*Architektin Dipl. Ing. (FH)*
**Jytte Droste**
Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Internetexposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB) (1651-0726-OE)



für das

mit einem Zweifamilienwohnhaus
sowie einem Garagengebäude mit angebautem Lagergebäude
bebaute Grundstück

An der Kölner Bahn 11
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 047/25**

## **Verkehrswert** (Marktwert)

zum 24.07.2026

## rd. 228.000,00 €

in Worten

(Zweihundertachtundzwanzigtausend Euro)

Kreuzweg 10 ◦ 32312 Lübbecke – Stockhausen ◦ Telefon: 05741 - 300 27 ◦ Telefax: 05741 - 390 309

**Inhaltsverzeichnis**


1. Auftrag und Zweck ... 2

2. Vorbemerkungen ... 3

2.1 Allgemeines ... 3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt ... 4

3. Beschreibung des Grundstücks ... 5

3.1 Allgemeine Angaben ... 5
3.2 Sonstige Angaben ... 5
3.3 Lage ... 6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit ... 6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten ... 7

4. Beschreibung der baulichen Anlagen ... 10

4.1 Allgemeines ... 10
4.2 Ortsbesichtigung ... 10
4.3 Bauart und Baujahr ... 11
4.4 Bauweise und Ausstattung ... 12
4.5 Baulicher Zustand ... 13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung ... 13
4.7 Bauzahlen ... 14

5. Wertermittlungsverfahren ... *

5.1 Allgemeines ... *
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens ... *

6. Ermittlung des Bodenwertes ... *

6.1 Allgemeines ... *
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2026 (§ 196 BauGB) ... *
6.3 Ableitung des Bodenwertes ... *
6.4 Bodenwert ... *

7. Sachwertverfahren ... *

7.1 Gebäudedaten ... *
7.2 Außenanlagen ... *
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen ... *
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen ... *
7.5 Marktanpassung ... *

8. Ertragswertverfahren ... *

8.1 Jahresrohertrag ... *
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag ... *
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen ... *
8.4 Ertragswert des Grundstücks ... *

9. Verkehrswert (§194 BauGB) ... 16

Anlagen im Originalgutachten ... 17

Literaturverzeichnis ... 21


**Erläuterung:** * nur in der Originalausgabe enthalte

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 27.07.2026, ihr zugestellt über das Justizpostfach am 03.07.2026, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | Löhne |
| Flur: | 24 |
| Flurstück: | 683 |
| Größe: | 743 m² |
| Postalische Anschrift: | An der Kölner Bahn 11<br>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.

| | |
|---|---|
| **Bewertungsstichtag:** | **24.07.2026** |
| Qualitätsstichtag: | 24.07.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 24.07.2026 |

| | | |
|---|---|---|
| Das Originalgutachten umfasst: | 1 | Deckblatt (einschließlich Foto) |
| | 28 | Seiten |
| | 4 | Anlagen auf 8 Seiten, davon |
| | 3 | Zeichnungen |
| | 3 | Fotos |
| | 1 | Literaturverzeichnis |

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1651-0726-OE).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

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 03.07.2026
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 08.07.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 07.07.2026
- Anliegerbescheinigung der Stadt Löhne vom 26.08.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 08.07.2026
- Auskünfte der Stadt Löhne zum Planungsrecht vom 13.08.2026
- Grundbuchauszug vom 20.03.2026
- Bauunterlagen der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 und Grundstücksmarktbericht 2026)
- Mietspiegel der Stadt Löhne (aktueller Stand 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 24.07.2026, 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.

## 2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird daher auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist mit 1.161 über dem Niveau des Vorjahres (+7,5 %), der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 427,6 Millionen Euro und damit 23 % über dem Vorjahr.
Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Mit 6 Kaufverträgen konnten im Jahr 2025 wieder Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m²) registriert werden.
Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 441.000 Euro leicht über Vorjahresniveau gehandelt.
Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 385.000 Euro (+ 6 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 290.000 Euro (- 4 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 239.000 Euro (- 3 %) angegeben werden. Damit wird ein Trend erkennbar, dass für ältere, energetisch schlechtere (ggf. modernisierungsbedürftige) Objekte die Preise stagnieren. Für jüngere Objekte bereits ab Baujahr 1995, die energetisch besser dastehen, konnten deutlich höhere Preise erzielt werden als im Vorjahr.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 11

*„In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben, dabei wird nach Baujahresgruppen differenziert:*

Baujahre bis 1919

| Jahr | Kauffälle insgesamt | | | | | Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | Ø Gesamtkaufpreis Euro | | Ø GFL m² | | Anzahl | Durchschnittspreis Euro je m² Wfl. | | Ø Wohnfläche m² | |
| | | Min | Max | Min | Max | | Min | Max | Min | Max |
| 2025 | 17 | **225.000** | | **611** | | 17 | **1.360** | | **164** | |
| | | 118.000 | 435.000 | 389 | 769 | | 910 | 2.560 | 90 | 229 |
| 2024 | 27 | **203.000** | | **635** | | 27 | **1.190** | | **172** | |
| | | 93.000 | 385.000 | 384 | 769 | | 740 | 2.120 | 90 | 240 |
| 2023 | 28 | **221.000** | | **573** | | 26 | **1.350** | | **171** | |
| | | 119.000 | 370.000 | 285 | 791 | | 980 | 2.180 | 101 | 313 |

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 42

## 3. Beschreibung des Grundstücks

### 3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

| | |
|---|---|
| Amtsgericht: | Bad Oeynhausen |
| Kataster-/ Vermessungsamt: | Amt für Geoinformation,<br>Kataster und Vermessung im Kreis Herford |
| Grundbuch von: | Löhne |
| Grundbuch: | Blatt 3376 |
| Bestandsverzeichnis: | Lfd. Nr. 1 und 2/zu1 |
| Gemarkung: | Löhne |
| Flur: | 24 |
| Flurstück: | 683 |
| Liegenschaftsbuch: | Ohne Angabe |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche, An der Kölner Bahn 11 |
| Größe des Grundstücks: | 743 m² |

Die im Grundbuch im Bestandsverzeichnis und in der Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten werden unter Punkt 3.5 dargelegt.

### 3.2 Sonstige Angaben

| | | |
|---|---|---|
| Land: | Nordrhein-Westfalen | |
| Landeshauptstadt: | Düsseldorf | |
| Regierungsbezirk: | Detmold | |
| Kreis: | Herford | |
| Stadt/ Gemeinde: | Löhne | - im Gutachten **Stadt** bzw. **Stadtverwaltung** genannt - |
| Ortsteil: | Kernortschaft | |
| Postalische Anschrift: | An der Kölner Bahn 11 in 32584 Löhne | |

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Bahnlinie und westlich der Innenstadt von Löhne.

Die Stadt Löhne, im Landkreis 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, Obernbeck, Ulenburg und Menninghüffen entstanden. Die Stadt Löhne ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2,0 km westlich der Innenstadt von Löhne. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 61 (Bassum - Lünen) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als gut zu bezeichnen. Die Anbindung von Löhne an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne verfügt über einen Bahnhof sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Der Bahnhof ist mittels Linienbus erreichbar; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung an der *Herforder Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt im Randbereich eines gemischt genutzten Bereichs (Gewerbe und Wohnen) und hier südlich an der Straße *An der Kölner Bahn*, welche als einspurige Anliegerstraße ohne weitere Ausbauten (Geh- bzw. Radwege) mit einer einfachen Schwarzdecke befestigt ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkbuchten o.ä. Stellplätze existieren im Straßenraum nicht; das Parken ist, aufgrund der Enge der Straße, bedingt entlang der Seitenseiten möglich. Für die Bewohner und Besucher des Grundstücks stehen eine Hoffläche, ein Garagengebäude sowie ein angebautes Lagergebäude auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch die parallel nördlich der Straße verlaufenden Gleisanlagen der Eisenbahn und zum anderen durch eine gemischte Bebauung (Gewerbehalle zum Westen und Wohnhäuser zum Osten und Süden) geprägt.
Bezüglich einwirkender Immissionen sind insbesondere die Auswirkungen der relativ stark frequentierten Bahnlinie zu nennen. Abgesehen von diesen, sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist als sogenanntes Pfeifengrundstück leicht unregelmäßig geschnitten. Die Hauptfläche von ca. 24 m x 28 m wird durch die Zufahrtsfläche von ca. 3 m x 20 m ergänzt. Der genaue Zuschnitt sowie die Lage und Stellung der Gebäude auf der Liegenschaft können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Der allgemeine Geländeverlauf weist einen Anstieg in südlicher Richtung auf. Die Grundstücksfläche ist in sich etwa eben angelegt und steigt lediglich geringfügig nach Süden an. Der Höhenunterschied zu dem südlich angrenzenden Grundstück wird - soweit erkennbar - durch eine Stützmauer überbrückt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

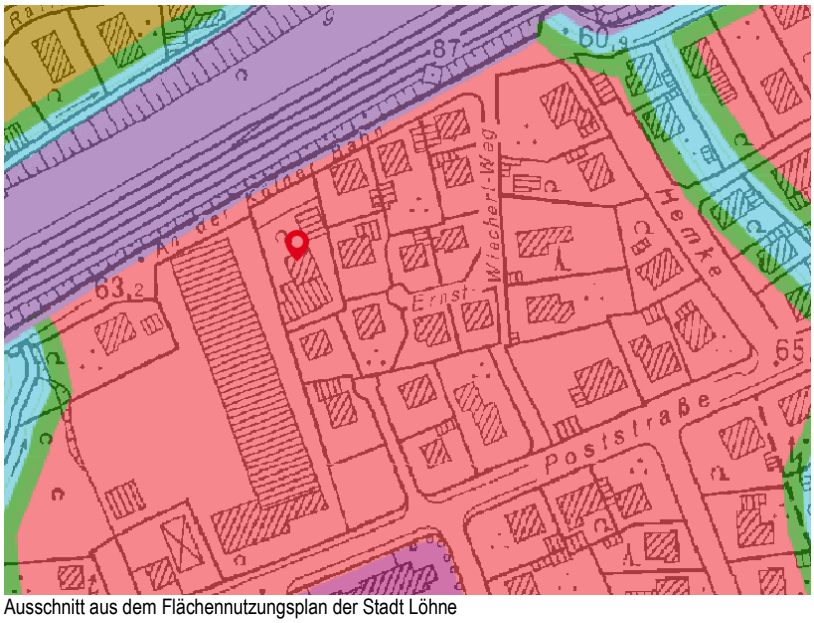
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, (wahrscheinlich) Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

## 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich, in dem das Grundstück liegt, eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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 Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch in einem festgesetzten 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.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurden im Rahmen der vorliegenden 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

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt 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 der Auskunft der Stadtverwaltung, bestehen für das Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten. Baulasten zugunsten des Grundstücks sind ebenfalls nicht bekannt.

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis war folgendes begünstigendes Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 2/zu1
*„Grunddienstbarkeit (Kanalanschluss− und Leitungsrecht) in Löhne Blatt 3358 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 17.05.2022.*

Das Leitungsrecht bezieht sich auf das Grundstück mit der Hausnummer 9 A, welches von dem ursprünglichen Gesamtgrundstück abgetrennt wurde. Die Eintragung hat keinen gesonderten Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt. Die Eintragung war nötig, um die vorhandene Erschließung bauordnungsrechtlich über das Nachbargrundstück zu sichern.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 1
*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 47/25). Eingetragen am 16.09.2025."*

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Gutachtenerstattung kein Werteinfluss 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 Straße *An der Kölner Bahn* ist befestigt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge nach BauGB wurden, nach Auskunft der Stadt, bislang noch nicht erhoben. Über den Zeitpunkt und die Höhe kann derzeit keine Auskunft gegeben werden. Ein Ausbau ist, nach weiterer Aussage, in absehbarer Zeit nicht geplant. Der Kanalanschlussbeitrag ist ebenfalls bereits erhoben und abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungspflichtig.

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

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 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 Bebauung geben.

Das ggf. in dem Gebäude vorhandene Wohnmobiliar einschließlich der Küchenmöbel sowie die ggf. gelagerten Gegenstände und Materialien in dem Lagergebäude sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### 4.2 Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 24.07.2026 zwischen 11:00 Uhr und 11:15 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige.
Der Eigentümer erschien - ohne vorherige Mitteilung - nicht zu dem Termin. Eine der vorhandenen Mietparteien konnte angetroffen werden, diese war jedoch von dem Eigentümer nicht von dem Termin in Kenntnis gesetzt worden.

Besichtigt werden konnte zu diesem Zeitpunkt daher lediglich die Bebauung von außen und das Bewertungsgrundstück – soweit einsehbar.

Die vom Gericht gesetzte Frist, mit der Gutachterin einen Alternativtermin abzustimmen, ließ der Eigentümer verstreichen, so dass die folgende Bewertung anhand des äußeren Eindrucks, der vorhandenen Bauunterlagen, der vorliegenden Informationen und anhand von Vermutungen erfolgt.

**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.

Das Objekt wurde offenbar zu Wohnzwecken genutzt und scheint in zwei Wohneinheiten aufgeteilt zu sein. Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb konnte auf dem Grundstück nicht festgestellt werden.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eine überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten konnten augenscheinlich ebenfalls nicht festzustellen. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung handelt es sich offenbar um ein Zweifamilienhaus mit einem angebauten Garagengebäude. Zudem ist ein großer Unterstand (im Gutachten Lagergebäude genannt) im Süden an das Wohnhaus und das Garagengebäude angebaut, welcher westlich des Garagengebäudes befahren werden kann.

Das genaue Ursprungsbaujahr der Bebauung ist nicht bekannt. Das Wohnhaus wurde wahrscheinlich seinerzeit zusammen mit der ehemaligen Möbelfabrik, die sich in diesem Bereich befunden hat, errichtet. Die ältesten Unterlagen aus den Bauakten aus dem Jahr 1930 beziehen sich auf die Errichtung eines Lagerschuppens, welcher heute bereits nicht mehr besteht. Das Wohnhaus war zu diesem Zeitpunkt schon als Bestandsgebäude verzeichnet.
Gemäß den weiteren Dokumenten ist das Wohnhaus ca. im Jahr 1949 (Bauschein 179/49) um ein Geschoss aufgestockt und mit dem heutigen Dachstuhl versehen worden. Der Windfanganbau ist ca. im Jahr 1998 errichtet worden. Er ist eingeschossig mit einem Flachdach erstellt worden, wobei das Flachdach gleichfalls als Balkon für die Obergeschosswohnung dient.

Die Erdgeschossebene des Gebäudes liegt erhöht, so dass die Hauseingangstüren im Norden und an dem Windfanganbau jeweils über Stufenanlagen erreicht werden können.
Gemäß den Zeichnungen, kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude unterkellert ist. Es wurde in zweigeschossiger Massivbauweise mit einem Walmdach (Nordgiebel) bzw. Satteldach (Südgiebel) einschließlich einer Pfanneneindeckung errichtet und ist offenbar im Erd- und im Obergeschoss wohnlich ausgebaut. Das Dachgeschoss ist - wenn überhaupt - in Teilen ausgebaut. Es ist lediglich ein Dachflächenfenster zum Norden erkennbar. In der weiteren Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

In der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich 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.

Mit dem tatsächlichen Alter von über 100 Jahren ist die durchschnittlich anzusetzende Gesamtnutzungsdauer für die Bebauung bereits überschritten. Mit der Aufstockung des Gebäudes ca. im Jahr 1949, ist wahrscheinlich auch das Erdgeschoss modernisiert und seinerzeit ein einheitliches Gestaltungsbild geschaffen worden. Diese Maßnahme liegt allerdings ebenfalls wiederrum ca. 77 Jahre zurück.
Das Gebäude ist vermietet und wird bewohnt, so dass von der Annahme ausgegangen wird, dass zumindest die ordnungsgemäße Instandhaltung stattgefunden hat und eine funktionierende Haustechnik gegeben ist. Über das Alter der Ausstattung sind allerdings keine Informationen vorhanden. Es werden ca. 5 Modernisierungspunkte (gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV) unterstellt und daraus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Für die Wertermittlung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von 1966 (2026 zzgl. 20 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Das Garagengebäude war, gemäß den Zeichnungen, ursprünglich ein kleiner Büroanbau, welche offensichtlich nunmehr zu einer Garage mit Garagentor umgenutzt wurde. Es wird unterstellt, dass hier keine weiteren Ausbauten vorhanden sind.

Die Außenwände des Lagergebäudes gehörten ursprünglich zu einer Fabrikhalle, welche an das Wohnhaus angebaut war. Augenscheinlich sind die Außenwände hier teilweise erhalten geblieben; die Fensteröffnungen wurden zugemauert. Die Dacheindeckung aus ungedämmten Trapezblechen scheint erst vor Kurzem erneuert worden zu sein. Es wird hier unterstellt, dass ein offener Raum (ggf. mit konstruktiven Stützen) vorhanden ist, der zu Lagerzwecken oder zum Unterstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann. Die augenscheinlich einzige Zufahrt liegt neben dem Garagengebäude.

Die Werte des Garagen- und des Lagergebäudes werden anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und in einem pauschalen Wert berücksichtigt (Sachwertverfahren) bzw. über einen Mietansatz gewürdigt (Ertragswertverfahren).

### 4.4 Bauweise und Ausstattung

Die folgenden Angaben sind den Bauakten entnommen bzw. beruhen auf Annahmen

- **Gebäudetyp**

| | |
|---|---|
| Hauptgebäude: | Zweifamilienwohnhaus, freistehend |
| Vollgeschosse: | Zwei |
| Unterkellerung: | Wahrscheinlich voll unterkellert |
| Dachgeschoss: | Ggf. in Teilen wohnlich ausgebaut |

- **Rohbau**

| | |
|---|---|
| Konstruktion: | Massivbauweise |
| Decken: | Wahrscheinlich Massiv |
| Außenfronten: | Putz |
| Fenster: | Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Herstellungsjahr unbekannt) |
| Dach: | Walmdach-/Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)<br>Lagergebäude: Flaches Pultdach |
| Eindeckung: | Pfanneneindeckung, Dachrinnen und Fallrohre: Zink |
| Treppen: | Unbekannt |

- **Ausstattung**

Ohne eine Innenbesichtigung konnten hier keine Einzelheiten geklärt werden. In welchem Beschaffenheits- und Unterhaltungszustand sich die Wohneinheiten befinden, ist ebenfalls unbekannt.
Es wird unterstellt, dass eine mittlere Ausstattung sowie eine funktionierende Heizungsanlage vorhanden sind.

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.

Beschreibung der Außenanlagen:

| | |
|---|---|
| Versorgungsleitungen: | Strom-, (wahrscheinlich) Gas-, Wasseranschluss, Telefon |
| Entwässerungsanlage: | Anschluss an die öffentliche Kanalisation |
| Wege und Hofbefestigung: | Betonsteinpflasterung |
| Einfriedung: | Bewuchs |
| Gärtnerische Anlage: | Grünflächen kaum vorhanden |

## 4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Die Dachabdeckung des angebauten Lagergebäudes scheint erst kürzlich erneuert worden zu sein und auch das Dachflächenfenster scheint neueren Datums zu sein.

Weitere Einzelheiten konnten ohne die Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Schäden und Mängel

Ohne eine Innenbesichtigung konnten auch hier keine Feststellungen getroffen werden. Von außen macht das Gebäude in seiner älteren Ausstattung einen normal gepflegten Eindruck.

Ein gesonderter Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht für notwendig erachtet. Der ältere Gebäudezustand ist bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausreichend gewürdigt worden.

## 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist, aufgrund der Nähe zu der Gewerbehalle und den Bahngleisen, als einfache Wohnlage einzuordnen. 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 relativ gepflegten Zustand. Nahezu das gesamte Grundstück ist bebaut bzw. befestigt. Grünflächen sind lediglich in dem schmalen Streifen südlich des Lagergebäudes gegeben. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach einzustufen.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung – soweit erkennbar - überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV. Ob einzelne Bereiche (z.B. Heizungsanlage, sanitäre

Anlagen, Ausbauten etc.) modernisiert wurden, die eine Einordnung in die Standardstufe 3 bedingen, konnte nicht geklärt werden.
In Bezug auf die energetische Ausstattung ist, im Hinblick auf das Gebäudealter, den optischen Eindruck und die Größe der Kubatur, eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz des Gebäudes zu unterstellen.

### 4.7 Bauzahlen

Ob die beigefügten Zeichnungen mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte 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 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. | 11,000 m | x | ca. | 9,800 m | rd. | 107,80 m² | rd. | 108,00 m² |
| Erdgeschoss | ca. | 11,000 m | x | ca. | 9,800 m | rd. | 107,80 m² | | |
| Windfang | ca. | 2,400 m | x | ca. | 2,000 m | rd. | 4,80 m² | | |
| | | | | | | rd. | 112,60 m² | rd. | 113,00 m² |
| Obergeschoss | ca. | 11,000 m | x | ca. | 9,800 m | rd. | 107,80 m² | rd. | 108,00 m² |
| Dachgeschoss | ca. | 11,000 m | x | ca. | 9,800 m | rd. | 107,80 m² | rd. | 108,00 m² |
| | | | | | | | | **rd.** | **437,00 m²** |
| Garagengebäude | | | | | | | | | |
| Erdgeschoss | ca. | 5,500 m | x | ca. | 7,500 m | rd. | 41,25 m² | rd. | 41,00 m² |
| Dachgeschoss | ca. | 5,500 m | x | ca. | 7,500 m | rd. | 41,25 m² | rd. | 41,00 m² |
| | | | | | | | | **rd.** | **82,00 m²** |
| Lagergebäude | | | | | | | | | |
| Erdgeschoss | ca. | 20,000 m | x | ca. | 7,000 m | rd. | 140,00 m² | | |
| | ca. | 14,500 m | x | ca. | 3,000 m | rd. | 43,50 m² | | |
| | | | | | | rd. | 183,50 m² | **rd.** | **184,00 m²** |

Wohnfläche:

Über die Größe der Wohneinheiten bzw. die Grundrissaufteilung liegen keine gesicherten Unterlagen vor. Die beiliegenden Zeichnungen weisen jeweils eine Wohneinheit im Erd- und eine im Obergeschoss aus. Es wird unterstellt, das diese Aufteilung im Wesentlichen vorhanden ist, wobei die Erdgeschosswohnung über den Eingang an der Nordfassade und die Obergeschosswohnung über den Windfang mit dem angeschlossenen innenliegenden Treppenhaus an der Westseite zugänglich sind.

Eine Flächenberechnung lag den Bauunterlagen nicht bei. Die Flächen werden überschlägig aus der Bruttogrundfläche abgeleitet, indem ein pauschaler Abzug für die Wand- und Konstruktionsflächen angehalten wird.

Die Ergebnisse liegen für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor. Sie gelten nur für diese Wertermittlung.

| Bruttogrundfläche | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erdgeschoss | ca. | 113,00 m² | abzgl. rd. 25 % | rd. | 84,75 m² | rd. | 85,00 m² |
| Obergeschoss | ca. | 108,00 m² | abzgl. rd. 25% | rd. | 81,00 m² | rd. | 81,00 m² |
| | | | | | | **rd.** | **166,00 m²** |

In den gesamten Dachflächen ist lediglich ein Dachflächenfenster erkennbar. Ob hier ein wohnlicher Ausbau erfolgt ist bzw. erfolgen soll und ob die Räume hier den Anforderungen an Wohnraum gemäß der Bauordnung NRW entsprechen, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Die Flächen bleiben im Weiteren in der Wohnflächenaufstellung unberücksichtigt.

## 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 im Originalgutachten) | rd. | 227.600,00 € |
| Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 8 im Originalgutachten) | rd. | 229.000,00 € |

Ableitung des Verkehrswertes:

Zweifamilienhäuser können im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl als Ertragswert- als auch als Sachwertobjekte angesehen werden (vgl. Punkt 5.2). Entsprechend wird den Ermittlungsergebnissen dasselbe Gewicht beigemessen:

Verkehrswert rd. 227.600,00 € x ½ + 229.000,00 € x ½ **rd. 228.300,00 €**

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus
sowie einem Garagengebäude mit angebautem Lagergebäude
bebaute Grundstück

An der Kölner Bahn 11
32584 Löhne

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

mit **rd. 228.000,00 €**

in Worten (Zweihundertachtundzwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **24.07.2026** 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 28. August 2026

Jytte Droste

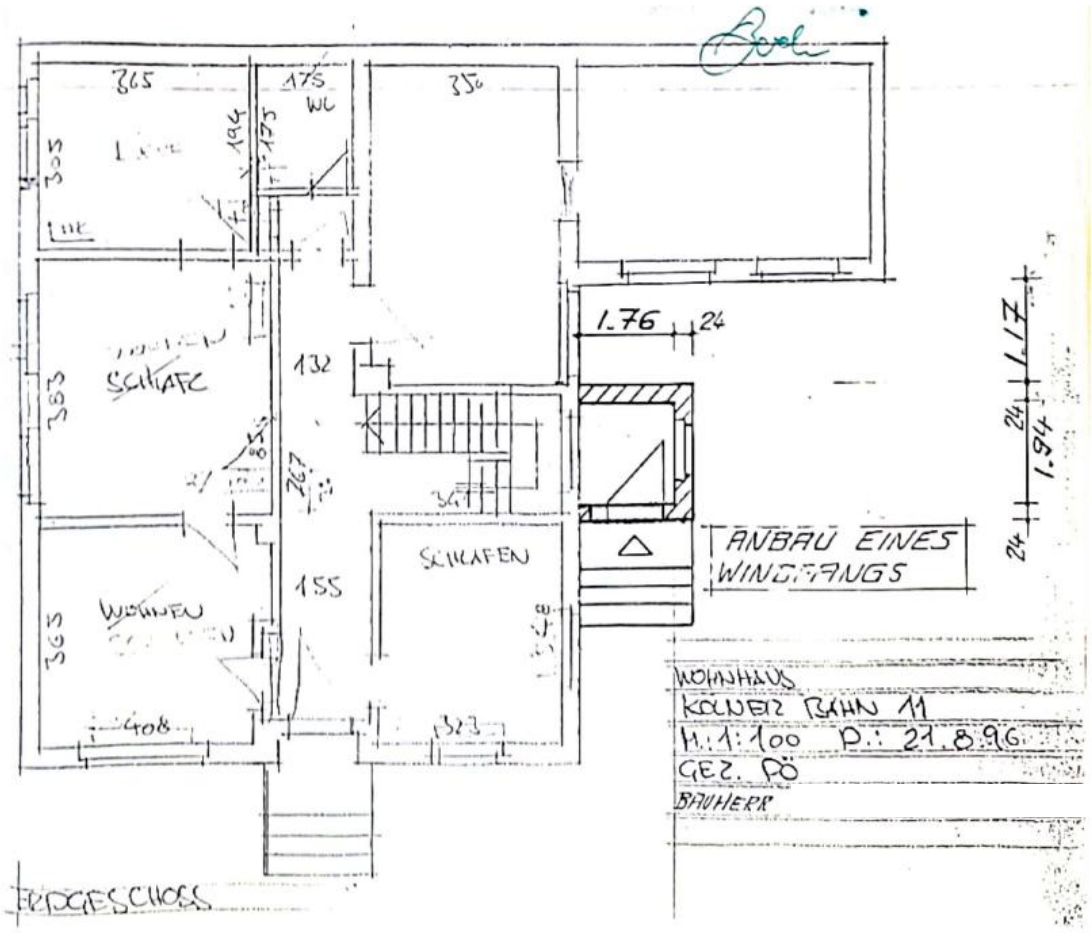
**Anlagen im Originalgutachten**

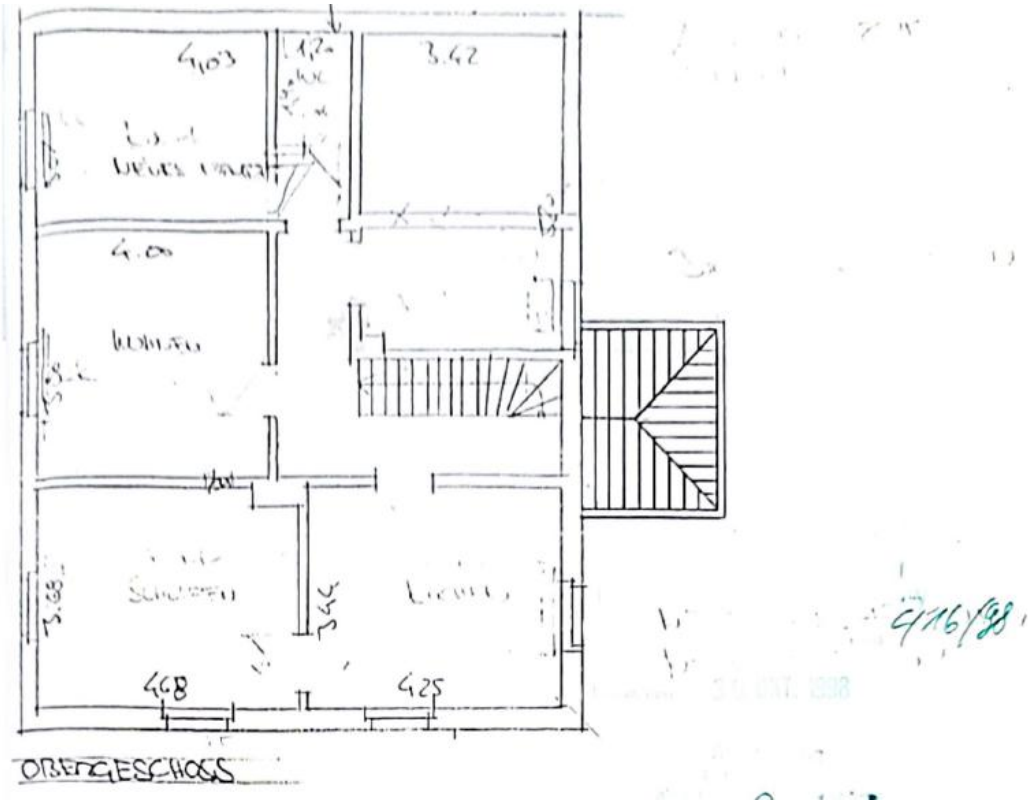
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte

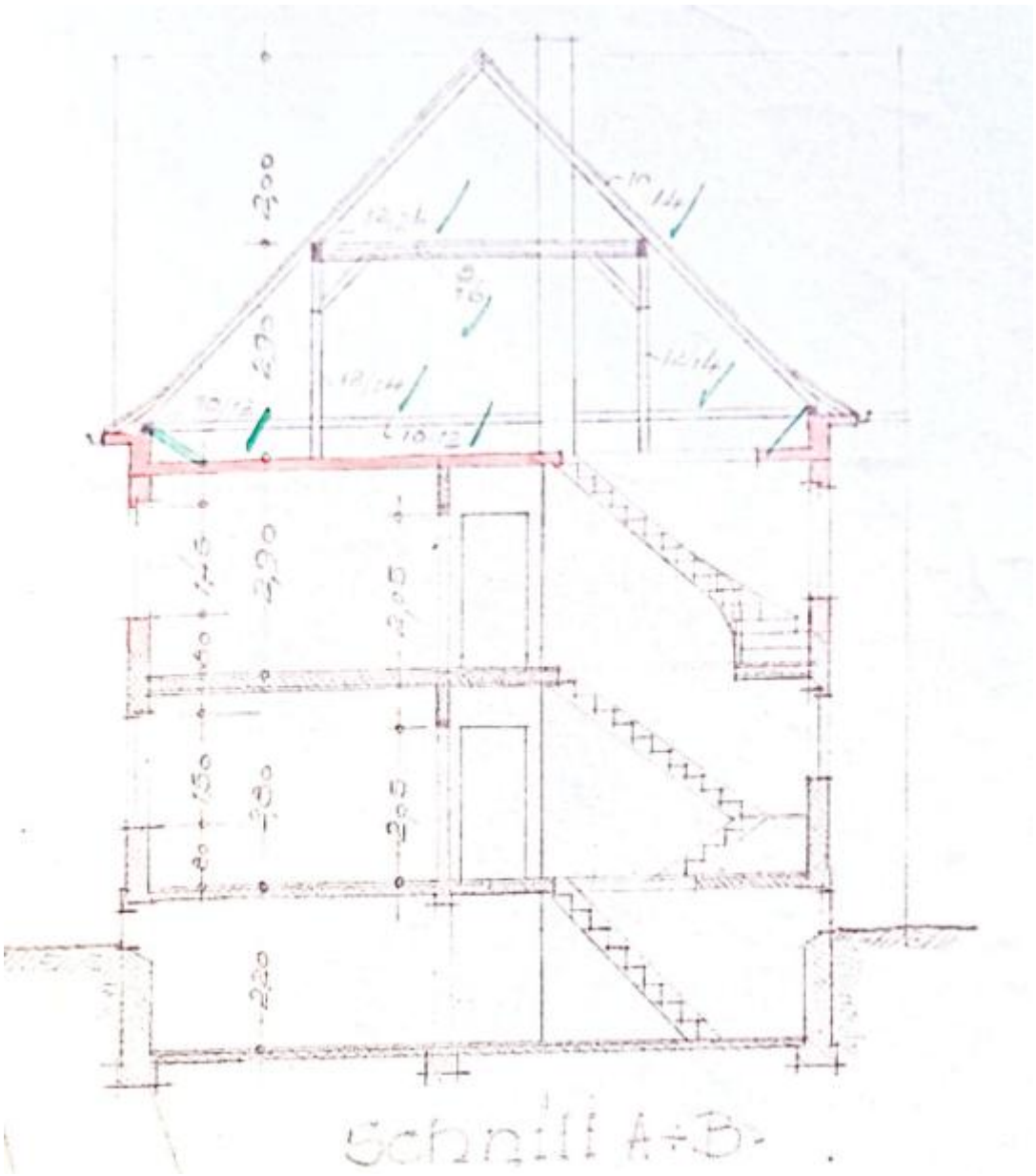
Bauzeichnungen

Fotos

**Bauzeichnungen**




Schnitt A+B

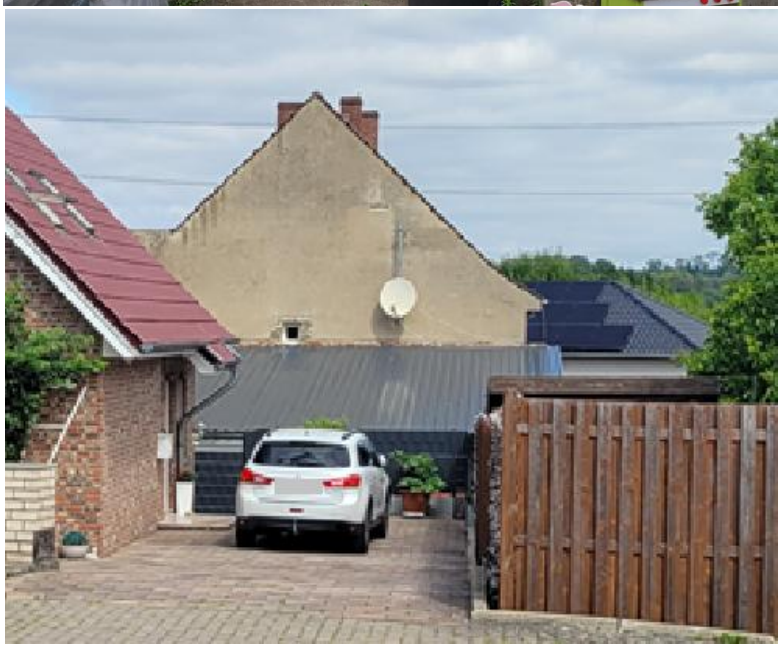
Nord-Ostansicht



Ostansicht mi dem Unterstand



Südansicht von der Südlich gelegenen *Poststraße* aus



**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; Kriftel, 2001