



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1531-1225-OE)



für das

mit einem Wohn- und Geschäftshaus
mit intergrierten Garagen sowie einem Wintergarten
bebaute Grundstück

Lübbecker Straße 140
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 054/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 08.01.2026

rd. 466.000,00 €

in Worten

(Vierhundertsechshunderttausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
3. Beschreibung des Grundstücks	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Sonstige Angaben	4
3.3 Lage	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	5
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
4. Ortsbesichtigung	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	10
4.4 Bauweise und Ausstattung	11
4.5 Baulicher Zustand	12
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	13
4.7 Bauzahlen	13
5. Wertermittlungsverfahren	15
5.1 Allgemeines	15
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	15
6. Ermittlung des Bodenwertes	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	16
6.3 Ableitung des Bodenwertes	16
6.4 Bodenwert	16
7. Ertragswertverfahren	17
7.1 Jahresrohertrag	18
7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	19
7.3 Ertragswert der baulichen Anlage	20
7.4 Ertragswert des Grundstücks	21
8. Verkehrswert (§194 BauGB)	22
Anlagen	23
Literaturverzeichnis	27

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 10.12.2025, ihr zugestellt am 15.12.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Mennighüffen
Flur: 36
Flurstück: 308
Größe: 717 m²
Postalische Anschrift: Lübbecker Straße 140
in 32584 Löhne - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

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

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

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

Bewertungsstichtag: 08.01.2026
Qualitätsstichtag: 08.01.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 08.01.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
23	Seiten
5	Anlagen auf 13 Seiten, davon
7	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1531-1225-OE).

2. Vorbemerkungen

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

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

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

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 08.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 07.01.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 06.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 17.12.2025
- Auskünfte der Stadtverwaltung zum Planungsrecht vom 09.01.2026
- Anliegerbescheinigung der Stadt Löhne vom 21.01.2026
- Grundbuchauszug vom 17.10.2025
- Bauamtsakte der Stadt Löhne für das hier maßgebliche Grundstück
- Bauunterlagen zu dem Objekt (Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnungen, Energieausweis, Exposé)
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Löhne (Stand November 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 08.01.2026, 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.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford
Grundbuch von Mennighüffen:	Blatt 589
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 5
Gemarkung:	Mennighüffen
Flur:	36
Flurstück:	308
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Lübbecker Straße 140
Größe des Grundstücks:	717 m ²

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	Löhne	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Mennighüffen	
Postalische Anschrift:	Lübbecker Straße 140 in 32584 Löhne	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt zentral in dem Stadtteil Mennighüffen der Stadt Löhne.

Die Stadt Löhne im Kreis Herford gelegen – einem der nördlichsten Landkreise von Nordrhein-Westfalen - hat ca. 42.000 Einwohner und ist Ende der 1960er Jahre aus den ehemaligen Gemeinden Gohfeld, Löhne, Obernbeck, Ulenburg und Mennighüffen 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.

Der nördliche Stadtteil Mennighüffen mit rd. 10.000 Einwohnern ist überwiegend durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landstraße L773 *Lübbecker Straße* geprägt, an deren Seiten entlang sich ein- bis mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser befinden. Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar an der *Lübbecker Straße* vergleichsweise zentral in dem Stadtteilzentrum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als gut zu bezeichnen.

Die Anbindung von Löhne an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne verfügt über einen Bahnhof sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Die Anbindung des Bewertungsgrundstückes selbst an den ÖPNV ist entsprechend als gut einzustufen. Der Bahnhof ist mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig erreichbar unmittelbar an der *Lübbecker Straße*.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück östlich an der *Lübbecker Straße*, welche als einspurige Landstraße (je Richtung) mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen und mit einer Schwarzdecke erstellt wurde, und südlich an der Straße *Trappenfeld*, die als schmale Anliegerstraße mit einem einseitig gepflasterten Gehweg innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut wurde. Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bestehen auf Seitenstreifen entlang der *Lübbecker Straße*; für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjekts stehen zudem eine Hoffläche sowie zwei integrierte Garagen auf dem Bewertungsgrundstück selbst zur Verfügung.

Die Umgebung ist überwiegend durch zwei- bis mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser entlang der *Lübbecker Straße* geprägt. Die Erdgeschosebenen sind hier gewerblich genutzt, während die oberen Geschosse dem Wohnen dienen.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den Üblichen von der *Lübbecker Straße* und der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 14 m und einer mittleren Tiefe von ca. 51 m im Wesentlichen regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig; lediglich im Mündungsbereich der anliegenden Straßen ist die Grundstücksecke abgewinkelt. Der genaue Grenzverlauf sowie die Lage und die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

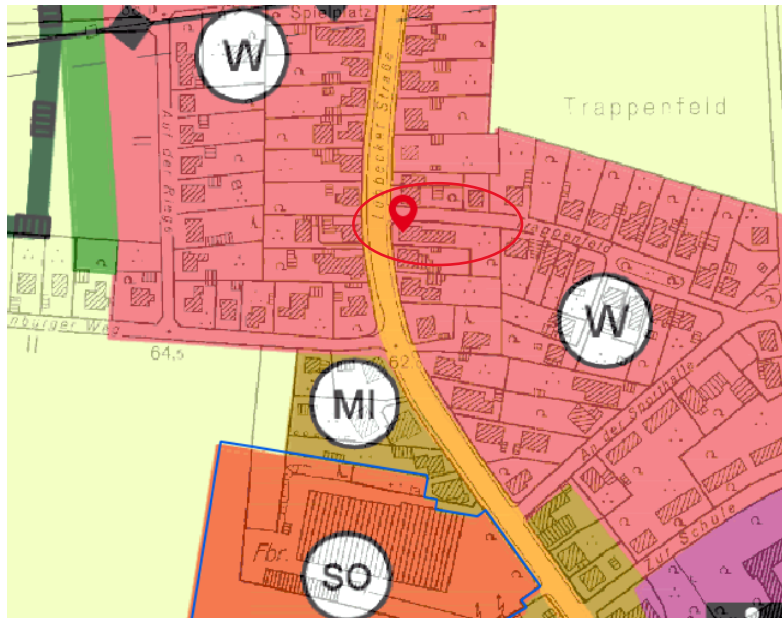
Die Grundstücksoberfläche folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein Gefälle in östlicher und ein leichtes Gefälle in nördlicher Richtung aufweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

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

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

Besondere Lage

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

Altlasten

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

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

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

Wasserbuch

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

Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung liegen auf dem Grundstück keine Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 5

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 36 Flurstück 360 (Blatt 0583). Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 13. April 2000 in der Urkunde (...) eingetragen am 04. Mai 2000.“

Lfd. Nr. 8

„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit – (Errichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Anlage zur Wärmeerzeugung nebst Zubehör, Ausschluss des Rechts zum Betrieb einer Anlage zur Wärmeerzeugung) für (...) Bezug: Bewilligung vom 22.02.2019 (...). Ingetragen am 01.04.2019.“

Zudem ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre dieser Eintragung kein Werteeinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

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

Erschließungsbeiträge

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

Die *Lübbecker Straße* ist fertiggestellt, die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Als Landstraße obliegt der Ausbau der *Lübbecker Straße* dem Land NRW, so dass keine Straßenerschließungskosten zu berücksichtigen sind.

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

Die Kosten richten sich nach den tatsächlichen Baukosten und hängen damit von dem Ausbauraufwand ab. In absehbarer Zeit sind, nach weiterer Angabe, keine straßenbaulichen Maßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht auslösen würden. Ob und wann ein Ausbau erfolgt ist also nicht bekannt.

Zum Bewertungsstichtag wird davon ausgegangen, dass der Markt bei diesem Objekt nicht auf den erschließungsbeitragspflichtigen Zustand reagiert.

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

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

Sonstiges

Mit der Erneuerung des Daches ist der Bodenraum im Haupthaus zu einer kleinen Wohnung ausgebaut worden. Bedingt durch die Dachform mit den allseitigen Dachschrägen, ist die lichte Höhe teilweise eingeschränkt; Türen sind als Sonderanfertigungen im oberen Bereich abgeschrägt und der Dachneigung angepasst worden. Das Badezimmer liegt im Bereich des Anbaus und somit deutlich tiefer.

Eine Nutzungsänderung von Bodenraum zu Wohnraum liegt in den Bauakten nicht vor. Ggf. ist hier eine nachträgliche Genehmigung einzuholen. Die Wohnfläche wird hier überschlägig geschätzt.

Auch in der Dachgeschosswohnung über dem Anbau ist der Dachschrägenanteil vergleichsweise hoch.

Die Heizungsanlage ist als Leasingmodell im Jahr 2019 errichtet worden. Der Vertrag läuft über 10 Jahre. Es ist, gemäß den Unterlagen, ein monatlicher Betrag von 189,73 € zu zahlen. Alternativ kann die Anlage für einen Einmalbetrag käuflich erworben und entsprechend übernommen werden. Der Kaufpreis verringert sich entsprechend der geleisteten Zahlungen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass die Heizungsanlage übernommen wird, wobei von einem Restkaufpreis zum Bewertungszeitpunkt von rd. 10.000,00 € ausgegangen wird. Der Wert wird entsprechend als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

4. Ortsbesichtigung

4.1 Allgemeines

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

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

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

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

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 08.01.2026 zwischen 14:00 Uhr und 14:45 Uhr statt. Anwesend waren der Miteigentümer zusammen mit seinem Sohn sowie die Sachverständige. Bei der Begehung der Wohneinheiten zur Westseite waren die erwachsenen Kinder der Miteigentümerin zugegen.

Besichtigt wurde das Gebäude in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen und das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

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

Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Im Erdgeschoss des Haupthauses ist eine gewerbliche Ladeneinheit vorhanden, die derzeit leer steht.

Zwei der Wohnungen und das kleine Appartement im Erdgeschoss werden durch die Miteigentümer mit ihren Familien in Eigennutzung bewohnt, die übrigen Einheiten stehen derzeit leer. Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehende Wohn- und Geschäftsaus einschließlich eines Anbaus mit integrierten Garagen.

Das Hauptgebäude ist voll unterkellert und in zweigeschossiger Massivbauweise mit einem Walmdach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Angeschlossen an das Haupthaus ist ein nicht unterkellertes, zweieinhalbgeschossiger Anbau vorhanden, dessen Satteldach ca. im 90°-Winkel in das Hauptdach eingeschiftet wurde.

Insgesamt sind 5 Wohneinheiten, ein Ladengeschäft, ein Lagerraum sowie zwei integrierte Garagen in dem Gebäude untergebracht. Ferner ist ein Wintergarten im Osten an den Komplex angebaut.

Im Haupthaus befinden sich die Ladeneinheit und ein kleines Appartement im Erdgeschoss, einer Wohnung im Obergeschoss und eine kleine Wohnung im Dachgeschoss. In dem Anbau sind im Erdgeschoss drei Einheiten vorhanden, von denen eine als Lagerraum und zwei als Garagen eingerichtet sind. Im Obergeschoss liegt eine Wohnung und im Dachgeschoss ist eine weitere Wohnung ausgebaut.

Abgesehen von der Ladeneinheit, die über einen separaten Eingang an der Ostseite verfügt, sind die Wohneinheiten über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen, von dem aus auch der Keller zugänglich ist. Die Hauseingangstür ist über eine Treppenanlage mit ca. 6 Stufen erreichbar.

Die Grundrisse sind den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen, wobei der Ausbau der Wohnung im Bodenraum des Dachgeschosses nicht dargestellt ist. Auch die Höhenunterschiede sind nicht dargestellt (insbesondere zum Bad, welches auf der Ebene des Anbaus liegt und über eine enge Treppe innerhalb des Bades zu erreichen ist).

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des ursprünglichen Wohnhauses (Haupthaus) im Jahr 1926 behördlicherseits genehmigt und errichtet worden. Seinerzeit wurden der Keller und das Erdgeschoss erstellt. Der heutige Komplex ist im Laufe der Jahre durch Erweiterungen entsprechend gewachsen: Im Jahr 1955 ist das Wohnhaus um ein Geschoss aufgestockt und der Laden im Erdgeschoss eingerichtet worden (Bauschein 754/55). Der Anbau ist zunächst im Jahr 1959 als Werkstatt mit einer Garage eingeschossig errichtet und im Jahr 1968 (Bauschein 3582/68) um eine weitere Garage erweitert worden. Die Aufstockung des gesamten Anbaus wurde im Jahr 1971 (Bauschein 302/71) genehmigt; in diesem Zusammenhang wurde auch der Anbau des Eingangsvorbaus erstellt. Schließlich ist im Jahr 1989 der Wintergarten im Osten angebaut worden (Bauschein 527/89).

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

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

Im Laufe der letzten 10 Jahre ist das Gebäude umfassend modernisiert worden (vgl. Punkt 4.5). Diese Modernisierungen haben zu einer deutlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt. Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV wird für das Objekt nach der erfolgten umfassenden Modernisierung, der teilweise wieder verstrichenen Zeit der Maßnahmen und der teilweise noch vorhandenen älteren Ausstattung insgesamt eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren angehalten.

4.4 Bauweise und Ausstattung

Die folgende Beschreibung erfolgt anhand der Bauunterlagen und der Ortsbesichtigung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Wohn- und Geschäftshaus
Unterkellerung:	Haupthaus: Voll unterkellert, Anbau: Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	Zwei
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Haupthaus: Walmdachkonstruktion ohne weitere Aufbauten Anbau: Satteldach ohne weitere Aufbauten
Eindeckung:	Pfanneneindeckung; Dachrinnen und Fallrohre: Zink
Decken:	KG: Gewölbedecke, sonst: Holzbalkendecken
Treppen:	KG: Massiv mit Fliesenbelag EG und OG: Stahlkonstruktion mit Holzstufen

◆ Ausbau

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 2010) Glasbausteinelemente am Hauseingang Teilweise Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Ladengeschäft: Kunststoff mit Isolierverglasung Wohnhaus: Massivholztür
Innentüren:	Überwiegend Holztüren in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Geputzt und z.T. tapeziert Bäder: Fliesen
Fußböden / Oberböden:	Überwiegend Fliesen und Laminat
Deckenbekleidung:	Überwiegend gespachtelt
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gas-Brennwerttherme als Leasinganlage
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, 8 Unterverteilungen vorhanden (Laden, Wohnungen, Lager, Garage, Allgmeinzähler)
Belichtung und Belüftung:	Natürliche Belichtung und Belüftung
Grundriss/Beschaffenheit:	Zweckmäßig, tlw. gefangene Räume vorhanden Im KG und tlw. im DG geringe lichte Höhen
Besondere Bauteile:	Balkon, Wintergartenanbau, Eingangstreppe

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:	Wasser-, Gas- und Stromanschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Stabstahl-Mattenzaun zum Osten und Süden
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat

Da der Wert des Objektes anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt wird, in dem der Wert der Außenanlagen im Regelfall in den Mietpreisen enthalten ist und lediglich in speziellen Fällen gesondert zu berücksichtigen ist (welches hier nicht gegeben ist), wird keine separate Wertermittlung der Außenanlagen durchgeführt.

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Nach Angabe der Beteiligten, wurden folgende Maßnahmen vorgenommen, wobei die Jahreszahlen jeweils ca.-Angaben sind:

2010	Erneuerung des Estrichs im Keller sowie Verlegung einer Drainage um das Gebäude
2011	Erneuerung sämtlicher Elektro- und Wasserleitungen und Einbau neuer Heizkörper
2015	Sanierung der Badezimmer
2018	Erneuerung des Daches einschließlich der Dämmung und Ausbau der Wohnung
2018	Anbringung des Wärmedämmverbundsystems
2019	Einbau der neuen Gasheizungsanlage (Leasinganlage – vgl. Punkt 3.5)
2020	Neuanlage der Außenanlagen (Pflasterungen und Einfriedung)

Für die Wohnungen sind jeweils getrennte Ablesemöglichkeiten für die Verbrauchsstellen vorhanden.

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen, waren an dem Gebäude augenscheinlich keine Schäden oder Mängel erkennbar, die einen gesonderten Wertabzug notwendig machen würden.

Sonstige

In kleineren Teilbereichen sind noch Restarbeiten auszuführen. Zudem sind teilweise auch noch die älteren Ausstattungen vorhanden (alte Hauseingangstür mit den Glasbausteinelementen, ältere Geschosstreppen aus einer Stahl-Holzkonstruktion, teilweise mit fehlenden Geländern sowie tlw. noch vorhandene ältere Innentüren. Dieser Umstand wurde bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch einen Abschlag ausreichend gewürdigt.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße als einfache Wohnlage einzustufen; die zentrale Lage mit der guten Anbindung an das ÖPNV ist als gut zu bezeichnen, so dass insgesamt von einer mittleren Wohnlage gesprochen werden kann. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück entsprechend gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich – soweit unter der Schneedecke erkennbar - in einem gut gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind erst vor wenigen Jahren komplett erneuert worden. Nahezu das gesamte Grundstück ist bebaut bzw. befestigt, eine kleine Rasenfläche zum Osten ist vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht nach der Modernisierung der letzten Jahre im Wesentlichen einem Gebäude der Standardstufen 3 bis 4 gemäß den Tabellen der Sachwertrichtlinie, wobei mit den Glasbausteinen im Eingangsbereich auch die Standardstufe 1 gegeben ist.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Sie sind zeitgemäß ausgestattet.

4.7 Bauzahlen

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen wurden zur Verfügung gestellt. Diese wurden mit den Angaben aus den Bauakten verglichen. Sie wurden zudem anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als zutreffend unterstellt. Sie liegen für den Ermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor. Sie gelten nur für diese Wertermittlung.

Wohnfläche

Erdgeschoss Haupthaus

Wohnen/Schlafen	rd.	11,63 m ²	
Kochnische	rd.	2,45 m ²	
Bad	rd.	2,95 m ²	
Diele/Garderobe	rd.	7,42 m ²	
	rd.	<u>24,45 m²</u>	rd. 24,00 m ²

Obergeschoss Haupthaus

Flur	rd.	9,82 m ²	
Küche/Essen	rd.	16,15 m ²	
Wohnen	rd.	23,82 m ²	
Bad	rd.	3,64 m ²	
Schlafen	rd.	15,41 m ²	
Kind	rd.	15,67 m ²	
Balkon	rd.	7,86 m ²	
	rd.	<u>92,37 m²</u>	rd. 92,00 m ²

Für die Dachgeschosswohnung wird eine überschlägige Wohnfläche von rd. 50 m² unterstellt.

Obergeschoss Anbau

Flur/Garderobe/Eingang	rd.	9,28 m ²	
Küche/Essen/Wohnen	rd.	37,68 m ²	
Flur	rd.	7,39 m ²	
HW-Raum	rd.	11,15 m ²	
Bad	rd.	7,46 m ²	
WC	rd.	1,40 m ²	
Schlafen	rd.	19,38 m ²	
Balkon	rd.	5,05 m ²	
	rd.	<u>98,79 m²</u>	rd. 99,00 m ²

Dachgeschoss Anbau

Flur	rd.	7,34 m ²	
Wohnen	rd.	21,57 m ²	
Bad	rd.	4,26 m ²	
Flur	rd.	9,42 m ²	
Küche	rd.	9,88 m ²	
Schlafen	rd.	14,40 m ²	
	rd.	<u>66,87 m²</u>	rd. 67,00 m ²

Nutzfläche Ladeneinheit

Erdgeschoss

Laden	ca. 5,635 m	x	ca. 6,060 m	x	0,97	rd.	33,12 m ²	
	ca. 3,880 m	x	ca. 4,390 m	x	0,97	rd.	16,52 m ²	
Nebenraum/WC	ca. 4,415 m	x	ca. 3,665 m	x	0,97	rd.	15,70 m ²	
						rd.	<u>65,34 m²</u>	rd. 65,00 m ²

Erdgeschoss Lager

Lageraum	ca. 5,140 m	x	ca. 6,940 m	x	0,97	rd.	34,60 m ²	
	ca. 1,000 m	x	ca. 2,500 m		i.M	rd.	2,50 m ²	
						rd.	<u>37,10 m²</u>	rd. 37,00 m ²

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, da bei gewerblichen Nutzungen und mehreren Wohneinheiten in einem Gebäude die Rendite im Vordergrund steht.

In der Regel wird zur Plausibilitätskontrolle von der Sachverständigen ein zweites Bewertungsverfahren herangezogen. Im vorliegenden Fall steht, aufgrund der Individualität von Gewerbeobjekten, jedoch keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zur Verfügung, so dass keine Vergleichswertberechnung möglich ist. Auch ein Sachwertverfahren ist nicht aussagekräftig durchführbar, da die erforderlichen Marktdaten (Sachwertfaktoren) vom Gutachterausschuss für Gewerbeobjekte, Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude nicht abgeleitet werden.

Dementsprechend kommt im vorliegenden Fall lediglich das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

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

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

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

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

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **110,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 sind bislang nicht beschlossen. Eine zeitliche Anpassung zum Bewertungsstichtag wird, aufgrund der derzeitigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht für notwendig erachtet.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. Zu- oder Abschläge sind nicht anzubringen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Ausnutzung, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird ein Preis von **rd. 110,00 €/m²** für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

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

Bodenwert: 717 m² x 110,00 €/m² **rd. 78.900,00 €**

7. Ertragswertverfahren

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

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

◆ Grundlagen

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

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

Liegenschaftszins

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

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

Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer

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

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

7.1 Jahresrohertrag

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


Vergleichsmieten Wohnen

Der Mietspiegel der Stadt Löhne (aktueller Stand 2025) weist folgende Vergleichsmieten aus:

Baujahr	Größe	Unterer Wert	Mittlere Miete	Oberer Wert
1981 - 2000	bis 60 m ²	5,50 €	6,50 €	8,30 €
	über 60 bis 80 m ²	5,00 €	6,20 €	7,40 €
	über 80 bis 100 m ²	5,00 €	6,11 €	7,40 €
	über 100 m ²	5,40 €	6,25 €	7,70 €
2001 - 2010	bis 60 m ²	6,50 €	7,29 €	9,00 €
	über 60 bis 80 m ²	5,80 €	6,99 €	8,30 €
	über 80 bis 100 m ²	5,80 €	6,90 €	7,90 €
	über 100 m ²	5,80 €	7,04 €	9,00 €
ab 2011	bis 60 m ²	7,50 €	8,35 €	10,60 €
	über 60 bis 80 m ²	6,80 €	8,05 €	9,20 €
	über 80 bis 100 m ²	6,90 €	7,96 €	8,30 €
	über 100 m ²	6,20 €	8,10 €	10,10 €

Vergleichsmieten Gewerbe

Eine Mietwertübersicht für gewerbliche Mieten in Löhne ist im Mietpreisatlas der IHK zu Bielefeld (Stand 2025) veröffentlicht:

LÖHNE	Geschäftslage/-typ	2025		2020	
		von	bis	von	bis
	Innerstädtische Lage	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²
	Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,00 €/m ²	7,00 €/m ²
	Büro	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
	Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,50 €/m ²

Quelle: IHK Mietspiegel, Seite 21

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

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung mit den durchgeführten Modernisierungen, der Lage des Gebäudes und der sonstigen Faktoren, wie der konjunkturellen Lage werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar und ortsüblich angenommen. Die Nutzung der Nebenräume (Keller) und die Nutzung des Gartens und des Eintergartens sind in dem Mietwert enthalten.

Ladeneinheit EG	65,00	m ²	x	6,00 €/m ²	rd.	390,00 €
Appartement EG	24,00	m ²	x	7,50 €/m ²	rd.	180,00 €
OG Wohnung (Haupthaus)	92,00	m ²	x	6,50 €/m ²	rd.	598,00 €
OG Wohnung (Anbau)	99,00	m ²	x	6,00 €/m ²	rd.	594,00 €
DG Wohnung (Haupthaus)	50,00	m ²	x	5,50 €/m ²	rd.	275,00 €
DG Wohnung (Anbau)	67,00	m ²	x	5,75 €/m ²	rd.	385,25 €
Lagereinheit	37,00	m ²	x	2,75 €/m ²	rd.	101,75 €
Garagen	2,00	Stk.	x	40,00 €/Stk.	rd.	80,00 €
					rd.	<u>2.604,00 €</u>

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

monatlich rd. 2.600,00 €

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

Jahresrohertrag 2.600,00 € x 12 Monate rd. **31.200,00 €**

7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

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

Instandhaltungskosten Wohn- und Nutzfläche			
14,40 €/m ² /Jahr x rd. 434,00 m ² Wohnfläche	=	6.249,60 €/Jahr	
Instandhaltungskosten Garagen / Lager			
3 x 108,00 €/Jahr/Stellplatz	=	324,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten			
6 x 367,00 €/Jahr/WE	=	2.202,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Garagen / Lager			
3 x 48,00 €/Jahr/Stellplatz	=	144,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
3 % von 31.200,00 €/Jahr	=	<u>936,00 €/Jahr</u>	
		<u>9.855,60 €/Jahr</u>	rd. 9.856,00 €/Jahr

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	31.200,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 9.856,00 €
	rd.	<u>21.344,00 €</u>

7.3 Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für gemischt genutzte Gebäude nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,70 % ± 1,50 %.

Für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund des Gebäudetyps, der Größe, des Ausbauszustands, der Lage und der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 7.2)	rd.	21.344,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
3,75 % von 78.900,00 €	rd.	- <u>2.959,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	18.385,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 % ein Vervielfältiger von **21,58** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 18.385,00 € x 21,58	rd.	396.700,00 €
-------------------------	------------	---------------------

7.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 7.3)	rd.	396.700,00 €
Abzgl. der Kosten für die Heizungsanlage (unterstellter Kauf) (vgl. Punkt 3.5)	rd.	- 10.000,00 €
Bodenwert (vgl. Punkt 6.4)	rd.	78.900,00 €
		<hr/>
Ertragswert	rd.	<u>465.600,00 €</u>

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

8. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.4) rd. 465.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Mit integrierten Garagen sowie einem Wintergarten
bebaute Grundstück
Lübbecker Straße 140
32584 Löhne

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

mit **rd. 466.000,00 €**
in Worten (Vierhundertsechszigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **08.01.2026** 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 27. Januar 2026

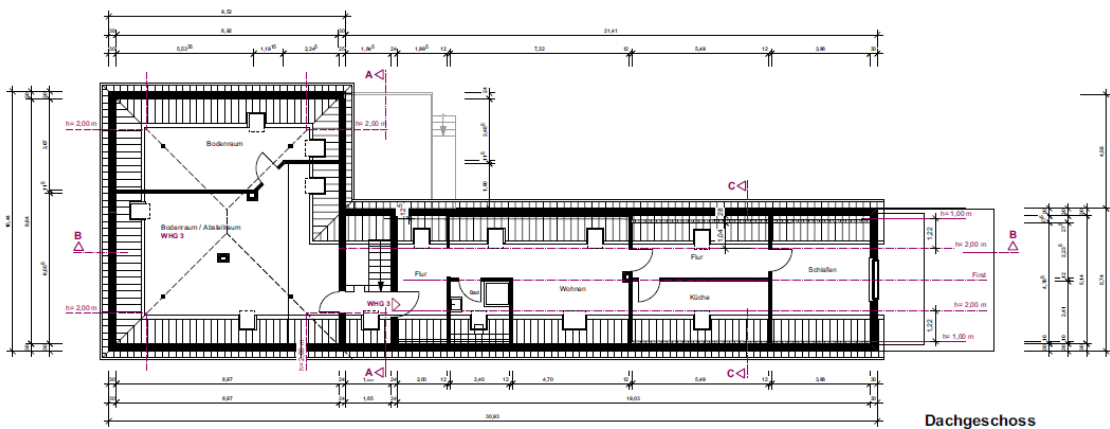
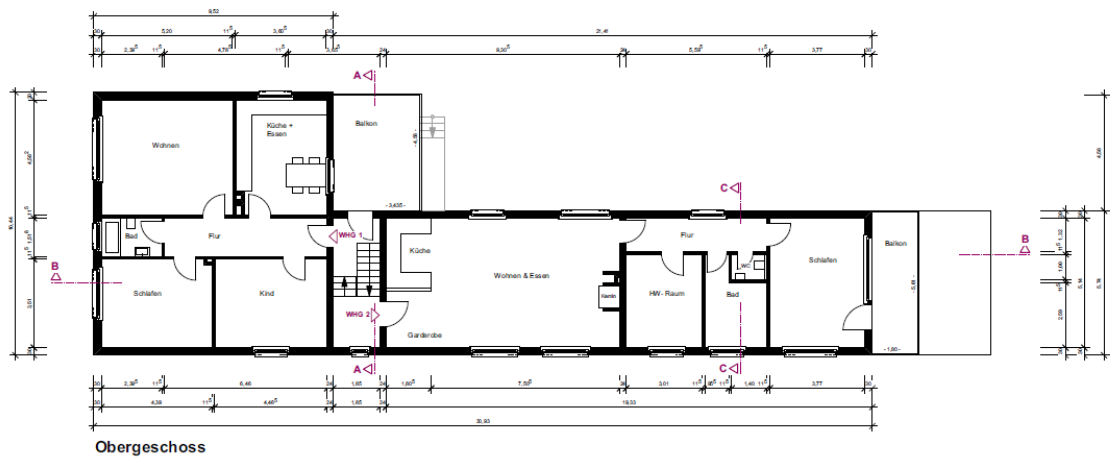
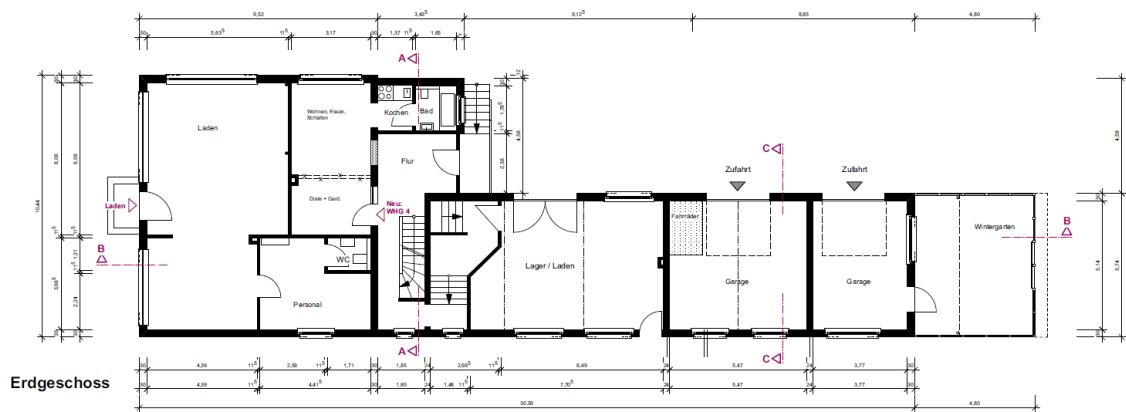
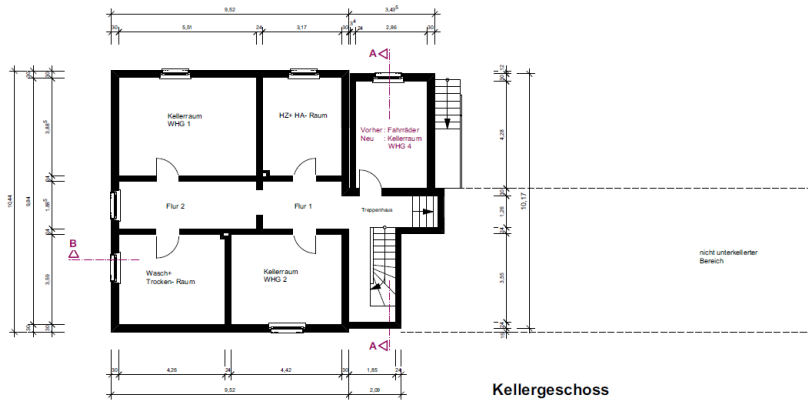
Anlagen im Originalgutachten

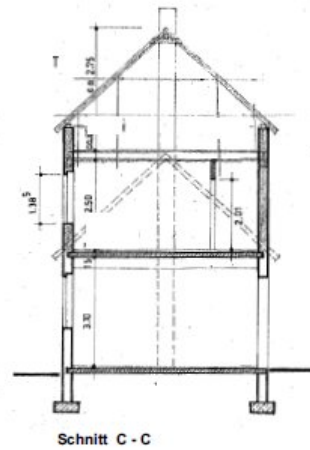
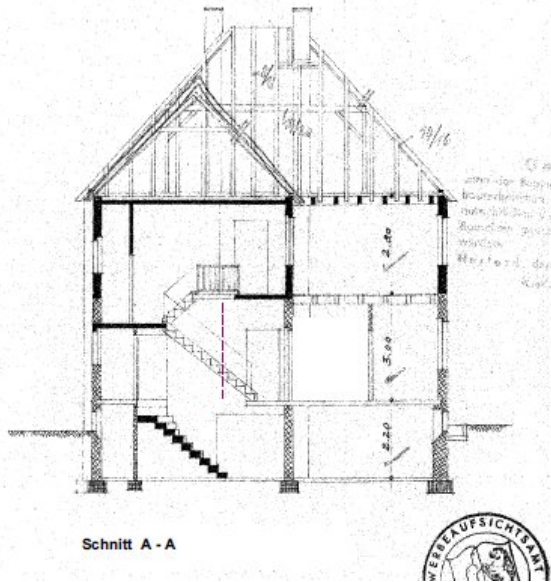
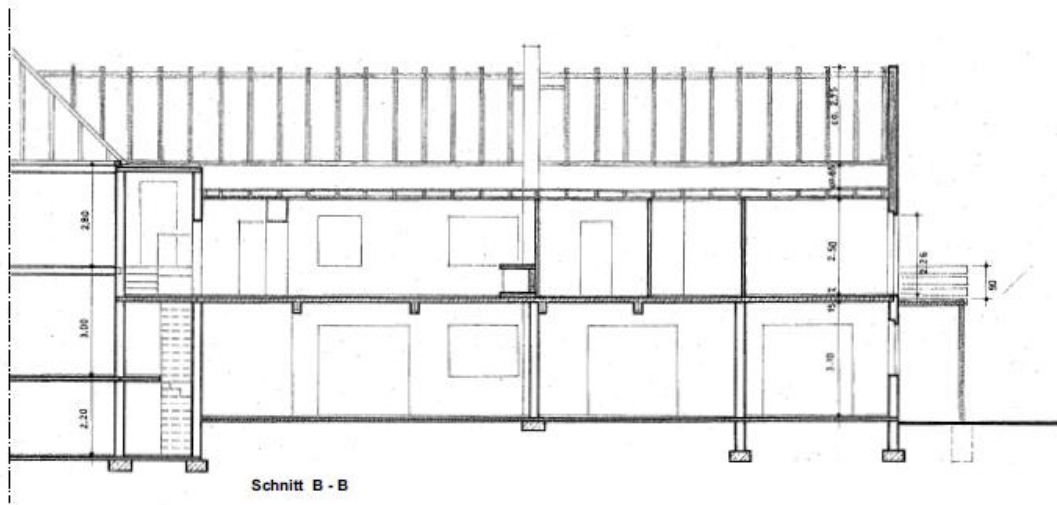
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen (zur Verfügung gestellt durch den Miteigentümer)

Zeichnungen

Fotos

Bauzeichnungen







Literaturverzeichnis

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