



Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulmenweg 5
32547 Bad Oeynhausen
Telefon +49 5731 156240
+ 49 151 188 44 588

info@ibschleweis.de
www.ibschleweis.de

Büro Hannover
Hildesheimer Straße 265-267
30519 Hannover
+49 511 8759 2882

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Amtsgericht Bad Oeynhausen

3 K 50/25

Wohnhaus mit Frisiersalon und Garage

Schierholzstraße 160 • 32584 Löhne

GB Gohfeld • Gemarkung Gohfeld • Flur 22 • Flurstück 298

Verkehrswert nach § 194 BauGB:

284.000 €



Wertermittlungsstichtag: 15.12.2025

pdf-Version ☒ 1. Ausfertigung ☐ 2. Ausfertigung ☐

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1.	Auftragsdaten	3
1.2	Grundbuch- und Katasterdaten	4
1.3	Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	4
2.	Beschreibung und Beurteilung der Lage	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Demographie	5
2.3	Mikrolage	6
2.4	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	6
3.	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	7
3.1	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	7
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3	Bauordnungsrechtliche Situation	8
4.	Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen	8
4.1	Gebäudeart, Nutzungen	8
4.2	Baubeschreibung	9
4.3	Außenanlagen	10
4.4	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	11
5.	Flächen- und Massenangaben	11
5.1	Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche	11
5.2	Wohn- und Nutzungsfläche	12
6.	Zusammenfassung und Beurteilung	12
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	12
7.1	Festgestellte Mängel und wertmindernde Aufwendungen	13
8.	Wertermittlung	13
8.1	Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s.....	14
9.	Bodenwertermittlung	14
9.1	Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück	15
9.2	Bodenwertberechnung	15
10.	Sachwertverfahren.....	15
10.1	Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
10.2	Begriffe Sachwertberechnung	15
10.3	Wertansätze Sachwertberechnung	16
10.4	Sachwertberechnung	19
11.	Verkehrswert (Marktwert)	20
11.1	Verfahrensergebnisse	20
12.	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	22
13.	Anlagenverzeichnis	22
	Anlage 1: Bauzeichnungen.....	23
	Anlage 2: Fotos vom Besichtigungstermin am 15.12.2025	27
	Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte	29
	Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft	30

Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle Inhalte, einschließlich Texten, Grafiken, Tabellen und Abbildungen, sind das geistige Eigentum des Verfassers und unterliegen den Bestimmungen des Urheberrechts. Die Nutzung, Vervielfältigung oder Verbreitung des Gutachtens oder von Teilen davon ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für die kommerzielle Nutzung, die Veröffentlichung in Print- oder Online-Medien sowie die Weitergabe an Dritte. Bei Fragen zur Nutzung oder zur Einholung einer Genehmigung wenden Sie sich bitte direkt an den Urheber.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Auftragsgrundlage	Schreiben des Amtsgerichts Bad Oeynhausen vom 25.11.2025
Geschäftsnummer	Geschäftsnummer des Gerichts 3 K 50/25
Zweck des Gutachtens	Feststellung Verkehrswert zum 15.12.2025
Bewertungsgegenstand	Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen, Grundbuch von Gohfeld Blatt 3109, Schierholzstraße 160, 32584 Löhne
Bewertungsstatus	Ist-Zustand zum Stichtag der Wertermittlung
Wertermittlungstichtag	Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.12.2025
vorliegende Unterlagen	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2025 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.01.2026 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2026 Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte vom 14.12.2025 Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.02.2025 Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 11.02.2026 Auskunft aus dem Bauaktenarchiv vom 18.12.2025
Fotos vom Besichtigungstermin am 15.12.2025	
Besichtigungstermin	Mit Datum vom 01.12.2025 erfolgte eine Einladung per E-Mail an die Beteiligten zum Ortstermin am 15.12.2025. <u>Zum Ortstermin waren anwesend:</u> Herr Florian Breit Dipl.-Ing. Mathias Schleweis
	Betreuer des Eigentümers Sachverständiger

Besonderheiten Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 15.12.2025 im Rahmen einer Ortsbesichtigung in Augenschein genommen. Besichtigt wurden die Nutzungsflächen des Frisiersalons im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss. Weiterhin erfolgte eine Besichtigung des Wohnhauses im Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Ebenfalls in Augenschein genommen wurden die Garage, die Außenanlagen sowie die Gartenflächen. Die Besichtigung erfolgte in einem für die Zwecke der Wertermittlung ausreichenden und zweckmäßigen Umfang.

Zusammenfassende Beschreibung der baulichen Anlagen zum Besichtigungstermin

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970, errichtet in 1,5-geschossiger Massivbauweise mit Satteldach. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage in 1-geschossiger Massivbauweise. An das Wohnhaus ist ein ebenfalls unterkellertes Frisiersalon in 1-geschossiger Massivbauweise mit Flachdach angebaut.

Das Wohnhaus und der Frisiersalon sind im Keller- sowie im Erdgeschoss miteinander verbunden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren sowohl das Wohnhaus als auch der Frisiersalon möbliert, jedoch weder bewohnt noch genutzt.

1.2 Grundbuch- und Katasterdaten

Grundbuch von	Gohfeld	Blatt 3109	Ausdruck vom 15.09.2025
----------------------	---------	-------------------	--------------------------------

Grundstück	Gemarkung	Gohfeld	Flur 22	
Flurstück	298	Gebäude- und Freifläche, Schierholzstraße 160		1.204 m²

Abteilung I	Eigentümer
--------------------	-------------------

3

Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
---------------------	----------------------------------

1 1

Bewertung:	Der Vorerbenvermerk ist kein Recht, sondern eine gesetzliche Verfügungsbeschränkung. Ob die Last bestehen bleibt, wird vom Gericht geprüft und im Zwangsversteigerungstermin mit seinem Werteinfluss benannt.
-------------------	---

Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
----------------------	--

Grundschuldeintragungen, die in dieser Wertermittlung keinen Werteinfluss haben

1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der von Auftraggeberseite vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Maße nur stichpunktartig überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Es wurden keine Prüfungen betreffend die Anforderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts Anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

2.1 Makrolage

Die Stadt Löhne liegt im Nordosten Nordrhein-Westfalens im Kreis Herford und gehört zur wirtschaftlich soliden Region Ostwestfalen-Lippe. Der Standort befindet sich im östlichen Stadtgebiet mit Nähe zu Bad Oeynhausen und ist in ein durch Wohnnutzung und kleingewerbliche Strukturen geprägtes Umfeld eingebunden.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Über die in wenigen Fahrminuten erreichbare Bundesautobahn A30 besteht Anschluss an die A2 und damit an die Oberzentren Bielefeld und Hannover. Der Bahnhof Löhne (Westf.) fungiert als regionaler Bahnknoten mit Verbindungen u. a. nach Bielefeld, Herford, Minden und Osnabrück. Der öffentliche Personennahverkehr bindet den Standort an das Stadtgebiet sowie die Nachbarstädte an.

Die Versorgungsinfrastruktur ist insgesamt als gut einzuschätzen. Einrichtungen der Grundversorgung (Lebensmittelmärkte, Dienstleistungen, Ärzte) stehen im Stadtgebiet Löhne sowie im nahegelegenen Bad Oeynhausen zur Verfügung. Schulen, Kindertagesstätten und weitere soziale Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden, höherwertige kulturelle und medizinische Angebote werden in den nahegelegenen Mittelzentren Herford und Bad Oeynhausen vorgehalten.

Die Region ist geprägt von einem vielfältig strukturierten Mittelstand (insbesondere Möbel- und Küchenindustrie, Handwerk, Dienstleistung) und weist eine insgesamt stabile Beschäftigungssituation auf. Das Wohnumfeld ist durchgrünt, überwiegend ruhig und bietet aufgrund der Mischung aus naturnaher Lage und guter Erreichbarkeit eine insgesamt als gut zu bezeichnende Makrolage für Wohnnutzungen.

2.2 Demographie

Die Stadt Löhne ist eine Mittelstadt mit rund 40.000 Einwohnern. Die Bevölkerungszahl zeigt in den letzten Jahren eine weitgehend stabile Entwicklung mit leichten Schwankungen, ohne ausgeprägte Wachstums- oder Rückgangstendenzen.

Die Altersstruktur entspricht im Wesentlichen dem regionalen und landesweiten Trend mit einer moderaten Alterung der Bevölkerung. Der Anteil älterer Menschen nimmt tendenziell zu, gleichzeitig ist ein relevanter Anteil an Familien und berufstätigen Pendlern vorhanden. Die Zuwanderung erfolgt überwiegend aus dem regionalen Umland sowie in geringerem Umfang aus dem überregionalen Bereich.

Die Haushaltsstruktur ist von einem Mix aus Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie familienorientierten Haushalten geprägt. Single- und Paarhaushalte nehmen in den letzten Jahren – wie allgemein in vergleichbaren Mittelstädten – leicht zu.

Die Beschäftigungslage ist insgesamt als stabil zu bezeichnen; ausgeprägte strukturelle Krisentendenzen sind nicht festzustellen.

Das demographische Umfeld in Löhne kann damit insgesamt als weitgehend stabil mit leichter Alterungstendenz bewertet werden. Für Wohnnutzungen ergibt sich daraus eine aus heutiger Sicht solide und langfristig tragfähige Nachfragebasis, ohne Hinweise auf kurzfristig gravierende demographische Risiken.

2.3 Mikrolage

Die Liegenschaft Schierholzstraße 160, 32584 Löhne, befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Löhne in einer im Wesentlichen wohnwirtschaftlich geprägten Umgebung mit eingestreuten kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit durchgrüntem Charakter (Gärten, straßenbegleitendes Grün) gekennzeichnet. Störende großgewerbliche oder industrielle Nutzungen sind im direkten Nahbereich nicht vorhanden. Im Umfeld befinden sich kleinere Dienstleistungsbetriebe, die zur Deckung des lokalen Versorgungsbedarfs beitragen. Insgesamt stellt sich das Wohnumfeld als ruhige bis mäßig belebte Wohn- bzw. Wohnmischlage mit ortsüblichem Kfz-Verkehr dar.

Die verkehrliche Erschließung ist als gut zu bewerten. Im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen, über die Verbindungen innerhalb des Stadtgebietes Löhne sowie zu den benachbarten Städten (insbesondere Bad Oeynhausen und Herford) bestehen.

Die Nahversorgung ist insgesamt als gut einzuschätzen. Einrichtungen der Grundversorgung (Lebensmittelmärkte, Discounter, sonstige Einzelhandelsbetriebe) sind im weiteren Wohnumfeld bzw. in nahegelegenen Ortsteilen in kurzer Pkw- oder Fahrradentfernung vorhanden. Arztpraxen, Apotheken sowie weitere Gesundheitsdienstleister befinden sich im Stadtgebiet Löhne und in Bad Oeynhausen; die stationäre medizinische Versorgung erfolgt vor allem über die Kliniken in Bad Oeynhausen und im Kreis Herford.

Im Stadtgebiet Löhne stehen Kindertagesstätten und Grundschulen in angemessener Entfernung zur Verfügung; weiterführende Schulen befinden sich in Löhne sowie in den umliegenden Städten. Sport- und Spielplätze sowie verschiedene Sportvereine und Freizeitangebote sind vorhanden.

Das Wohnumfeld ist insgesamt als intakt, durchgrünt und familiengeeignet zu beurteilen. Nennenswerte städtebauliche Missstände oder besondere umweltbedingte Beeinträchtigungen sind nach Aktenlage und Kartenrecherche nicht ersichtlich.

Zusammenfassend ist die Mikrolage für wohnwirtschaftliche Nutzungen als auch für den Betrieb des Frisiersalons als gut bis durchschnittlich bis gut zu bewerten.

2.4 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Größe	1.204 m ²
Zuschnitt	rechteckig, Breite ca. 30,50 m, Tiefe ca. 41,30 m
Ausrichtung	Garten Westausrichtung
Topographie	eben
verkehrliche Erschließung	Der Parkplatz vor dem Frisiersalon wird von der Straße „Schierholzstraße“ direkt erschlossen. Das Wohnhaus und die Garage über einen

Weg der von der Schierholzstraße abzweigt und vier Anliegergrundstücke erschließt.

Die Schierholzstraße ist eine nicht vollständig ausgebaute, asphaltierte Erschließungsstraße mit einer typischen Breite von etwa 5,0 bis 5,5 m.

Sie dient vor allem dem Anliegerverkehr, weniger als Durchgangsstraße. Der Seitenweg ist asphaltiert. Straße und Weg verfügen nicht über Gehwege.

Ver- und Entsorgung

Elektro-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Es besteht ein Anschluss an den öffentlichen SW- und RW-Kanal. **Baugrund / Grundwasser** Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht vorgenommen und gehört nicht zum Auftragsumfang. In dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Boden ausgegangen.

Altlasten

Gemäß einer schriftlichen Auskunft der Stadt Löhne vom 05.01.2026 sind für das Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen eingetragen.

3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten

Laut einer telefonischen Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Stadt Löhne vom 11.02.2026 sind die Erschließungsbeiträge für das Grundstück bereits abgerechnet. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Kanalanschlussbeitrag

Laut einer schriftlichen Auskunft der Stadtwerke Löhne sind die Kanalanschlussbeiträge für Schmutz- und Regenwasser und der Wasseranschlussbeitrag abgegolten.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt weiter im Bereich des Bebauungsplans G4 „Wohngebiet Lehmstich und Am Hagen“ der Stadt Löhne vom 02.06.1979.

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans ist die Bebauung gem. § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Bauland.

3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigungen / Abnahmen

Bauvorhaben	Wohnhaus mit Frisiersalon und Garage		
Baugenehmigung	Nr.: 1067/69	Datum:	30.06.1969
Rohbauabnahme	05.08.1970	Gebrauchsabnahme:	27.04.1973

Das Wohnhaus mit Frisiersalon und Garage wurde im Jahr 1969 beantragt und genehmigt. Im Jahr 1970 erfolgte die Rohbauabnahme, im Jahr 1973 die Gebrauchsabnahme.

Als Baujahr wird das Jahr der Fertigstellung 1970 angenommen.

In dieser Bewertung wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen den baurechtlichen Genehmigungen entsprechen.

Baulasten	Gemäß einer Baulastenauskunft der Stadt Löhne vom 08.01.2026 sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Grenzbebauung	Auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Garage auf der Grenze zum Nachbarn errichtet worden.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Gebäudeart, Nutzungen

Wohnhaus	Das voll unterkellerte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1970 in 1,5-geschossiger Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Es beherbergt zwei abgeschlossene Wohneinheiten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung. Die Dachgeschosswohnung kann unabhängig genutzt werden, da beide Wohneinheiten abgeschlossen sind.
Frisiersalon	Der unterkellerte Frisiersalon wurde in 1-geschossiger Massivbauweise mit Flachdach auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses errichtet. Zwischen der Diele der Hauptwohnung und dem Frisiersalon besteht eine Verbindungstür.
Garage	Die Doppelgarage auf der Nordseite wurde als eingeschossiger Anbau in Massivbauweise mit Flachdach an das bestehende Wohnhaus errichtet.
Grundrissgestaltung	
Kellergeschoss	Das Wohnhaus und der Frisiersalon sind vollständig unterkellert. Beide Kellerbereiche sind über separate Kellertreppen sowohl aus dem Bereich der Erdgeschosswohnung als auch über das zentrale Treppenhaus erreichbar. <u>Keller unter der Wohnung</u> Besteht aus einem Treppenhaus, einem Mieterkeller (für die Dachgeschosswohnung), drei Vorratsräumen, einen Heizungsraum mit Außentreppe in den Garten, einen Kellerraum mit Öltank sowie einer Diele.

Keller unter dem Frisiersalon

Besteht aus drei großen Kellerräumen, von denen einer mit einem Badezimmer ausgestattet ist und als Waschküche des Frisiersalons diente.

Erdgeschoss

Die Hauptwohnung umfasst vier Zimmer, eine Diele, eine Küche mit angrenzendem Wintergarten (nachträglich errichtet) sowie ein Badezimmer.

Diese Einheit bildet die Hauptnutzungseinheit des Wohnhauses.

Der Frisiersalon verfügt über einen Eingangsbereich mit Empfangs- und Verkaufszone, einen Wartebereich sowie separate Arbeitsbereiche für Damen und Herren. Im hinteren Teil befinden sich zudem ein Kunden-WC und ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich das Treppenhaus, eine Diele mit kleinem Abstellraum, ein Badezimmer, eine Küche sowie drei Wohn- und Schlafräume.

Vor dem Wohnzimmer zur Westseite liegt ein Balkon.

Garage

Auf der Nordseite des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage, die an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn errichtet wurde. Sie bietet Stellfläche für zwei Fahrzeuge.

Spitzboden

Der über eine Bodenklappe im Treppenhaus zugängliche Spitzboden ist nicht nutzbar.

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen beruht auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen wertrelevant sind.

Baugrund	mittelschwerer Boden
Gründung	Stampfbeton, B 160
Kellermauerwerk	Kalksandsteinmauerwerk
Erdgeschossmauerwerk	Hochlochziegel 150/II
Innenmauerwerk	Kalksandsteinmauerwerk
Kellerdecke	Stahlbetondecke
Erdgeschossdecke	Stahlbetondecke
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Flachdach mit Kiespressdach
Kellertreppe	Stahlbeton
Heizung	Öl-Zentralheizung, kellergeschweißter Öltank
Warmwasser	über Zentralheizung
Fenster-/ Verglasung	Kunststofffenster, 2-fach Isolierglas

	Holzfenster mit 2-fach Verglasung
Haustür / Schaufenster	Alu-Profiltüren und -fenster mit Einfachverglasung
Sanitäranlagen	einfache Ausstattung mit Wand- und Bodenfliesen
Elektroinstallation	einfache Ausstattung, veraltet
Fassade	Mauerwerk, Vorhangfassade mit Riemchen ohne Dämmung

energetischer Zustand

Für das Wohnhaus mit Frisiersalon liegt kein Energieausweis vor. Der Dämmstandard entspricht dem Baujahr und es ist daher von einem sehr schlechten Dämmstandard auszugehen.

Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Nachhaltige Modernisierungen die über den Austausch von einigen Fenstern hinausgehen, sind nicht durchgeführt worden.

- Die Fenster zur Westseite wurden im Jahr 1995 ausgetauscht.
- Im Jahr 1994 erfolgte der Bau eines Wintergartens (5,30 m x 8,80 m) auf und vor der Terrasse zur Westseite mit Zugang durch die Küche.

besondere Bauteile / besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese werden deshalb auch nicht bei den Vergleichsfaktoren erfasst und demzufolge nicht berücksichtigt. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

- Bei dem Wintergarten und dem Gartenhaus handelt es sich um besondere Bauteile, die mit ihrem Zeitwert bewertet werden.

besondere Bauteile / besondere Einrichtungen (Zeitwert)						
Bauteil	BGF		Kosten/m ²		Restwert	
Wintergarten	46,64 m ²	*	600 €/m ²	*	25% =	6.996,00 €
Gartenhaus						250,00 €
Summe						8.746,00 €

4.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Parkplatz Salon	Asphaltdecke, schadhaft
Wege	Waschbetonplatten
Garageneinfahrt	Betonpflaster
Garten	einfache Gestaltung, verwildert

4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1970 zusammen mit dem Frisiersalon und der Garage errichtet.

Wohnhaus / Ga.	Baujahr	1970	Bewertungsjahr	2026	Baualter	56 Jahre
Frisiersalon	Baujahr	1970	Bewertungsjahr	2026	Baualter	56 Jahre

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 enthält hierzu Vorgabewerte für die unterschiedlichen Gebäudearten. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und gemischt genutzte Häuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen beträgt 24 Jahre. Aufgrund der wenigen durchgeführten Modernisierungsarbeiten und dem Unterhaltungszustand erfolgt keine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen.

- Die Restnutzungsdauer beträgt 24 Jahre.

5. Flächen- und Massenangaben

Die bebaute Fläche, die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen berechnet.

5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche

bebaute Fläche		Berechnung aus den Bauzeichnungen				
Die bebaute Fläche (BF) ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist.						
Wohnhaus		14,000 m	*	11,000 m	=	154,00 m²
	Wintergarten	5,300 m	*	8,800 m	=	46,64 m²
						200,64 m²
Frisiersalon		10,500 m	*	11,060 m	=	116,13 m²
		3,000 m	*	5,740 m	=	17,22 m²
						133,35 m²
Garage		6,50 m	*	6,50 m	=	42,25 m²

Brutto-Grundfläche				Berechnung aus den Bauzeichnungen		
Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Geschossen ermittelte nutzbare Grundfläche. Die Bruttogrundfläche ist eine wichtige Kennzahl bei der Berechnung der Herstellungskosten.						
Wohnhaus	KG / EG / DG	3	*	154,00 m²	=	462,00 m² 63,40%
Frisiersalon	KG / EG	2	*	133,35 m²	=	266,70 m² 36,60%
Garage						42,25 m²

5.2 Wohn- und Nutzungsfläche

Nutzungsfläche

Übernahme aus der Bauakte

Unter der Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277, bis 2016 Nutzfläche (NF), eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenräume, Aufzüge und Flure, Technikflächen (TF) (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und natürlich auch nicht die Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.

Frisiersalon

97,62 m²

Wohnfläche

Berechnung aus den Bauzeichnungen

Die Wohnfläche (WoFl) bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohnräume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Für die Ermittlung der Wohnfläche ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung WoFIV vom 25. November 2003 zwingend anzuwenden.

Wohnfläche	Erdgeschoss	127,66 m ²
	Dachgeschoss	84,99 m ²

Wohnfläche	212,65 m²
------------	-----------------------------

Nutzungsfläche	97,62 m²
----------------	----------------------------

6. Zusammenfassung und Beurteilung

Die Liegenschaft Scheierholzstraße 160, 32584 Löhne, befindet sich in einer insgesamt normalen, etwas dezentralen Wohnlage. Löhne ist mittelständisch geprägt und weist eine weitgehend stabile demografische Entwicklung auf. Dies sorgt aus Käufersicht für eine solide Nachfragebasis und eine gute Werthaltigkeit der Immobilie.

Die derzeit als Frisiersalon genutzten Gewerbeflächen bieten auch künftig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Fortführung des bisherigen Betriebs kommen beispielhaft auch eine Agentur, ein Büro oder ähnliche gewerbliche Nutzungen in Betracht. Die Drittverwendbarkeit der Flächen ist somit als gut zu bewerten. Die verkehrliche Anbindung ist gut. Für Käufer bedeutet dies gute Erreichbarkeit für Pendler und eine attraktive Anbindung an Arbeits- und Ausbildungsstandorte.

Einkaufsmöglichkeiten, wie auch die ärztliche Versorgung sind gewährleistet. Kindergärten und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Insgesamt handelt es sich aber aufgrund des baulichen Unterhaltungszustandes um ein Sanierungsobjekt. Ein potenzieller Käufer wird den Aufwand zur Modernisierung in seine Kaufentscheidung einbeziehen.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung haben marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der

Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Baumängel und Bauschäden sind, wenn vorhanden, in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

7.1 Festgestellte Mängel und wertmindernde Aufwendungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden am Bewertungsobjekt verschiedene bau- und instandhaltungstechnische Mängel festgestellt. Die nachfolgenden Punkte wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes wertmindernd berücksichtigt.

Doppelgarage

Die Doppelgarage weist erhebliche Bauschäden auf.

Die Stahlbetondecke im hinteren Bereich sowie die rückwärtige Garagenwand sind vollständig durchfeuchtet. Am Klinkermauerwerk (Riemchen) sind deutliche Rissbildungen infolge von Frosteinwirkungen festzustellen.

Für die fachgerechte Sanierung der Dachflächen und Wandbereiche der Garage wird ein Reparaturaufwand in Höhe von 12.000 € angesetzt. Dieser Betrag wird wertmindernd berücksichtigt.

Garagentore

Beide Garagentore sind defekt und lassen sich nicht mehr ordnungsgemäß schließen.

Zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit wird eine Instandsetzung bzw. ein Austausch erforderlich.

Der hierfür anzusetzende Aufwand beträgt 5.000 € und wird wertmindernd in Ansatz gebracht.

Wintergarten

Die Scheiben der vorhandenen Wintergartenkonstruktion sind erblindet und müssen vollständig ersetzt werden, um die Nutzung und Optik ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Hierfür wird ein Sanierungsaufwand von 8.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Beräumung des Bewertungsobjekts

Zur vollständigen Beräumung des Bewertungsobjektes ist ein finanzieller Aufwand in Höhe von 15.000 € anzusetzen. Dieser wird als wertmindernder Posten berücksichtigt.

8. Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsverfahren

Gem. Teil 3 ImmoWertV 2021 stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§ 27), das Sachwertverfahren (§ 35) oder mehrere

dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Derartige Objekte werden in der Regel von Leuten gekauft, die selbst darin wohnen wollen und weniger unter dem Aspekt der Rendite.

- Den vorgenannten Ausführungen zufolge findet das Sachwertverfahren als tragendes Verfahren seine Anwendung.
- Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

9. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 16 der ImmoWertV.

„Der Wert des Bodens ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“ Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage Bodenrichtwertauskunft

Für das Wertermittlungsobjekt liegen nicht genügend direkte Vergleichspreise aus aktuellen Grundstücksverkäufen vor. Daher scheidet für die Bodenwertermittlung das direkte Vergleichswertverfahren aus und der Bodenwert wird mit Hilfe der grundstücksbezogenen Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bodenrichtwert

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford erfolgte mit Datum vom 14.12.2025 ein Abruf des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück. Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2025. Der Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche beträgt 125 €/m² bei einer Richtwertgröße von 700 m².

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes entspricht in der Grundstücksgröße nicht dem Richtwertgrundstück und wird an die Größe angepasst.

9.1 Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück

Anpassung Bodenrichtwert mit Bezug zur Grundstücksfläche

Zur Anpassung des Wertermittlungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück stellt der Gutachterausschuss Hameln-Hannover Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Grundstücksgröße zur Verfügung.

Bodenrichtwert	125 €/m ²		
Anpassung	Fläche	Umrechnung	
Richtwertgrundstück	700 m ²	1,0000	
Wertermittlungsgrundstück	1.204 m ²	0,7030	
angepasster Bodenrichtwert =	$\frac{125 \text{ €/m}^2 \cdot 0,7030}{1,000} = 88 \text{ €/m}^2$		

9.2 Bodenwertberechnung

Bodenwert

1.204 m² Wohnbaufläche * 88 €/m² = **105.802 €**

10. Sachwertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt mit dem Sachwertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Herford.

10.1 Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (insbesondere Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich Anwendung bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale dürfen erst nach der Marktanpassung durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

10.2 Begriffe Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Bewertungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis, zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte).

10.3 Wertansätze Sachwertberechnung

Gebäudetyp / Standardstufe / Kostenkennwert

Das Wohnhaus verfügt über Keller-, Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss mit einem Spitzboden, der nicht nutzbar ist (Gebäudetyp 1.01).

Der Gebäudeteil des Frisiersalons verfügt über Keller-, Erdgeschoss und ein flach geneigtes Dach (Gebäudetyp 1.03).

Die Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt getrennt nach den Gebäudetypen.

Die Standardstufe des Bewertungsobjektes beträgt aufgrund der einfachen Ausstattung 1,88.

Die Garage entspricht dem Gebäudetyp 14.1 und der Standardstufe 4.

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Wohnhaus

Typ	1.01	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut	Standardstufe	1,88
-----	------	---	---------------	------

Kostenkennwert	Anteil	63,40%	717 €/m²
-----------------------	---------------	---------------	-----------------

Frisiersalon

Typ	1.03	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Flachdach	Standardstufe	1,88
-----	------	---	---------------	------

Kostenkennwert	Anteil	36,60%	775 €/m²
-----------------------	---------------	---------------	-----------------

12. Kostenkennwerte für Garagen

Typ	14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Massivbauweise	Standardstufe	4
-----	------	--	---------------	---

Kostenkennwert	485 €/m²
-----------------------	-----------------

Die Standardstufe sowie der Kostenkennwert wurden mit Hilfe des Berechnungsschemas aus der ImmoWertV 2021 - Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte ermittelt.

Umrechnung auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex (2010=100)

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Preisbasis des Jahres 2010 und müssen mithilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes DESTATIS auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages umgerechnet werden.

Baupreisindex	Basis 2010=100	Veröffentl.	10.10.2025	III. Quartal 2025	189,6
----------------------	-----------------------	--------------------	-------------------	--------------------------	--------------

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt wird für den Wert der Außenanlagen aufgrund der einfachen Ausführung ein Anteil von 4 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt. In diesem Betrag sind die Hausanschlüsse bereits berücksichtigt.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss im Kreis Herford hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

- Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
- Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den

finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

Im Sachwertfaktor spiegelt sich auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider, da hierin die Elemente des Grundstücksmarktes (Angebot und Nachfrage) enthalten sind.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Kreis Herford u. Stadt Herford) sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden.

Die in der nachstehenden 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.

Der Sachwertfaktor beträgt gemäß der für den Stichtag 01.01.2025 durchgeführten Regressionsanalyse (Ergebnisse als Tabelle veröffentlicht im zum Stichtag zu verwendenden Grundstücksmarktbericht):

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

RND	Zu-/Abschlag	BGF	Zu-/Abschlag
10	-0,05	150	0,03
15	-0,04	200	0,02
20	-0,03	250	0,02
25	-0,01	300	0,01
30	0,00	350	0,00
35	0,01	400	-0,01
40	0,03	450	-0,02
45	0,04	500	-0,02
50	0,05	550	-0,03
55	0,06	600	-0,04
60	0,08		
65	0,09		
70	0,10		

Gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses ist der Sachwertfaktor des Referenzobjektes mittels Korrekturfaktoren an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt im Einzelfall aber eine sachverständige Modellinterpretation nicht aus. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden. Die Besonderheiten eines Bewertungsobjekts sind sachverständig zu berücksichtigen.

objektbezogener Sachwertfaktor EFH/ZFH Kreis Herford 01.01.2025

vorläufiger Sachwert	443.220 €	BRW	88 €/m²	Tabellenwert	0,78
Korrekturwerte für:					
Abschlag Restnutzungsdauer (objektspezifisch angepasst)					-0,01
Abschlag wegen höherer BGF					-0,04
marktangepasster Sachwert					0,73

10.4 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung zum Stichtag 15.12.2025

Bewertungsobjekt	Wohnhaus				
Standardstufe	1,88		Kostenkennwert		717 €/m²
Korrekturwert Zweifamilienhäuser	1,05				753 €/m²
Baupreisindex Basis (2010 =100)	III. Quartal 2025	189,6			1.427,69 €/m²
Brutto-Grundfläche (BGF)					462,00 m²
Herstellungskosten zum WES					659.591,86 €
in der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile					- €
					659.591,86 €
Alterswertminderung	prozentual	70%			-461.714,30 €
Baujahr	1970	Jahr der Wertermittlung	2026	GND 80 Jahre RND 24 Jahre	

vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert 197.877,56 €

Bewertungsobjekt	Frisiersalon				
Standardstufe	1,88		Kostenkennwert		775 €/m²
Baupreisindex Basis (2010 =100)	III. Quartal 2025	189,6			1.470,16 €/m²
Brutto-Grundfläche (BGF)					266,70 m²
Herstellungskosten zum WES					392.091,25 €
in der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile					- €
					392.091,25 €
Alterswertminderung	prozentual	70%			-274.463,87 €
Baujahr	1970	Jahr der Wertermittlung	2026	GND 80 Jahre RND 24 Jahre	

vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert 117.627,37 €

Bewertungsobjekt	Garage				
Standardstufe	4		Kostenkennwert		485 €/m²
Baupreisindex Basis (2010 =100)	III. Quartal 2025	189,6			919,56 €/m²
Brutto-Grundfläche (BGF)					42,25 m²
Herstellungskosten zum WES					38.851,41 €
Alterswertminderung	prozentual	77%			-29.915,59 €
Baujahr	1970	Jahr der Wertermittlung	2026	GND 60 Jahre RND 14 Jahre	

vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert 8.935,82 €

vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte			324.440,75 €
Wohnhaus			197.877,56 €
Frisiersalon			117.627,37 €
Garage			8.935,82 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen			12.977,63 €
prozentualer Modellansatz der alterswertgeminderten Gebäudesachwerte	4%		324.440,75 €
vorläufiger Sachwert			443.219,88 €
Bodenwert			105.801,50 €
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte			324.440,75 €
vorläufige Außenanlagen			12.977,63 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert			323.550,52 €
Sachwertfaktor	0,73	x	443.219,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-40.000,00 €
• gebäudebezogene Besonderheiten			
wertmindernde Aufwendungen			-40.000,00 €
Sachwert			283.550,52 €
Sachwert rd.			284.000 €

11. Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das Sachwertverfahren wird in der Verkehrswertermittlung angewandt, wenn das zu bewertende Objekt vorrangig nicht der Renditeerzielung dient. Dieses sind im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die üblicherweise eigengenutzt werden. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinn. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der Vermischung des wohnlichen und des gewerblichen Teils in erster Linie für Eigennutzer interessant, die die zusätzliche Wohnung vermieten wollen und den gewerblichen Teil beruflich nutzen können, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

11.1 Verfahrensergebnisse

Ergebnisse der Wertermittlung	
Wertermittlungsverfahren	Ergebnis
Bodenwert	106.000 €
Sachwert	284.000 €

Die Ergebnisse führen nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Grundstückssachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit Frisiersalon und einer Garage** bebaute Grundstück **Schierholzstraße 160** in **32584 Löhne** wird zum Wertermittlungstichtag **15.12.2025** mit

284.000 €

Zweihundertvierundachtzigtausend Euro

festgestellt.

Schlussklärung des Sachverständigen

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß den Vorschriften unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Bad Oeynhausen, den 22. Februar 2026

Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



12.....Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

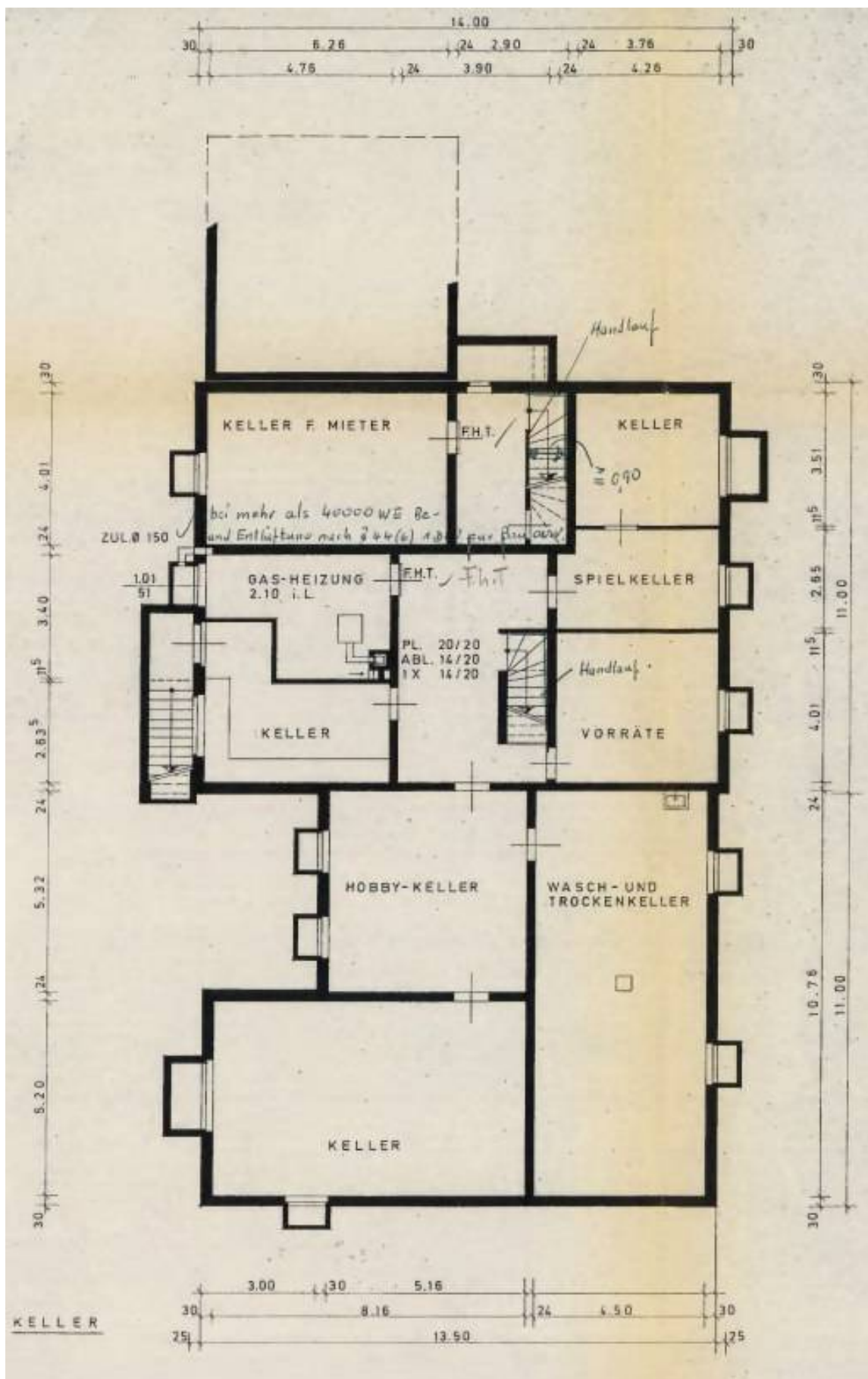
- **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1550
- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – ImmoWertV 2021**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN - (WertR 2006)**
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) 2006 (WertR) v. 1. 3. 2006 (BANz Nr. 108a v. 10. 6. 2006 S. 4325, ber. Nr. 121 v. 1. 7. 2006 S. 4798)
- **BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)**
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert wurde
- **GRUNDSTÜCKSMARKTDATEN 2025 Kreis Herford**
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford
- **KLEIBER**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 8. Auflage, 2016, Bundesanzeiger Verlag
- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage, 2015, Werner Verlag

13. Anlagenverzeichnis

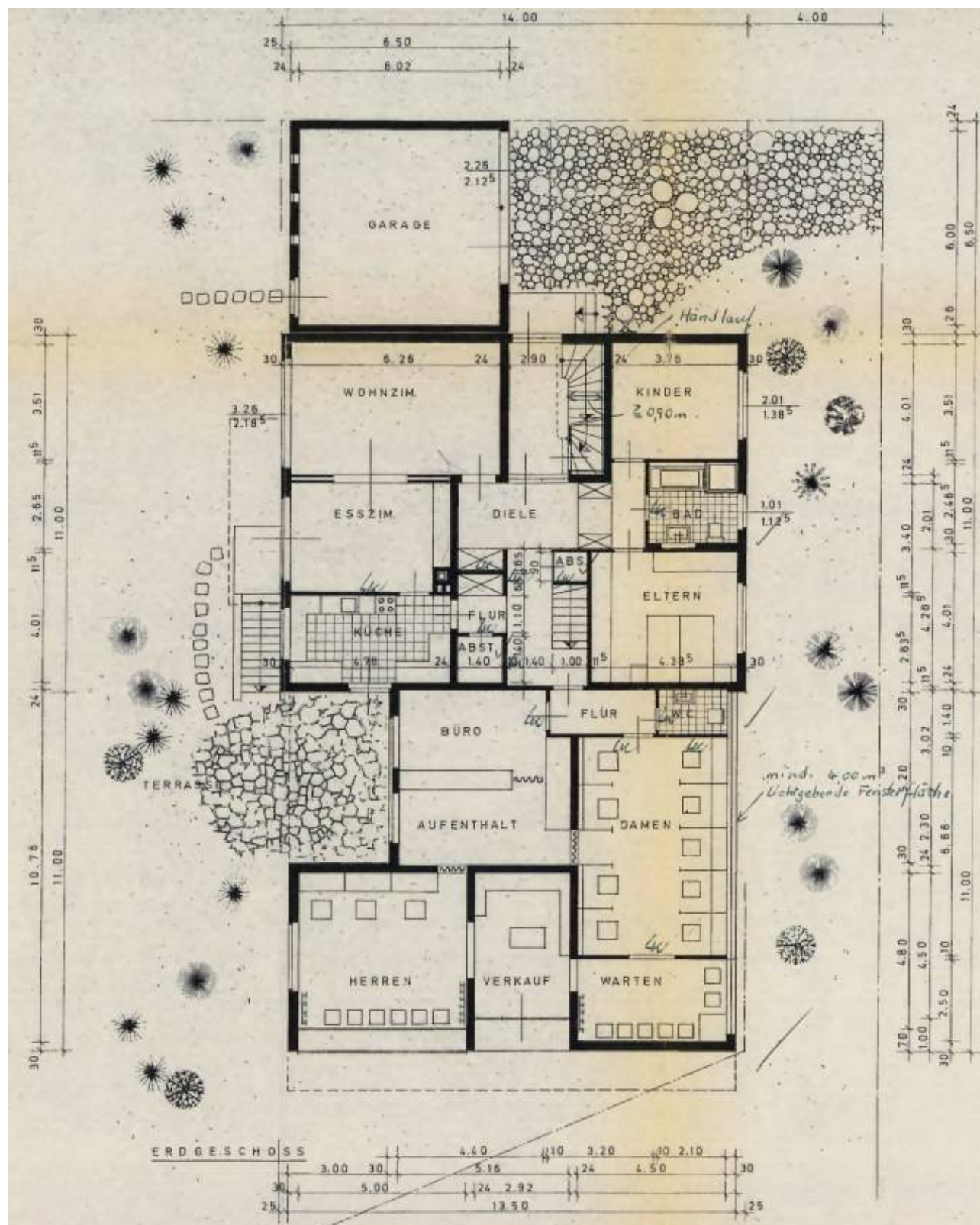
- Anlage 1: Bauzeichnungen
- Anlage 2: Fotos vom Besichtigungstermin
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft

Anlage 1: Bauzeichnungen

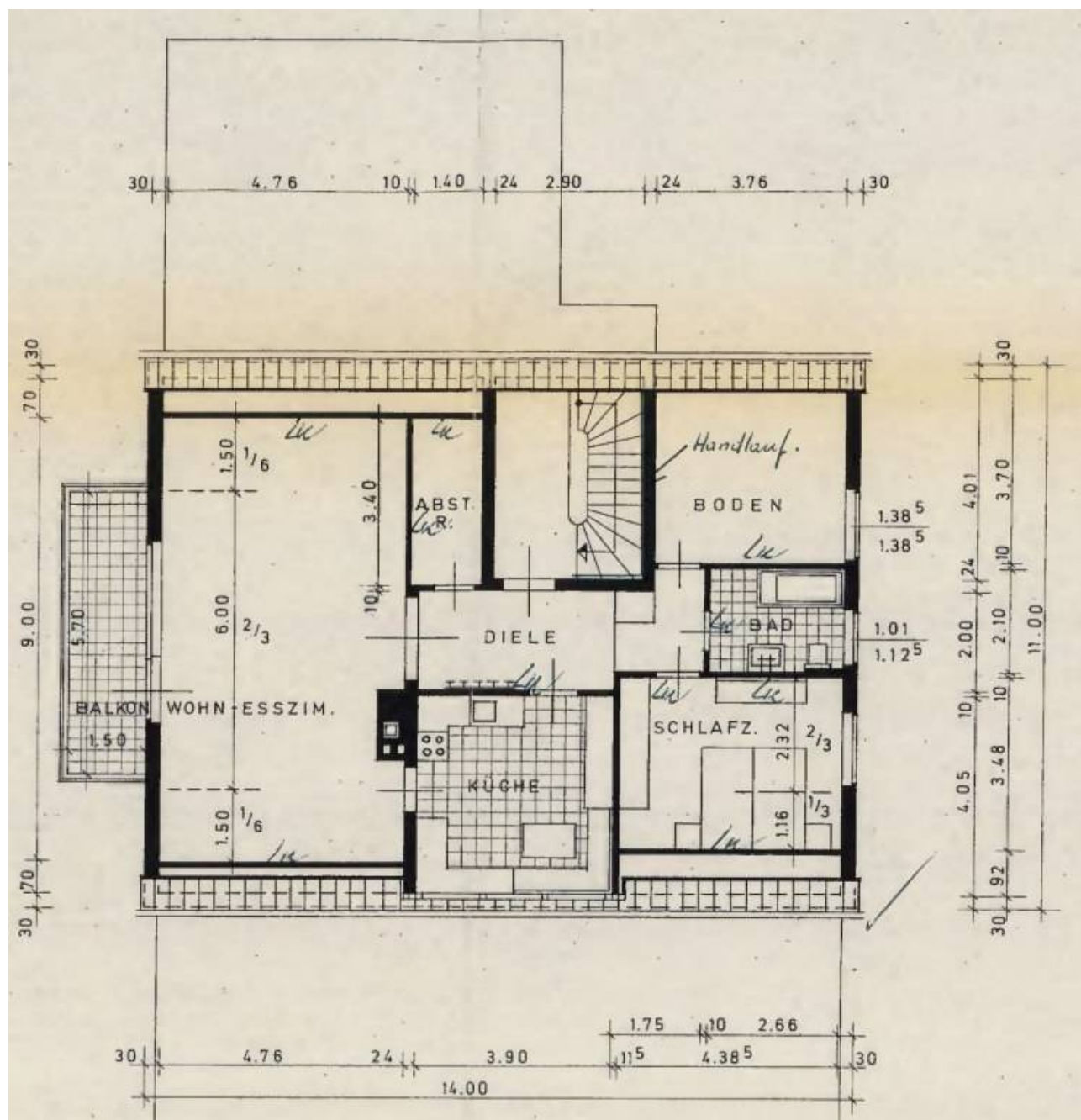
Kellergeschoss



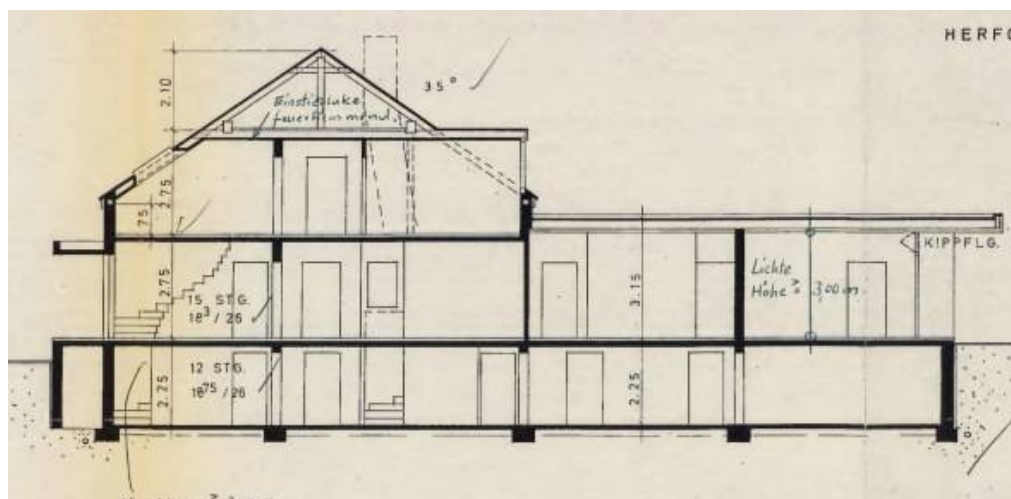
Erdgeschoss



Dachgeschoss



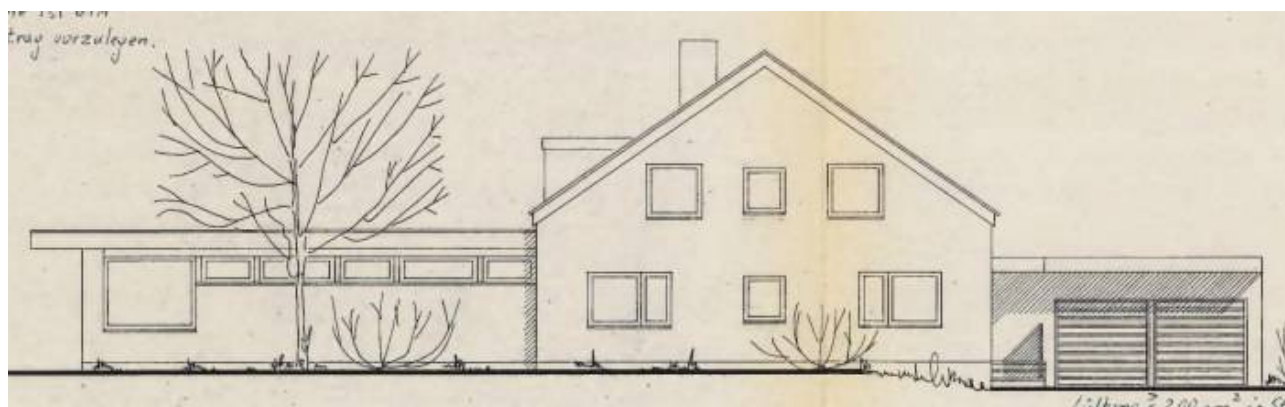
Schnitt



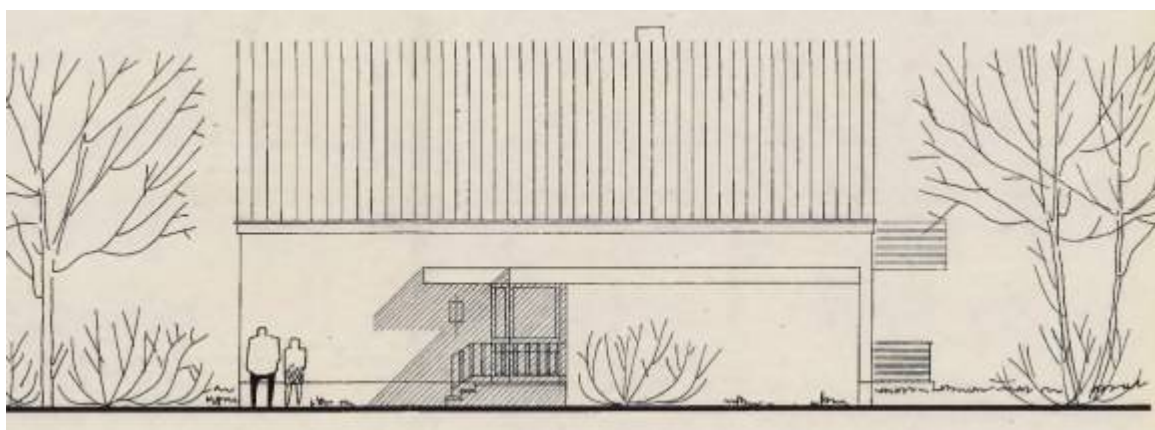
Süd / Ost



Nord / Osten



Nord / West



Süd / West



Anlage 2: Fotos vom Besichtigungstermin am 15.12.2025



Garten



Wohnhaus / Salon



Gartenhaus



Garage



Salon Verkauf



Salon



Salon



Wintergarten



Wintergarten Scheiben



Badezimmer Salon



Zimmer EG



Zimmer EG



Keller



Garage



Feuchte Garagenwand Rückseite



Verblendmauerwerk Garage

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Kreis Herford und in der
Stadt Herford



Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Tel.: 05221/13-2506

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Löhne.

Die gewählte Adresse ist: Schierholzstraße 160.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Löhne
Postleitzahl	32584
Gemarkungsname	Gohfeld
Bodenrichtwertnummer	2410325
Bodenrichtwert	125 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 14.12.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen