

Ralf Sieker**Assessor der Agrarwirtschaft, Dipl.- Ing. agr.**

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein -Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*

Mitglied des Hauptverbandes
der landw. Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)

32139 Spenge (Lenzinghausen)

Affhüpperstr. 26

Telefon: 05225/897920

E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten**in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung****AG Bad Oeynhausen,****003 K 055/22****Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Mehrfamilienhaus****bebauten Grundstücks****Alter Landweg 9, 32584 Löhne****Auftraggeber:**

Amtsgericht

Bad Oeynhausen

32543 Bad Oeynhausen

Bewertungsstichtag:

03.11.2023

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar

Gliederung

	Seite
1 Auftrag und Vorbemerkungen	2
2 Ortsbesichtigung	2
3 Beschreibung der Bewertungsobjekte	2
3.1 Lage und Erschließung	3
3.2 Amtlicher Nachweis	3
3.3 Lasten und Beschränkungen	3
3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	3
3.5 Gebäude und bauliche Anlagen	3
4 Bewertungsgrundsätze und –verfahren	5
5 Wertermittlung	8
5.1 Bodenrichtwerte und Sachwertfaktoren	8
5.2 Ableitung der Bodenwerte	8
5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen	9
5.4 Ableitung des Verkehrswerts	9

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 26.09.2023 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung eines bebauten Grundstücks in Löhne-Gohfeld, Geschäftsnummer 003 K 055/22, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Gohfeld, Blatt 738, verzeichneten Grundstücks zu erstellen. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung sollen eingeholt werden. Ferner wird um Feststellung gebeten, ob Mieter, ein Gewerbebetrieb, Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten bebautes Grundstück in Größe von 641 m², welches zusammen mit dem südlich angebauten Objekt Alter Landweg 9 a einen geschlossenen Wohnblock bildet. Hinweise auf einen bestehenden Gewerbebetrieb und auf separat zu bewertende Maschinen oder Betriebseinrichtungen liegen nicht vor.

Bewertungsstichtag der Wertermittlung ist der Tag der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 03.11.2023.

2 Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher Ladung der Verfahrensbeteiligten (Einschreiben mit Rückschein) wurde am 03.11.2023 ein Ortstermin zur Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durchgeführt. Die geladene Eigentümerin erschien nicht zu dem Termin, und war auch telefonisch nicht erreichbar. Insofern war eine Innenbesichtigung nur eingeschränkt möglich. Lediglich der Hausflur und die Kellerflure konnten - soweit nicht verschlossen - besichtigt werden.

Auch sonstige Auskünfte z.B. über bestehende Mietverhältnisse konnten bei der Eigentümerin nicht eingeholt werden.

Das Gebäude Alter Landweg 9 wurde mit den o.g. Einschränkungen besichtigt.

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde nur der optische Eindruck der Flächen und Gebäude festgehalten. Verdeckte Mängel und Schäden (z.B. verdeckte Gebäudeschäden in Holz und Mauerwerk, Altlasten, ungewöhnliche Gründungerschwernisse, Funktionsfähigkeit technischer Anlagen etc.) können im

Rahmen dieses Gutachtens nicht erfasst werden. Hinweise auf bauordnungsrechtliche Mängel oder Verdacht auf Hausschwamm liegen nicht vor. Die vorliegende Wertermittlung geht, soweit im Folgenden nichts anderes erwähnt wird, von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel vorliegen, kann dies den Verkehrswert beeinflussen. Soweit bei der Wertermittlung Gebäudemaße herangezogen werden, wurden diese nach bestem Wissen und Gewissen aus vorhandenen Bauzeichnungen entnommen oder ggf. vor Ort überschlägig ermittelt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Weitere Informationsquellen, auf die bei der Wertermittlung Bezug genommen wird, sind in der Anlage (ANLAGE 1) aufgeführt.

3 Beschreibung der Bewertungsobjekte

3.1 Lage und Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Rand der geschlossenen Ortslage der Ortschaft Gohfeld in der Stadt Löhne und wird durch die Gemeindestraße „Alter Landweg“ erschlossen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Löhne beträgt ca. 2,50 km. Der nähere Umgebungsbereich des Grundstücks wird durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Friedhof, Seniorenwohnheim, Kirche) und die unmittelbar südlich verlaufende Bahnstrecke (Südbahn, Streckenabschnitt Löhne-Vlotho) geprägt. Die genaue Lage, Größe und Zuwegung ist im Einzelnen den beigegeführten Liegenschaftskarten (ANLAGEN 2-3) zu entnehmen.

3.2 Amtlicher Nachweis

Das mit dem Mehrfamilienhaus Alter Landweg 9 bebaute Grundstück ist beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Gohfeld, Blatt 738, unter der Lfd. Nr. 111 wie folgt verzeichnet:

Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstück 403; Nutzung: 641 m² Gebäude- und Freifläche.

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Gohfeld, Blatt 738, ist neben der Anordnung der Zwangsversteigerung (Eingetragen am 04.01.2023) folgende weitere Eintragung verzeichnet:

XXXXXXXXXX (geb. am 04.02.1946), Löhne, Alter Landweg 9 a, ist befreite Vorerbin. Nacherben zu gleichen Teilen sind: a) XXXXXXXXXXXX, Löhne, b) XXXXXXXXXXXXX, St. Augustin, c) XXXXXXXXXXXX, Hannover, d) XXXXX XXXXXXXX, Bielefeld, e) XXXXXXXXXXXX, Löhne, f) XXXXXXXXXXXXX, Löhne. Von Amts wegen eingetragen am 02. November 1998.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen sind unter den Baulastblatt-Nr. 395 und 396 folgende Baulasten eingetragen, durch die das Flurstück 960 belastet wird:

- Baulastblatt Nr. 395: Übernahme von zwei Anschlusskanälen mit Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 961 „Schwalbenweg 18“, eingetragen am 14.06.2005.
- Baulastblatt Nr. 396: Duldung einer Grenzbebauung mit Anbauverpflichtung, eingetragen am 30.06.2005.

Unter der Baulastblatt-Nr. 397 wird das angrenzende Flurstück 961 durch eine entsprechende Baulast zur Duldung einer Grenzbebauung mit Anbauverpflichtung zugunsten des Flurstücks 960 belastet.

Auskünfte zu bestehenden Mietverhältnissen konnten bei der Eigentümerin nicht eingeholt werden. Eine schriftliche Anfrage des Unterzeichners beim Sozialamt der Stadt Löhne zu evtl. dort vorliegenden Mietverträgen blieb aus Datenschutzgründen fruchtlos. Nach Auskunft der Stadt Löhne – Bürgerbüro – sind in dem Wohnhaus Alter Landweg 9 (Stand 18.12.2023) insgesamt folgende elf Personen gemeldet:

1. XXXXXXXXXXXXX, 2. XXXXXXXXXXXXXXXX, 3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXXXXXXXXX, 5. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, 6. XXXXXXXXXXXX,
- XXXXXXX, 7. XXXXXXXX, 8. XXXXXXXX, 9. XXXXXXXX, 10. XXXXXXXX,
11. XXXXXXXX.

Nach äußerem Anschein sind sämtliche sechs Wohneinheiten in dem Gebäude bewohnt. Die Wohnungen unterliegen nach Auskunft der Stadt Löhne keiner Wohnungsbindung. Auch Hinweise auf Altlastenverdacht liegen nach Auskunft der Stadt Löhne nicht vor. Sonstige Beschränkungen sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

Nach dem Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Löhne (Anlage 4 a) ist die Bewertungsfläche als Wohnbaufläche (§ 1(1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Nach der Bebauungsplanübersicht der Stadt Löhne (Anlage 4 b) liegt das Grundstück

jedoch nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebiets, sondern ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Änderungen dieser Darstellungen und Festsetzungen sind nicht absehbar. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist das bebaute Grundstück Alter Landweg 9 qualitativ als „Baureifes Land“ gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

3.5 Gebäude und bauliche Anlagen (siehe anliegende Fotos)

Das Mehrfamilienhaus Alter Landweg 9 wurde laut Bauakte der Stadt Löhne in den Jahren 1972/73 in Massivbauweise als sog. Zweispänner errichtet, d.h. die Innenerschließung bietet jeweils Zugang zu zwei Wohnungen auf einer Etage. Der Antrag auf Schlussabnahme wurde am 13.08.1973 gestellt. Der Schlussabnahmeschein datiert auf den 27.09.1977. Das Gebäude umfasst die Geschossebenen KG, EG, 1. OG, 2.OG und DG (nicht ausgebaut) mit insgesamt sechs augenscheinlich vermieteten Wohneinheiten. An der Südseite des Gebäudes ist mit leichtem Versatz das Gebäude Alter Landweg 9 a (Flurstück 404) mit ebenfalls sechs Wohneinheiten angebaut, das eine separate Bewertungseinheit bildet.

Das Mehrfamilienhaus weist, soweit ohne Innenbesichtigung erkennbar, überwiegend einfache Standardmerkmale und einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Modernisierungen wurden nicht oder nur in geringem Umfang vorgenommen.

Das Gebäude wurde noch vor in Kraft treten der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) errichtet. Der energetische Standard von Gebäuden entsprechender Baualtersklasse ist als ungünstig zu beurteilen. Ein Energieausweis liegt nicht vor bzw. wurde nicht vorgelegt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Gaszentralheizungen mit Warmwasserbereitung als Etagenheizungen. Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters weisen die einzelnen Gasthermen (sog. Kombiwasserheizer) folgendes Alter auf: EG links Bj. 1993, EG rechts Bj. 1997 (Einbau 2009), 1. OG links Bj. 1993 (Einbau 2008), 1. OG rechts Bj. 1999 (Einbau 2008), 2. OG links Bj. 1995, 2.OG rechts Bj. 1993 (Einbau 2014).

Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasser- und Abwasserentsorgungssysteme sowie an das öffentliche Gasnetz angeschlossen. Die entsprechenden Erschließungsbeiträge sind nach Auskunft der Stadtwerke Löhne abgegolten.

Die Wohnflächen der Wohnungen in den einzelnen Geschossebenen betragen lt. vorliegenden Bauunterlagen im EG 85,28 m² und 70,56 m², mithin 155,84 m² insgesamt, im 1.OG 85,15 m² und 70,56 m², mithin 155,71 m², im 2. OG 85,28 m² und 70,56 m², mithin 155,84 m² insgesamt. Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes beträgt 467,39 m². Alle Wohnungen sind mit einer Loggia ausgestattet

Baubeschreibung:

Bauausstattung: Fundamente aus Beton, Außenwände aus doppelwandigem Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen, im Bereich der Loggia mit Klinkerverblendung, im Bereich des Treppenhauses Glasbausteine, Satteldach mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln; Dachentwässerung aus Zinkblech; Innenwände aus massivem Mauerwerk, zwei gemauerte Schornsteine, Zwischendecken als Massivdecken aus Stahlbeton, isolierverglaste Holzfenster, Haustüranlage als Metall-/Glas-Konstruktion mit Seitenelement und integrierter Briefkastenanlage; einfaches gefliestes Treppenpodest; Loggia mit Brüstung aus Metall-/Kunststoff.Konstruktion; Lichtschächte und zweiflüglige Stahlkellerfenster: Treppenhaus mit Massivtreppe und mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf.

Raumaufteilung der Geschossebenen: siehe anliegende Grundrisszeichnungen

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

Lt. Baubeschreibung 85 m²-Whg. mit Wohnzi., Schlafzi., 2 Ki.-Zi., Küche, Flur, Abstellraum, WC, Bad, Loggia.

70 m² Whg. mit Wohnzi., Schlafzi., Küche, Flur/Garderobe, Abstellraum, Bad mit WC, Loggia.

Den Wohnungen ist jeweils ein Kellerraum zugeordnet. Ferner ist ein Waschkeller als Gemeinschaftsraum vorhanden.

Da eine Innenbesichtigung der Wohnungen nicht durchgeführt werden konnte wird von einem einfachen Ausstattungsstandard, entsprechend der Baualtersklasse des Gebäudes ausgegangen.

Sichtbare Schäden/Instandhaltungsmängel: Putzrisse, Fliesenschäden am Treppenpodest, Außenanstriche Fenster verbraucht, beschädigtes Dachbodenfenster.

4 Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wird als Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) festgesetzt.

Dieser 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Bewertung der Flächen und Gebäude kommen nach Maßgabe des § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Anwendung. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40(3) ImmoWertV).

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) orientiert sich unter Berücksichtigung der Alterswertminderung an den Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten, nicht Rekonstruktionskosten) funktional

vergleichbarer Gebäudesubstanz und trägt damit den Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Erwerbers Rechnung.

Im **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag wird mit Hilfe eines Barwertfaktors (Vervielfältiger) kapitalisiert, der sich nach der Restnutzungsdauer und dem angemessenen Liegenschaftszinssatz bestimmt. Das Ertragswertverfahren orientiert sich an der Nutzung eines Gebäudes und damit an dem daraus zu erzielenden Erfolg. Das Ertragswertverfahren ist vornehmlich für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Diese Voraussetzung ist bei Mehrfamilienhäusern regelmäßig gegeben. Die Wertableitung des Mehrfamilienhauses Alter Landweg 9 erfolgt daher nach dem Ertragswertverfahren.

Hinsichtlich der Durchführung des Ertragswertverfahrens sind folgende Anmerkungen zu machen:

- Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen nach Maßgabe des § 27(5) ImmoWertV folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV) oder

das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV) oder

das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks (§ 30 ImmoWertV).

- Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV).

Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

- Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden

regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

- Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst (§ 33 ImmoWertV). Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen (§ 7(1) ImmoWertV).

- Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach Maßgabe der im § 34 ImmoWertV genannten Formeln zugrunde zu legen.

- Die Ermittlung des Bodenwerts ist gemäß § 40 ImmoWertV i.d.R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 ImmoWertV) sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen.

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze

Das Preisniveau von Immobilien ist auch im Kreis Herford in den letzten Jahren deutlich angestiegen, was auch durch stetig steigende Bodenrichtwerte zum Ausdruck kommt.

So hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford für die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsobjekts (BRW Nr. 2410310) zum Stichtag 01.01.2023 den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit 115,- €/m²

festgesetzt (W, I - II-geschossige Bauweise, 700 m² Grundstücksgröße, erschließungskostenbeitragsfrei).

Dabei wurde der Bodenrichtwert seit 2020 (90,- €/m²) mehrfach nach oben angepasst (2021: 95 €/m²; 2022: 105,- €/m²).

Für abweichende Grundstücksgrößen > 700 m² hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwerts abgeleitet. Diese sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht anzuwenden.

Für kleinere Grundstücksgrößen wurden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Laut Grundstücksmarktbericht 2023 wurden im Auswertungsjahr 2022 im Kreis Herford 93 Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von rd. 46,6 Mio. EUR registriert. Diese haben mit 7,8 % der Verträge auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (81,4 %) nur einen geringen Marktanteil.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus im Kreis Herford bei 70 für eine Auswertung geeigneten Verträgen bei 1.130 €/m² Wohnfläche, bei einer erheblichen Standardabweichung von 429 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche der Objekte betrug 470 m², die durchschnittliche Restnutzungsdauer 37 Jahre, die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten 26 % des Rohertrages, der durchschnittliche Mietzins 5,54 €/m² Wohnfläche.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Verkäufen konnten für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser keine Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

Der aus den vorgenannten Daten abgeleitete durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser wird mit 3,6 % bei einer Standardabweichung von 1,2 % angegeben (GMB 2023, S. 50).

5.2 Ableitung des Bodenwerts

Das zu bewertende Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße auf. Die Bodenrichtwertzone wird in ihrem Zuschnitt durch den Verlauf der Bahntrasse (Südbahn) geprägt. Eine entsprechende Wertminderung aufgrund der damit verbundenen Lärmbelästigung ist insofern bereits berücksichtigt. Aufgrund der genannten Grundstückseigenschaften wird es als sachgerecht erachtet, die Werteinstufung

zu dem im Abschnitt 5.1 genannten Bodenrichtwert vorzunehmen. Es ergibt sich folgender Bodenwert:

$$641 \text{ m}^2 \text{ Wohnbaufläche} \times 115,00 \text{ €/m}^2 = 73.715,- \text{ €}$$

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Der Wert der Baulichen Anlage wird in Anlage 5 (Seite 19) nach dem Ertragswertverfahren wie folgt abgeleitet: **= 255.051,- €**

Zu den einzelnen Wertansätzen sind folgende Anmerkungen zu machen:

- *1 Die nutzbare Wohnfläche ergibt sich aus den in den Bauunterlagen angegebenen Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten (siehe Abschnitt 3.4)
- *2 Bei dem kalkulierten Mietzins von 4,80 €/m² handelt es sich um einen gewogenen Mittelwert auf Grundlage des von der Stadt Löhne erstellten Mietspiegels 11/2023. Danach liegen die üblichen Kaltmieten ohne Betriebskosten für Wohnungen der Baujahre 1961 bis 1980 in normaler Wohnlage mit einer Größe von 60 bis 80 m² zwischen 4,82 €/m² und 7,12 €/m² (Mittelwert 5,84 €/m²) und mit einer Größe von > 80 m² zwischen 4,76 €/m² und 7,01 €/m² (Mittelwert 5,75 €/m²). Im Hinblick auf den vernachlässigten Instandhaltungszustand des Objekts wurde jeweils der untere angegebene Wert angesetzt: $[(211,68 \text{ m}^2 \times 4,82 \text{ €/m}^2) + (255,71 \text{ m}^2 \times 4,76 \text{ €/m}^2)] / 467,37 \text{ m}^2 = \text{rd. } 4,80 \text{ €/m}^2$.
- *3 Ausgehend vom durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser lt. Grundstücksmarktbericht in Höhe von 3,6% (GMB 2023, S. 50) wurde aufgrund der durch eine geringe Nachfrage gekennzeichneten Situation am Immobilienmarkt eine objektspezifische Anpassung um 0,5% vorgenommen.
- *4 Der angegebene Wert entspricht der Grundstücksgröße, die in die Ableitung des Verzinsungsbetrags des Bodenwerts einfließt.
- *5: Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern von 80 Jahren (gemäß Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 50 Jahren wird von der rechnerischen Restnutzungsdauer von 30 Jahren ein Abschlag von 20 % zur Berücksichtigung des vorliegenden Instandhaltungsrückstands vorgenommen, mithin 30 Jahre – 20 % = 24 Jahre.
- *6: Der angesetzte Wert entspricht dem Bodenrichtwert für Wohnbauflächen, der in die Ableitung des Verzinsungsbetrags des Bodenwerts einfließt.
- *7: Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Betriebskosten (soweit nicht umlagefähig) sowie die Kosten der Instandhaltung. Angesetzt werden 26 % des Jahresrohertrags, entsprechend dem Durchschnittswert der vom Gutachterausschuss im Kreis Herford zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (GMB 2023, S. 50).

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Mietansätze ergibt sich ein Jahresrohertrag von 26.922,- €.

Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des Verzinsungsbetrags des Bodenwerts ergibt sich ein Reinertragsanteil der baulichen Anlage von rd. 16.900,- €. Kapitalisiert auf die Restnutzungsdauer errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlagen zu 255.051,- €.

5.4 Ableitung des Verkehrswerts

Die in § 6 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich jeweils in die Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Dabei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

Bei der Wertableitung wurde auf Datengrundlage des Mietspiegels der Stadt Löhne und der Auswertungen des Gutachterausschusses, ausgehend vom durchschnittlichen nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, bereits ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher nicht erforderlich.

Mithin ergibt sich folgender Verkehrswert:

Bodenwert (641 m²):	=	73.715,- €
<u>Gebäudewerte und Außenanlagen</u>	=	<u>255.051,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	328.766,- €
<u>Objektspezifische Marktanpassung (§ 8(3) ImmoWertV)</u>		<u>entfällt</u>
Verkehrswert	=	328.766,- €

oder rd. 328.800,- €*

**Anmerkung: Dividiert durch die Wohnfläche von rd. 467 m² ergibt sich durchschnittlicher Wert von rd. 704,- €/m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt zwar deutlich unterhalb des vom Gutachterausschuss aus den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern im Kreis Herford abgeleiteten Mittelwerts von 1.130,- €/m² Wohnfläche, jedoch innerhalb der Grenzen der ermittelten Standardabweichung von 429,- €/m² und wird daher als plausibel angesehen.*

Spence, den 14.02.2024



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen
- 2 Übersichtskarte
- 3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- 4 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan und aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Löhne
- 5 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren
- 6 Grundrisszeichnungen des Mehrfamilienhauses
- 7 Mietspiegel der Stadt Löhne (Auszug)
- 8 Fotoserie Alter Landweg 9

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus den Grundbuch von Gohfeld, Blatt 738
- Flächennutzungsplan der Stadt Löhne
- Bauakte der Stadt Löhne
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auskünfte:

- Stadt Löhne, Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Sozialamt und Bürgerbüro
- Stadtwerke Löhne
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Herford
- Bezirksschornsteinfegermeister

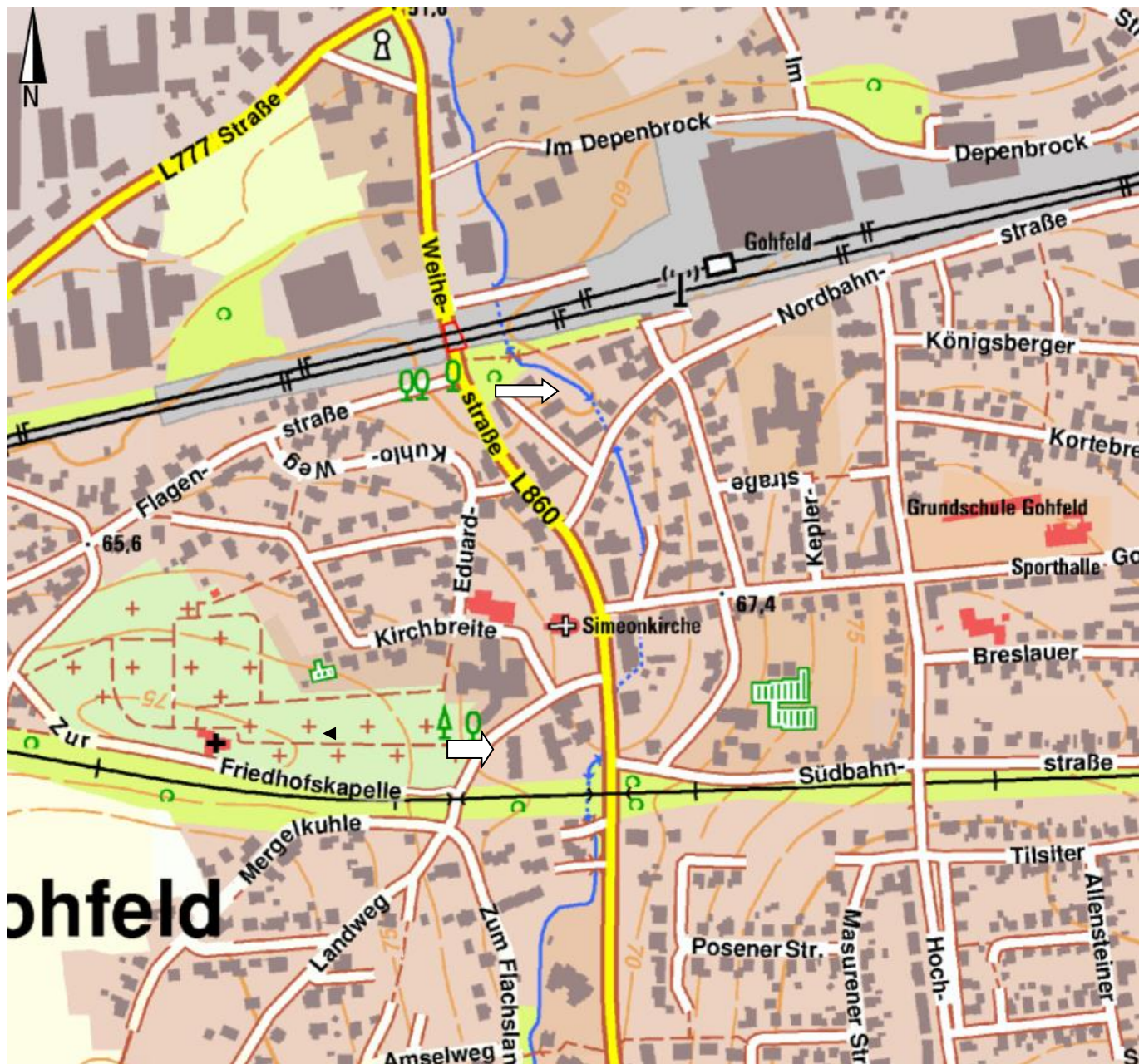
Literatur:

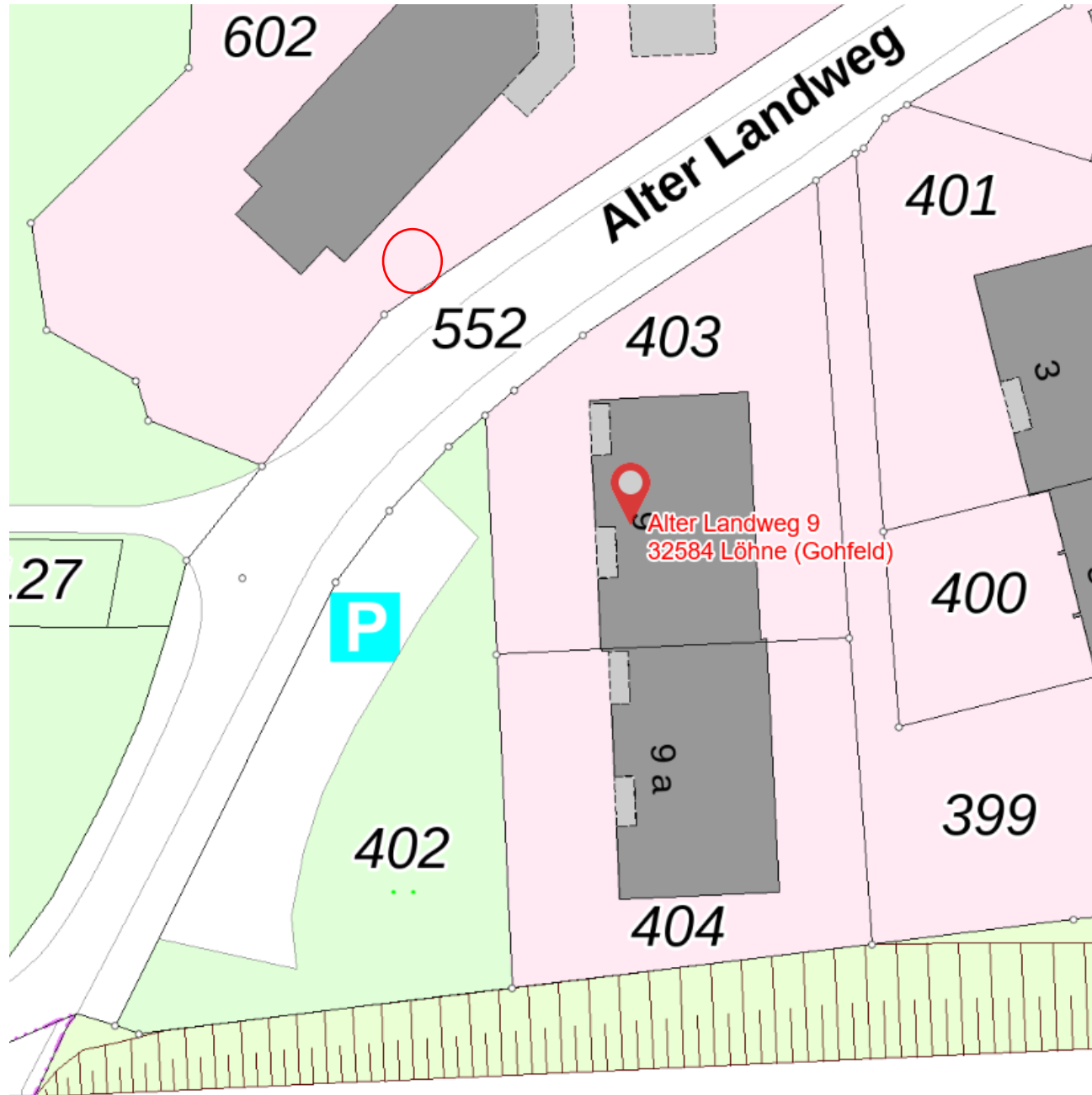
- Kleiber: Marktwertermittlung von Grundstücken, Verlag Reguvis, Köln, 9. Auflage 2022
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2023

Internet:

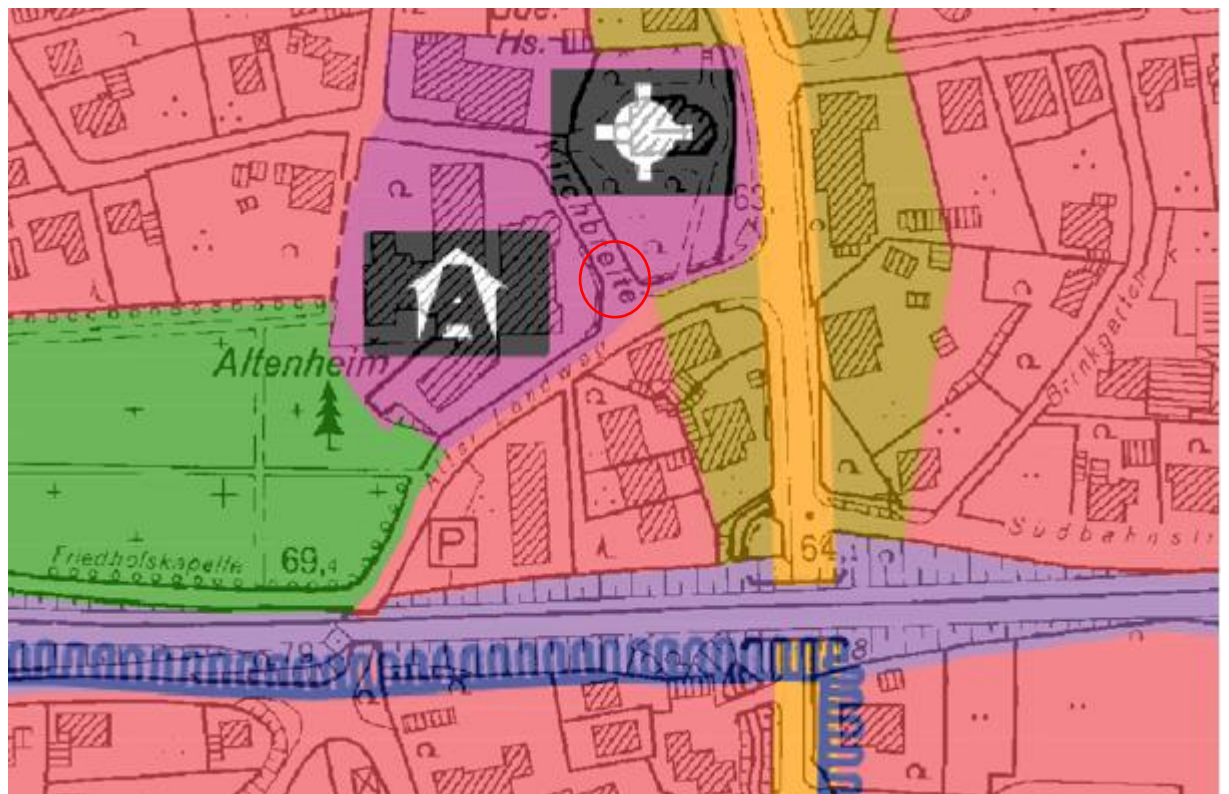
- www.boris.nrw.de
- www.tim-online.de
- www.destatis.de
- www.loehne.de/PDF/Mietspiegel

ANLAGE 2: Übersichtskarte



ANLAGE 3: Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstück 403

Anlage 4 a: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne



Anlage 4 b: Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Löhne



Anlage 5:**Wertermittlung des Mehrfamilienhauses Alter Landweg 9
nach dem Ertragswertverfahren:****Kalkulationsdaten:**

Anzahl Nutzungseinheiten (nutzbare Grundfläche bzw. Wohnfläche (m ²))	467	*1
Mietzins (€/Nutzungseinheit und Monat)	4,80	*2
Liegenschaftszinssatz	4,10%	*3
Restnutzungsdauer (Jahre)	24,00	*5
Bodenwert (€/m ²)	115,00	*6
zuzuordnende Grundstücksfläche (m ²)	641	*4

Berechnung:

Jahresrohertrag (nutzb. Grundfläche x Mietzins x 12)	=	26.922 €
Bewirtschaftungskosten	26,00% *7	- 7.000 €
Grundstücksreinertrag	=	19.922 €
Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Grundstücksfläche x Bodenwert x Zinssatz)	-	3.022 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	16.899,72 €
Vervielfältiger (§ 34 ImmoWertV)	x	15,09204922 €
Ertragswert der baulichen Anlage	=	255.051 €

*1 (EG: 85,28 m² + 70,56 m²) + (1. OG: 85,15 m² + 70,56 m²) + (2. OG: 85,28 m² + 70,56 m²) = rd. 467 m²

*2 Angesetzt werden:

$[(211,68 \text{ m}^2 \times 4,82 \text{ €/m}^2) + (255,71 \text{ m}^2 \times 4,76 \text{ €/m}^2)] / 467,37 \text{ m}^2 = \text{rd. } 4,80 \text{ €/m}^2$

*3: Mittlerer Liegenschaftszinssatz lt. GMB 2023 (3,6%) + 0,5 % objektspezifischer Zuschlag wegen geringer aktueller Nachfrage am Immobilienmarkt.

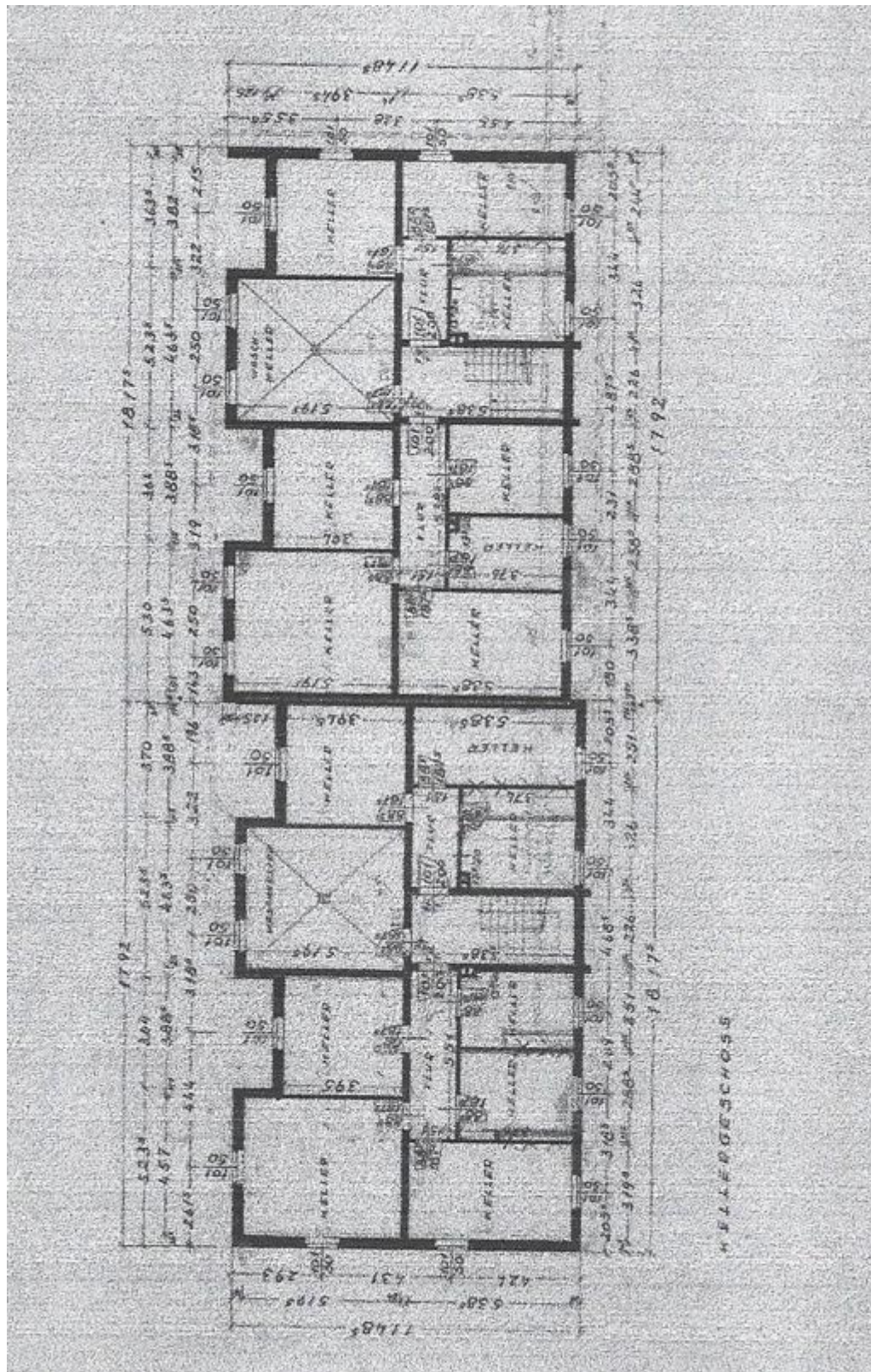
*4: der angesetzte Wert entspricht der Grundstücksgröße.

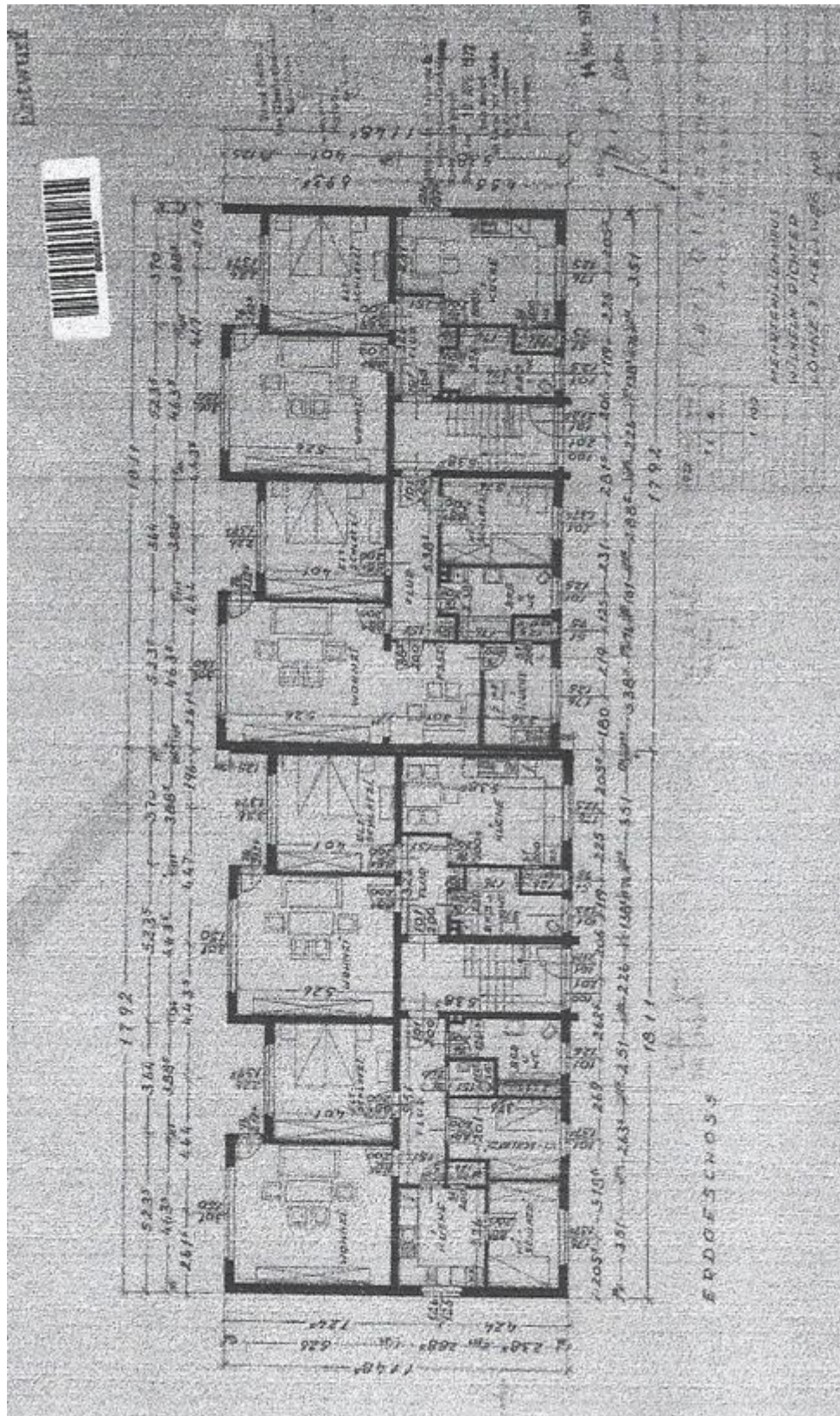
*5: GND 80 J., Gebäudealter 50 J.; RND: 30 Jahre; davon Abschlag von 20 % wegen Instandhaltungsrückstand = 24 Jahre

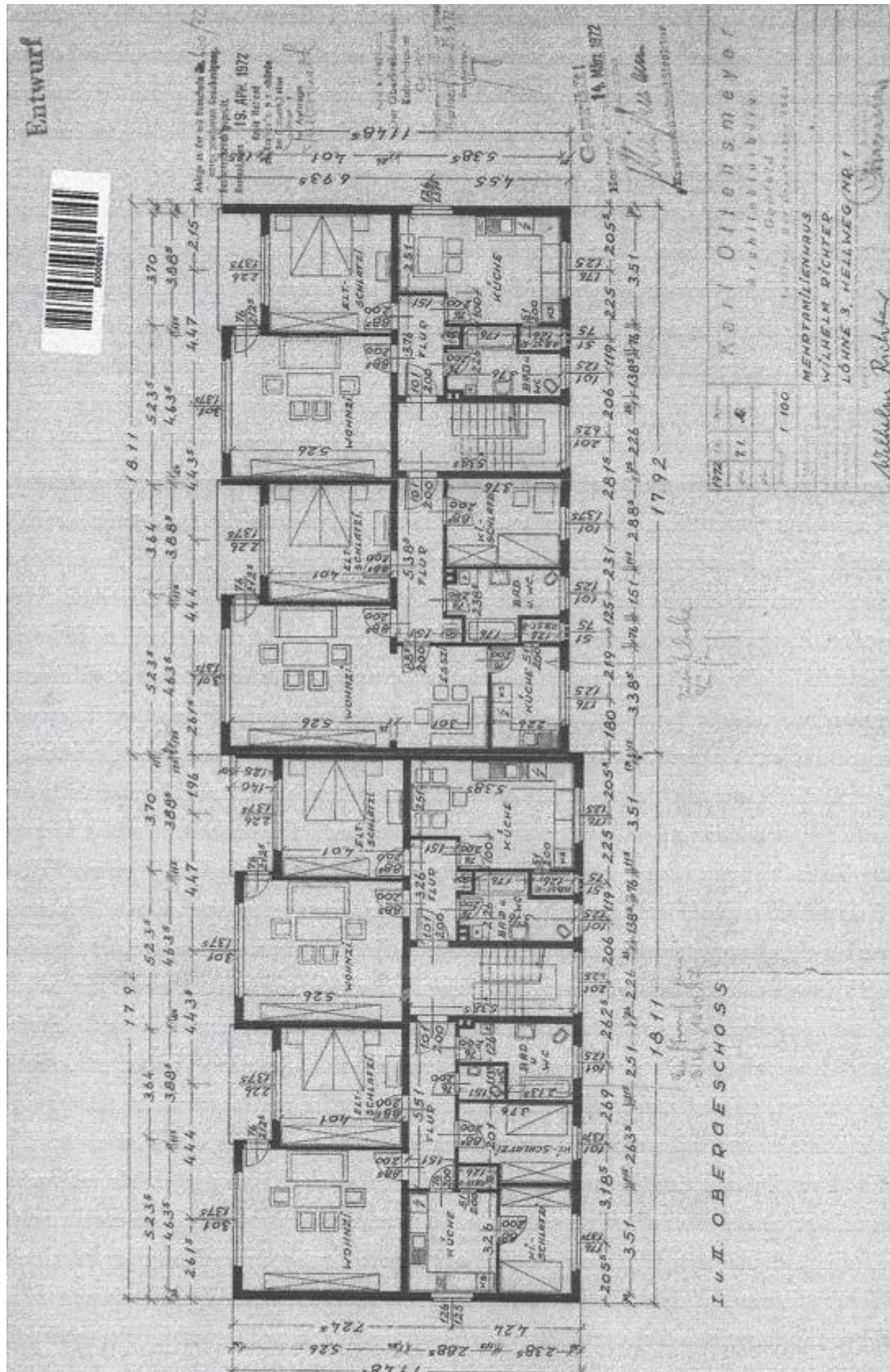
*6: Angesetzt wird der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Höhe von 115,- €/m²

*7: Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten (soweit nicht umlagefähig), Instandhaltung
Angesetzt werden 26 % vom Jahresrohertrag (= Durchschnittswert der vom Gutachterausschuss im Kreis Herford ausgewerteten Mehrfamilienhäuser)

ANLAGE 6: Grundrisszeichnungen Alter Landweg 9 und 9a







Anlage 7: Mietspiegel der Stadt Löhne 11/2023 (Auszug)

Der Mietspiegel kann im Internet
aufgerufen werden:

www.loehne.de/mietspiegel

Mietspiegel der Stadt Löhne 11/2023

FÜR FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN
(Keine Anwendung für Einfamilienhäuser)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten ohne Betriebskosten)
in €/m²:

Baujahr	Größe	Mittel- wert	Preisspanne (gerundet)	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,86 €	4,92 €	7,12 €
	über 60 bis 80 m ²	5,75 €	4,71 €	7,38 €
	über 80 m ²	5,45 €	4,28 €	7,49 €
1961 - 1980	bis 60 m ²	6,11 €	5,08 €	7,81 €
	über 60 bis 80 m ²	5,84 €	4,82 €	7,12 €
	über 80 m ²	5,75 €	4,76 €	7,01 €
1981 - 2000	bis 60 m ²	6,46 €	5,08 €	8,35 €
	über 60 bis 80 m ²	5,96 €	4,87 €	7,06 €
	über 80 m ²	5,80 €	5,14 €	7,06 €
2001 - 2010	bis 60 m ²	7,03 €	5,24 €	9,10 €
	über 60 bis 80 m ²	6,94 €	5,62 €	8,24 €
	über 80 m ²	6,15 €	5,08 €	7,49 €
ab 2011	bis 60 m ²	7,59 €	5,35 €	11,24 €
	über 60 bis 80 m ²	7,35 €	5,72 €	9,10 €
	über 80 m ²	7,12 €	5,35 €	8,99 €

ANLAGE 8: Fotoserie Alter Landweg 9

