	rd. 76,00 m²
-------------	-----	---------	-------	---------	-----	----------------------	--------------------------------

Wohnfläche

Inwieweit ein vermietbarer Zustand gegeben ist, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Eine Ertragswertermittlung wird in diesem Gutachten nicht durchgeführt, so dass hier keine Wohnflächenberechnung vorgenommen wird.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da dieses üblicherweise nicht als Renditeobjekt, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist.

Als zweites Verfahren wird, aufgrund des Alters und des optischen Zustands des Gebäudes, eine Freilegung des Grundstücks für eine Neubebauung betrachtet.

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 ergeben, dass für größere Grundstücke geringere Preise am Markt durchsetzbar sind und hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht (siehe Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 38).

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizient, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird daher ein Preis von **rd. 117,50 €/m²** (125,00 €/m² x 0,94) für angemessen gehalten. Der Umstand, dass die Erschließungskosten noch nicht erhoben wurden, wird wertmäßig zu Bewertungsstichtag nicht berücksichtigt (vgl. Punkt 3.5).

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: 793 m² x 117,50 €/m² **rd. 93.200,00 €**

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 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 des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Grundlagen

Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

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 90 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Fiktives Baujahr	ca.	1955
Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	70 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	10 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	213,00 m ²

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps (angenommener Teilkeller, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss theoretisch ausgebaut), der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 750,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert rd. 750,00 €/m²

· Korrekturfaktoren objektspezifisch:

Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)	1,00
Wohnungsgröße	1,00
Grundrissart (Einfamilienhaus)	1,00

Normalherstellungskosten $750,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$ rd. 750,00 €/m²

· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:

Bundesland: NRW	1,00
Ortsgröße	1,00
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Nov. 2025 = rd. 190,6)	1,906

Normalherstellungskosten $750,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,906$ **rd. 1.430,00 €/m²**

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung: $\text{rd. } 213,00 \text{ m}^2 \times 1.430,00 \text{ €/m}^2$ rd. 304.600,00 €

Alterswertminderung linear

./ 88,00% von dem zuvor ermittelten Wert rd. -268.000,00 €

Sachwert des Gebäudes rd. 36.600,00 €

7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten des Hauptgebäudes nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt.

Für das Bewertungsgrundstück wird – aufgrund des Alters der baulichen Anlagen – ein Pauschalbetrag in Ansatz gebracht:

Zeitwert der Außenanlagen pauschal	rd.	3.000,00 €
------------------------------------	-----	------------

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie eine Be- und Entlüftungsanlage, eine Alarmanlage o.Ä. werden in dem Gebäude nicht vermutet, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile, soweit bekannt (Eingangsstufen, untermauerte Terrasse bzw. Freisitz), wurden durch einen prozentualen Zuschlag in der Ermittlung des Kostenkennwertes berücksichtigt und werden daher hier nicht gesondert bewertet.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd.	36.600,00 €
Stallanbau, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt mit	rd.	5.000,00 €
Garagenanbau, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt mit	rd.	5.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	3.000,00 €
Bodenwert (vgl. Punkt 6.4)	rd.	93.200,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd.	142.800,00 €

7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt mit Abschlägen.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84

Die in der vorstehenden Tabelle ermittelten Sachwertfaktoren (SWF) sind auf ein Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 350 m² und einer Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren normiert. Gebäude mit einer niedrigeren oder höheren BGF bzw. RND sind mit zusätzlichen Zu- oder Abschlägen durch Addition am Tabellenwert zu berücksichtigen:

Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 44

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes wird aus der oben genannten Tabelle ein Sachwertfaktor von 0,98 mittels linearer Kreuzinterpolation abgeleitet. Für die abweichende Restnutzungsdauer im Vergleich zu den ausgewerteten Daten gibt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 0,05 an, für die geringere Bruttogrundfläche einen Zuschlag vom 0,02. Insgesamt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von 0,95

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich auf

rd. 142.800,00 € x 0,95

rd. 135.700,00 €

8. Alternativbewertung/Liquidation

Das Alter des Gebäudes in Verbindung mit dem vorgefundenen, optischen Zustand und der Tatsache, dass sanierungsbedürftige Gebäude derzeit lediglich eine geringe Nachfrage erfahren, lässt die Überlegungen zu, das Grundstück komplett freizulegen, um es für eine neue, wirtschaftlichere Bebauung nutzen zu können.

Allgemein gilt schon für Gebäude, bei denen keine oder lediglich geringe Maßnahmen getroffen wurden, die zu einer Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes geführt hätten, dass diese am Markt kaum gefragt sind. Der finanzielle Aufwand, die vorhandene Substanz auf ein heutiges Niveau mit entsprechenden Energieeinsparungsmöglichkeiten zu bringen, ist nahezu vergleichbar mit einer Neubaumaßnahme.

Im Bestand ist zudem die vorhandene Grundrissituation und die gegebene Statik bei der Gestaltung zu berücksichtigen. Bei einem Neubau kann hingegen nach den eigenen, individuellen Vorstellungen die Planung wesentlich leichter umgesetzt werden.

Zu diesem Thema ist bereits in der Ausgabe 9/11 des Deutschen Architektenblattes ein Artikel unter dem Titel *Ersatz-Neubau als Alternative* erschienen (Autor: Christof Rose), aus welchem wie folgt zitiert wird:

„(...) Gerade die Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren werden derzeit im Spannungsfeld zwischen Modernisierung und Ersatzneubau diskutiert. In jedem Einzelfall sei abzuwägen, ob sich eine Modernisierung noch lohne, oder der Ersatzbau der bessere Weg sein kann (...).“

Der Wert des Grundstücks ergibt sich bei dieser Betrachtung aus dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzgl. der Freilegungskosten.

Die Freilegungskosten werden, unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der Größe und der vorhandenen Baumaterialien, auf überschlägig rd. 30.000 € geschätzt.

Der Liquidationswert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Grundstücks insgesamt (vgl. Punkt 6.4)	rd.	93.200,00 €
Freilegungskosten, überschlägig geschätzt	rd.	- 30.000,00 €
	rd.	63.200,00 €

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5) rd. 135.700,00 €

Der Liquidationswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8) rd. 63.200,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind die Interessen der Beteiligten maßgeblich. Während ein Käufer mit dem Rückbau argumentiert, um einen möglichst geringen Preis durchsetzen zu können, wird ein Verkäufer versuchen auch mit der Bausubstanz zu argumentieren.

Unter Würdigung der Verfahrensergebnisse, wird ein Wert im Bereich leicht oberhalb des reinen Bodenwertes für angemessen erachtet. Dem Sachwert wird daher ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Liquidationswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen.

rd. 135.700,00 € x 2/3 + rd. 63.200,00 € x 1/3 rd. 111.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus einschließlich Anbau
sowie einem daran angebauten Garagengebäude
bebaute Grundstück
Schierholzstraße 134
32584 Löhne

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

mit **rd. 112.000,00 €**

in Worten (Einhundertzwölftausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **03.12.2025** 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 27. Januar 2026

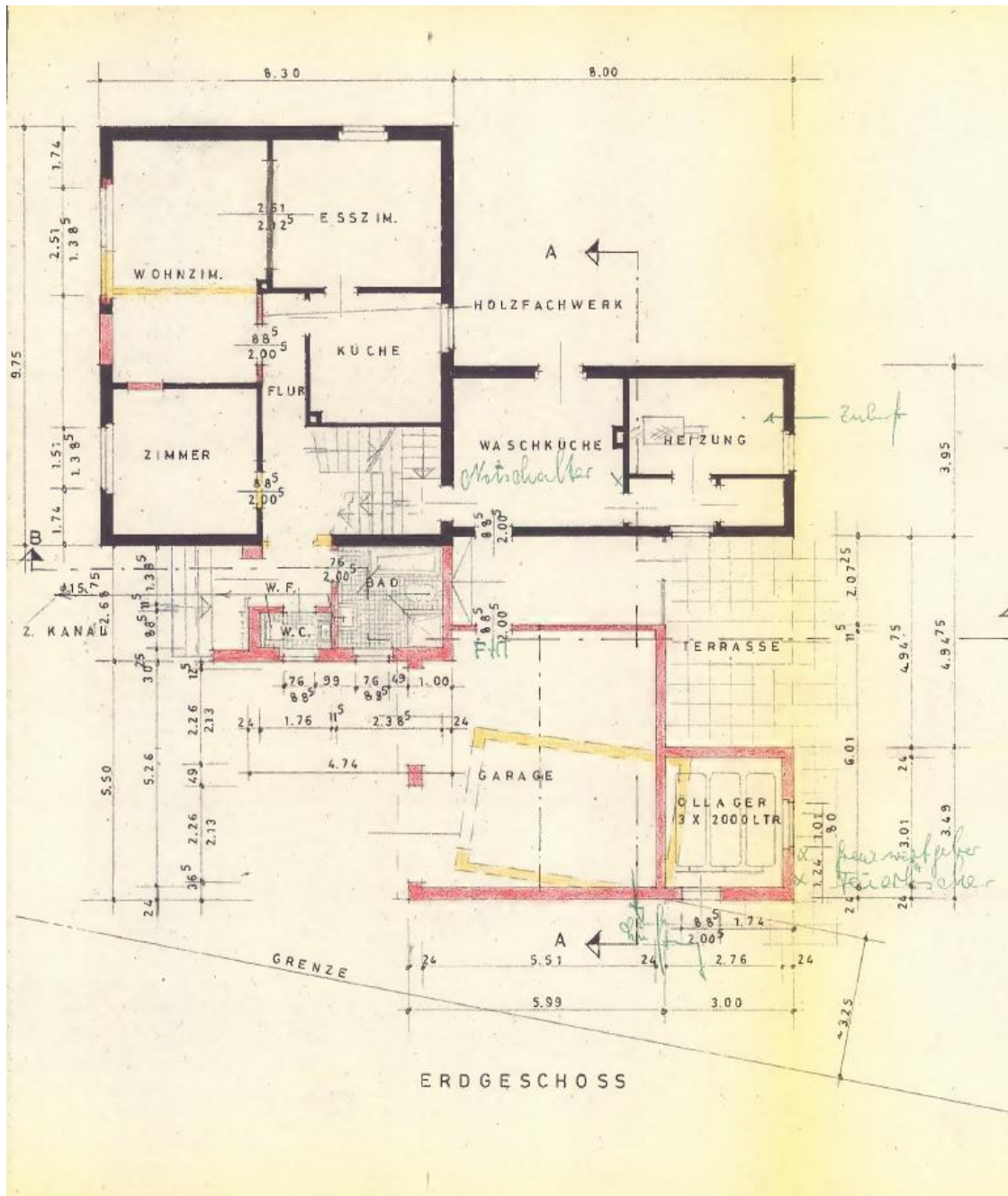
Anlagen im Originalgutachten

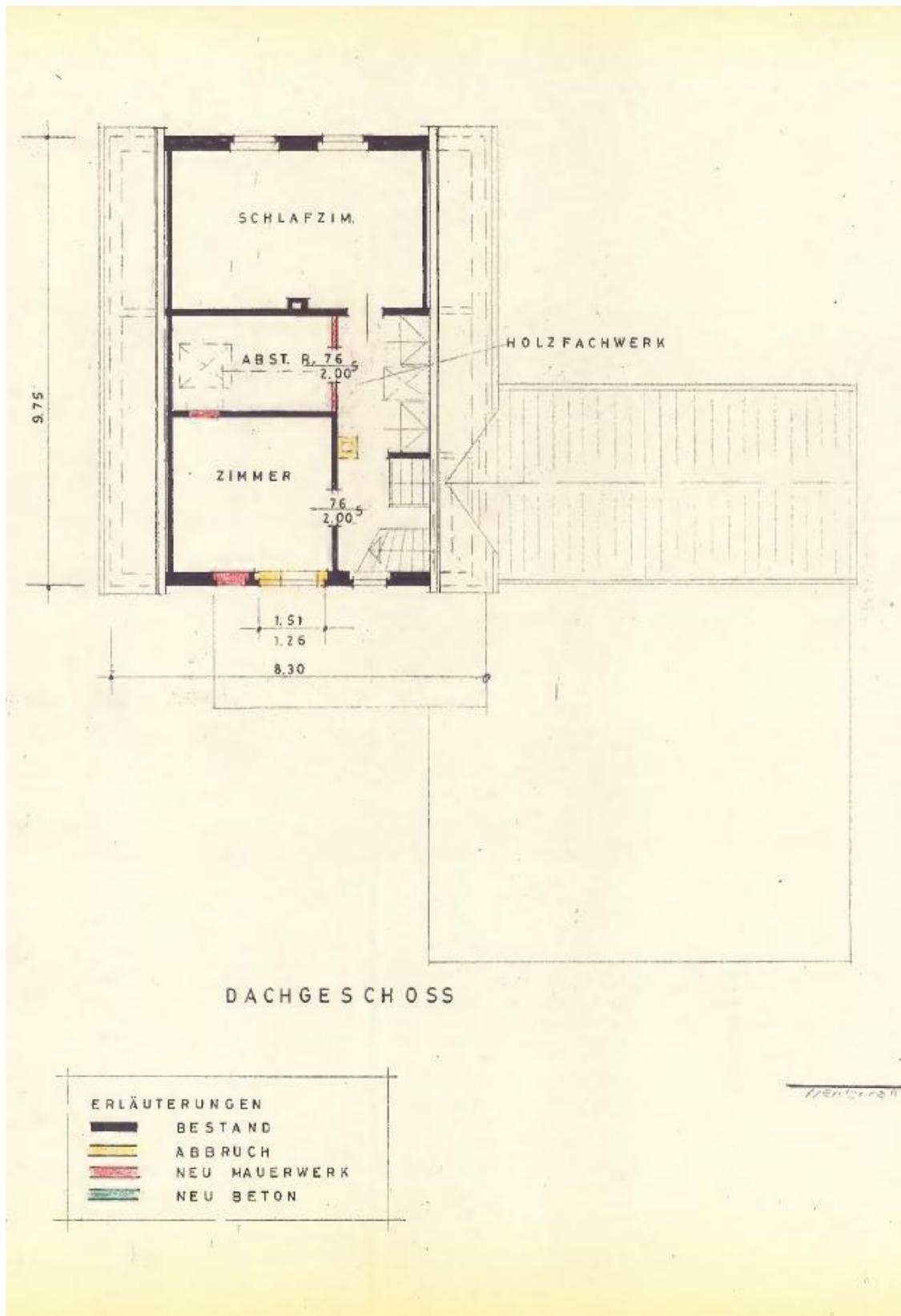
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen zum Garagenanbau

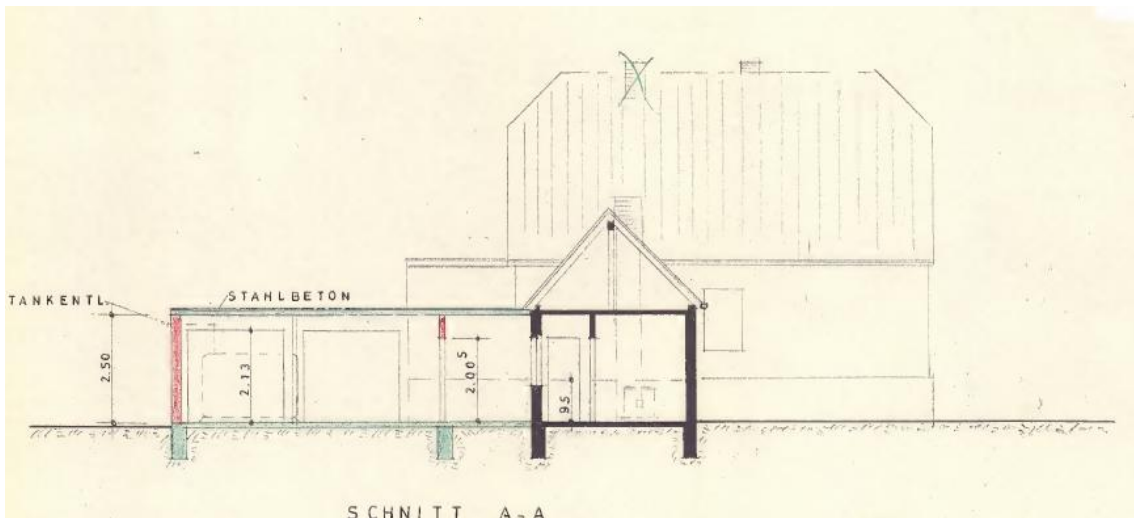
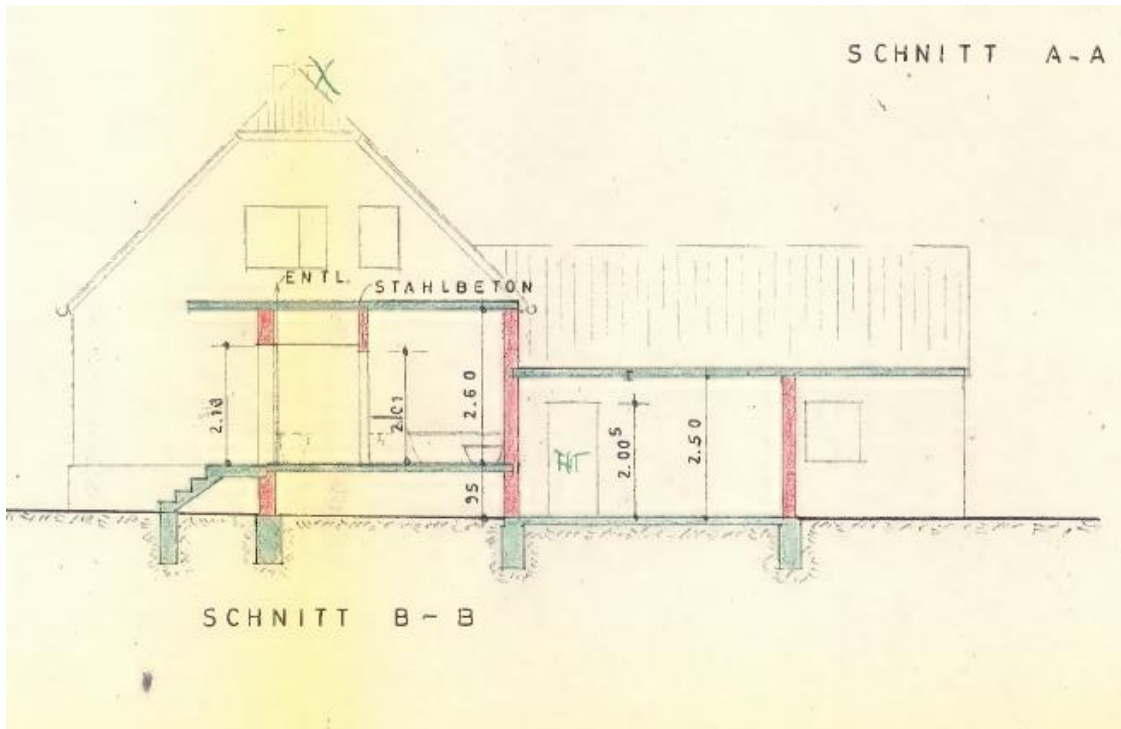
Zeichnungen

Fotos

Bauzeichnungen







Süd-Ostansicht



Südansicht



Westansicht



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