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
Fax + 49 5731 156241
Mobil + 49 151 188 44 588

info@ibschleweis.de
www.ibschleweis.de

Büro Hannover
Hinrichsring 22
30177 Hannover
Telefon +49 511 3377 2212

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Amtsgericht Bad Oeynhausen 3 K 59/24

Grundstück, bebaut mit einem durch Brand zerstörten Zweifamilienhaus

Eggeweg 24 ● 32584 Löhne

GB Obernbeck ● Gemarkung Oberbeck ● Flur 15 ● Flurstück 130

Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB:

57.000 €

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2025

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 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen ... 5
2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens ... 5
3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung ... 6
3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand ... 6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation ... 6
3.3 Bauordnungsrechtliche Situation ... 7
4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen ... 7
4.1 Wohnhaus ... 7
4.2 Doppelgarage ... 7
4.3 Bewertung der baulichen Anlagen ... 8
5. Flächen- und Massenangaben ... 8
5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche ... 8
6. Zusammenfassung und Beurteilung ... 8
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 8
8. Wertermittlung ... 9
8.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s ... 9
9. Bodenwertermittlung ... 9
9.1 Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück ... 10
9.2 Bodenwertberechnung ... 10
10. Freilegungskosten ... 10
10.1 Freiflächen des Grundstücks ... 10
10.2 Abbruch der baulichen Anlagen ... 11
11. Verkehrswert (Marktwert) ... 11
11.1 Verfahrensergebnisse ... 11
12. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ... 13
13. Anlagenverzeichnis ... 13
Anlage 1: Fotos ... 14
Anlage 2: Bauzeichnungen ... 16
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte ... 21
Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft ... 22

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Auftragsgrundlage	Schreiben des AG Bad Oeynhausen vom 24.03.2025
Aktenzeichen Gericht	3 K 59/24
Zweck des Gutachtens	Grundlage zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgegenstand	Grundstück, bebaut mit einem durch Brand zerstörten Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Besichtigungstermin	Mit Schreiben vom 07.04.2025 erfolgte eine Einladung zur Teilnahme am Ortstermin am 23.04.2025 an die Beteiligten. Mit Datum vom 14.04.2025 hat die Stadt Löhne die Teilnahme mit Verweis auf die Brandruine abgesagt. Das Einschreiben an den Schuldner und Eigentümer ist als unzustellbar zurückgekommen. Die Ortsbesichtigung wurde am 23.04.2025 um 10:00 Uhr vom Sachverständigen durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag	23. April 2025	**Qualitätsstichtag**	23. April 2025

vorliegende Unterlagen

AG	unbeglaubigter GB Auszug	Löhne Blatt 195	25.03.2025
SV	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte		01.04.2025
	Bescheinigung Erschließungskosten Stadt Löhne		12.05.2025
	Auskunft Baulasten Stadt Löhne		05.05.2025
	Liegenschaftskarte TIM.online		23.04.2025
	Bauakte der Stadt Löhne		1967 bis 1970
	Bebauungsplan Stadt Löhne - Nr. O 17		20.01.1984
	Fotos vom Ortstermin		23.04.2025

Besichtigung Ortstermin

Beim Ortstermin erfolgte eine Besichtigung der Grundstücksflächen in einem durch den starken Bewuchs des Grundstücks eingeschränkten Rahmen. Die Garage und die Carportanlage konnten besichtigt werden, eine Innenbesichtigung des Zweifamilienhauses war aufgrund des baulichen Zustandes des Hauses nicht möglich.

Zusammenfassende Beschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erd-, Ober- und teilausgebautem Dachgeschoss. Seitlich, verbunden durch einen Durchgang zum Haus, befindet sich eine Doppelgarage. Ein Bauantrag für das Haus und die Garage wurde im Jahr 1967 gestellt, im Jahr 1970 erfolgte die Gebrauchsabnahme.

Nach einem längeren Leerstand mit Vandalismusschäden ist am 09.09.2009 durch einen Brand im Dachgeschoss das Haus komplett zerstört worden. Das Gebäude wurde anschließend nicht wieder instandgesetzt. Aufgrund des Zeitablaufes ist das Grundstück und auch die Brandruine durch zahlreiche Pflanzen und Bäume bewachsen.

1.2 Grundbuch- und Katasterdaten

Grundbuch von	**Obernbeck**	Blatt **195**	Ausdruck vom **25.03.2025**	
Grundstück	Gemarkung	**Obernbeck**	Flur **15**	
Flurstück	**130**	**Gebäude- und Freifläche, Eggeweg 24**		**1.041 m²**

Abteilung I	**Eigentümer**

Abteilung II	**Lasten und Beschränkungen**
	2 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 59/24). Eingetragen am 09.12.2024.
Bewertung:	Die Eintragung hat keinen Werteinfluss.

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.

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).

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

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Detmold
Kreis	Herford

Ort

Löhne liegt im Städtedreieck Hannover - Osnabrück - Bielefeld im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Das nächstgelegene Oberzentrum Bielefeld, gleichzeitig Hochschulzentrum in der Region, ist ca. 20 km entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Löhne verbindet die attraktiven Naherholungsmöglichkeiten einer landschaftlich reizvoll gelegenen Region mit der guten Erreichbarkeit wichtiger überregionaler Wirtschaftszentren - vor allem die unmittelbare Nähe zu den Bundesautobahnen A2 und A30 bietet eine optimale Ost-West-Anbindung. Zugleich liegt Löhne am Eisenbahnknotenpunkt Hannover - Ruhrgebiet - Osnabrück - Niederlande.

2.2 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen

Lage im Ort

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Obernbeck der Stadt Löhne. Bis zu deren Gründung 1969 bildete der Ort eine eigene Gemeinde.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück am Rand eines Wohngebietes ca. 1 km westlich des Ortszentrums von Obernbeck. Die umgebende Bebauung des Wohngebietes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1960er Jahren. Es handelt sich um eine normale Wohnlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind im Ortszentrum von Obernbeck oder im 3,5 km entfernten Stadtzentrum von Löhne vorhanden.

Kindergärten	Kindergarten / Kindertagesstätten, ca. 0,6 km	
Schulen	Grundschule, ca. 1,1 km	
	weiterführende Schulen, ca. 2.0 – 3.0 km	
Krankenhaus	Krankenhaus Bad Oeynhausen, ca. 8,3 km	
ÖPNV	Bahnhof:	Löhne, ca. 2,0 km
	Bushaltestelle:	Löhne Obernbeck, Kirchstraße, ca. 0,8 km
Verkehrsanbindung		A30 Löhne, ca. 3,0 km
Flughafen		Hannover-Langenhagen, ca. 90 km

2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Größe Hausgrundstück	1.041 m²
Zuschnitt	quadratisch, Eckgrundstück
Ausrichtung	Garten Südausrichtung
Topographie	zur Südseite leicht abfallend

verkehrliche Erschließung Das Grundstück wird von der Erschließungsanlage Eggeweg erschlossen, einer nicht endgültig ausgebauten Straße ohne Gehwege. Eine weitere Erschließung ist über die Gumbinnener Straße, einer Straße im Wohngebiet, die zweispurig ausgebaut ist und auf beiden Seiten über einen Gehweg verfügt, möglich.

Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Gehwege der Gumbinnener Straße mit Betonpflaster belegt.

Ver- und Entsorgung Aufgrund des Gebäudezustandes der Brandruine ist davon auszugehen, dass vorhandene Versorgungsleitungen nicht mehr nutzbar sind.

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 Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Umstände ersichtlich, welche die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen könnten. Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Erkenntnisse über Verdachtsmomente.

Immissionen Die Autobahn A30 verläuft auf der südlichen Seite des Grundstücks in ca. 200 m Entfernung. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist von Lärmimmissionen auszugehen.

3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Kanalanschlussbeitrag / Erschließungskosten

Laut einer schriftlichen Auskunft der Stadt Löhne zu Erschließungskosten ist die Erschließungsanlage Gumbinnener Straße endgültig abgerechnet. Die Straße Eggeweg ist nicht endgültig ausgebaut, gemäß der Auskunft sind Straßenbaumaßnahmen zzt. jedoch nicht geplant.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

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

Bebauungsplan Weiter liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. O 17 der Stadt Löhne vom 20.01.1984

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.

Als Maß der baulichen Nutzung sind zulässig:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	max. Zahl der Vollgeschosse
O	offene Bauweise

Baufenster

Für das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan eine vordere Baufluchtlinie zur Gumbinnener Straße vorgegeben. Die vordere Baufluchtlinie verläuft in einer parallelen Tiefe von 5 m zur Straßenkante.

3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigungen / Abnahmen

Das Wohnhaus mit Doppelgarage ist am 05.02.1968 genehmigt worden, am 29.05.1970 erfolgte die Schlussabnahme. Die Unterkellerung der Terrasse wurde am 29.04.1970 nachträglich genehmigt.

Baulasten Laut einer Baulastenauskunft der Stadt Löhne vom 05.05.2025 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz Es besteht kein Denkmalschutz.

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Wohnhaus

Bei der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung handelt sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erd-, Ober- und teilausgebautem Dachgeschoss. Ein Bauantrag für das Haus und die Garage wurde im Jahr 1967 gestellt, im Jahr 1970 erfolgte die Gebrauchsabnahme.

Nach einem längeren Leerstand ist am 09.09.2009 das Dachgeschoss des Hauses durch einen Brand zerstört worden. Seitdem ist das Dach offen und das Gebäude der Witterung ausgesetzt. Im Jahr 2011 hat es einen weiteren Brand im Gebäude gegeben.

Die ehemals vorhandenen Öltanks des Hauses wurden auf Betreiben der Stadt Löhne bereits abgepumpt, gereinigt und stillgelegt.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise mit einem Satteldach errichtet worden.

Das Wohnhaus ist aufgrund der beiden Brandereignisse und durch Vandalismus stark beschädigt. Aufgrund des seit 2009 offenen Daches ist das Gebäude vollständig überwuchert.

4.2 Doppelgarage

Seitlich, verbunden durch einen Durchgang zum Haus befindet sich eine Doppelgarage, die ebenfalls seit dem Brand im Jahr 2009 nicht mehr genutzt wurde und offensteht. Die Doppelgarage ist in Massivbauweise mit einem Flachdach aus Stahlbeton errichtet worden.

4.3 Bewertung der baulichen Anlagen

Sowohl das Wohnhaus als auch die Garagen sind durch die Brände und den langen Leerstand derartig geschädigt, dass eine Instandsetzung aus sachverständiger Sicht nicht wirtschaftlich ist und die zu erwartenden Kosten mindestens einer Neuerrichtung der baulichen Anlagen entsprechen würden. Daher gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen abgebrochen und entsorgt werden.

5. Flächen- und Massenangaben

Die bebaute Fläche und der Brutto-Rauminhalt wurden aus den vorliegenden Berechnungen zum Bauantrag vom 17.07.1967 übernommen oder berechnet.

5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche

bebaute Fläche	Übernahme aus den Berechnungen zum Bauantrag vom 17.07.1967
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	117,28 m²
Garage	38,88 m²
	156,16 m²

Bruttorauminhalt	Übernahme aus den Berechnungen zum Bauantrag vom 17.07.1967
Der Bruttorauminhalt (BRI) ist das gesamte Volumen eines Gebäudes, einschließlich aller umschlossenen Räume, wie Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss (ausgebaut oder nicht ausgebaut) und Außenwände.	
Wohnhaus	1007,49 m²
Garage	86,87 m²
	1094,36 m²

6. Zusammenfassung und Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer normalen Wohnlage in einem Wohngebiet. Die Anbindung an das Ortszentrum Obernbeck und das Stadtzentrum von Löhne ist gut. Einkaufsmöglichkeiten, wie auch die ärztliche Versorgung sind gewährleistet. Kindergärten und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Es handelt sich um ein Grundstück, welches gefragt ist und sich gut verkaufen lässt.

Aufgrund des durch Brand und Vandalismus stark beschädigten Gebäudes ist eine Wiederherstellung des Wohnhauses und der Garage wirtschaftlich nicht möglich.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 Wertermittlungsstichtag 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.

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

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 und nach der Rechtsprechung 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.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjket haben das Wohnhaus und die Doppelgarage aufgrund der starken Beschädigung durch die Brandereignisse und Vandalismus keinen Wert mehr. Daher handelt es sich um ein Liquidationsobjekt.

- Der Wert ergibt sich aus dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich der Freilegungskosten.
- 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 erfolgte mit Datum vom 01.04.2025 ein Abruf des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück.

- Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 beträgt 115 € und bezieht sich auf ein Grundstück mit der Nutzung als Wohnbaufläche und eine 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 im Kreis Herford Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Grundstücksgröße zur Verfügung.

Bodenrichtwert	115 €/m²	Stichtag 01.01.2025
Anpassung	Fläche	Umrechnung
Richtwertgrundstück	700 m²	1,0000
Wertermittlungsgrundstück	1.041 m²	0,7800

$$\text{angepasster Bodenrichtwert} = \frac{115\ €/m^2 \ * \ 0{,}78000}{1{,}000} = 90\ €/m^2$$

9.2 Bodenwertberechnung

Bodenwert				
1.041 m²	Wohnbaufläche	90 €/m²	=	**93.378 €**

10. Freilegungskosten

10.1 Freiflächen des Grundstücks

Die Freiflächen des Grundstücks sind stark verwildert. Der Bewuchs ist flächendeckend und muss zur Freilegung des Grundstücks vor Abbruch der baulichen Anlagen beseitigt werden.

- Für die Rodung des Bewuchses wird ein pauschaler Betrag von 5.000 € angesetzt.

10.2 Abbruch der baulichen Anlagen

Die Abbruchkosten des Gebäudebestandes beziehen sich auf den Brutto-Rauminhalt. Nach den vorliegenden Bauunterlagen beträgt das Abbruchvolumen der Gebäudeteile Wohnhaus und Garage rd. 1.100 m³.

Der Ansatz der Abbruchkosten für den Gebäudebestand wird nach Erfahrungssätzen des Sachverständigen und Abfragen von Fachfirmen angesetzt. Die Abbruchkosten beinhalten den vollständigen Abbruch aller Gebäudeteile einschließlich der Fundamente sowie eine vollständige Beseitigung des Abbruchgutes einschließlich Verladen, Abtransport und Deponierung. Weiter sind alle notwendigen Nebenarbeiten, die Verkehrssicherungsmaßnahmen und die Wiederverfüllung der Baugrube enthalten.

Für den Abbruch der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der erhöhten Entsorgungskosten für den Brandschutt, wird ein Kostenansatz von 30 €/m³ als sachgerecht angesetzt.

Zur Abrundung sowie zur Berücksichtigung eventuell vorhandener Aufwendungen für Sondermaßnahmen, insbesondere für Unwägbarkeiten wird weiterhin ein Risikozuschlag von ca. 10 % angesetzt.

Freilegungskosten					
Roden der Bewuchsflächen des Grundstücks				=	5.000,00 €
Abbruchkosten Wohnhaus mit Doppelgarage	1.100 m³	*	30 €/m²	=	33.000,00 €
Risikozuschlag					3.800,00 €
					36.800,00 €

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.

Die Bewertung hat gezeigt, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Wohnhauses aufgrund des baulichen Zustandes nicht mehr gegeben ist. Daher ist von einer Freilegung auszugehen.

11.1 Verfahrensergebnisse

Ergebnisse der Wertermittlung		
Wertermittlungsverfahren		Ergebnis
Bodenwert		93.400 €
Freilegungskosten	-	36.800 €
Liquidationswert	rd.	57.000 €

Die Ergebnisse führen nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Liquidationswert des Grundstücks.

Der Verkehrswert für das mit einem durch **Brand und Vandalismus zerstörten Wohnhauses mit Doppelgarage** bebaute Grundstück **Eggeweg 24** in **32584 Löhne** wird zum Wertermittlungsstichtag **23.04.2025** mit

57.000 €

siebenundfünfzigtausend Euro

festgestellt.

Schlusserklärung 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 1. Juni 2025

Dipl.-Ing. Mathias Schleweis
Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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.

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

- **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025 Kreis Herford**
  Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

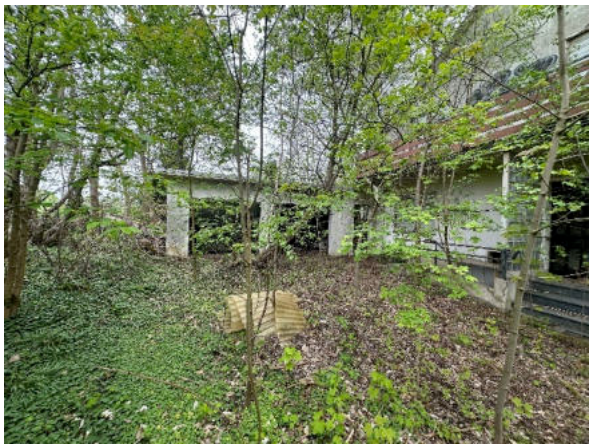
- **KLEIBER**
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken
  Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
  8. Auflage, 2016, Bundesanzeiger Verlag

- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**
  Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
  5. Auflage, 2015, Werner Verlag

13. Anlagenverzeichnis

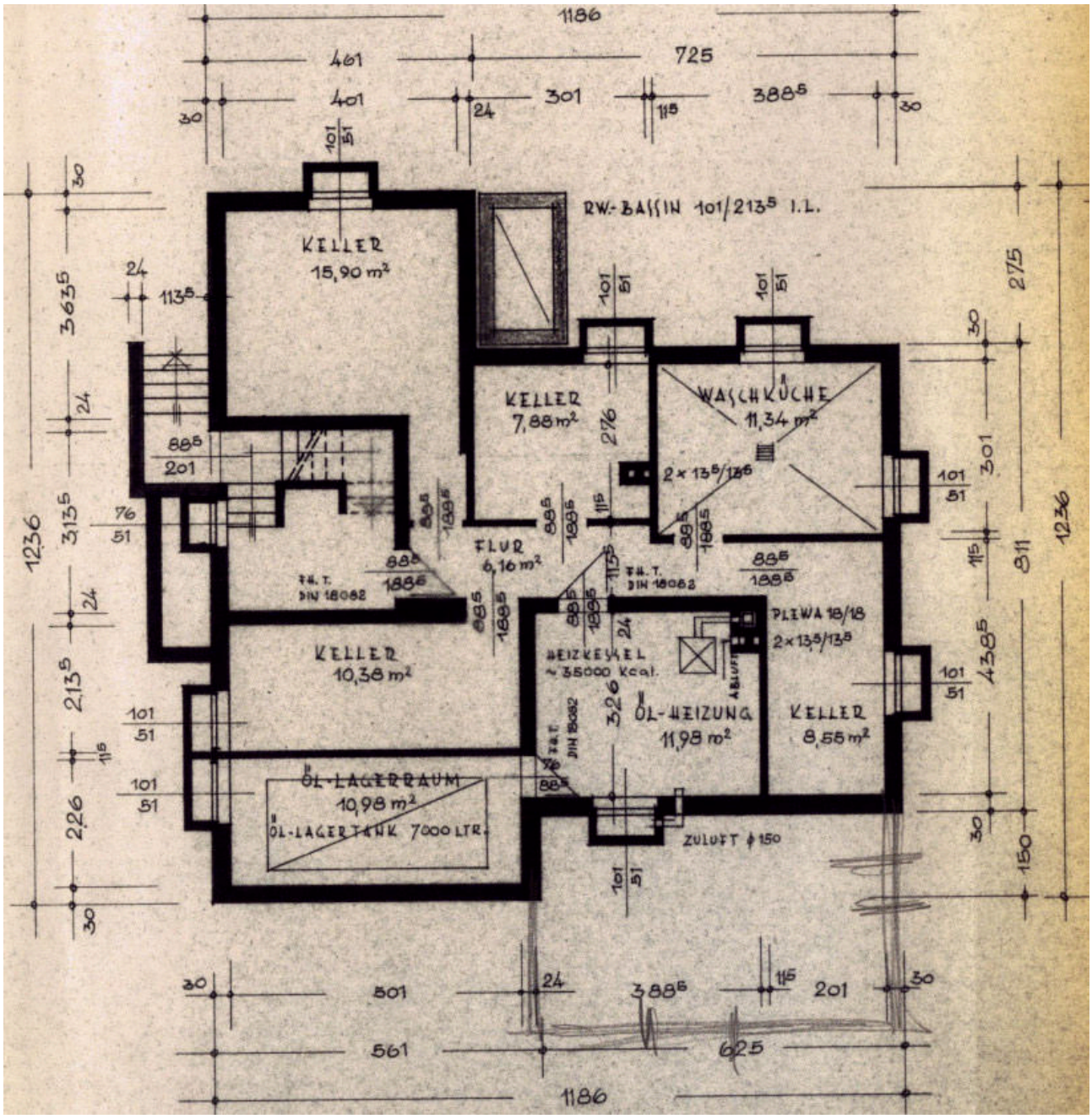
- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Bauzeichnungen
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft

Anlage 1: Fotos

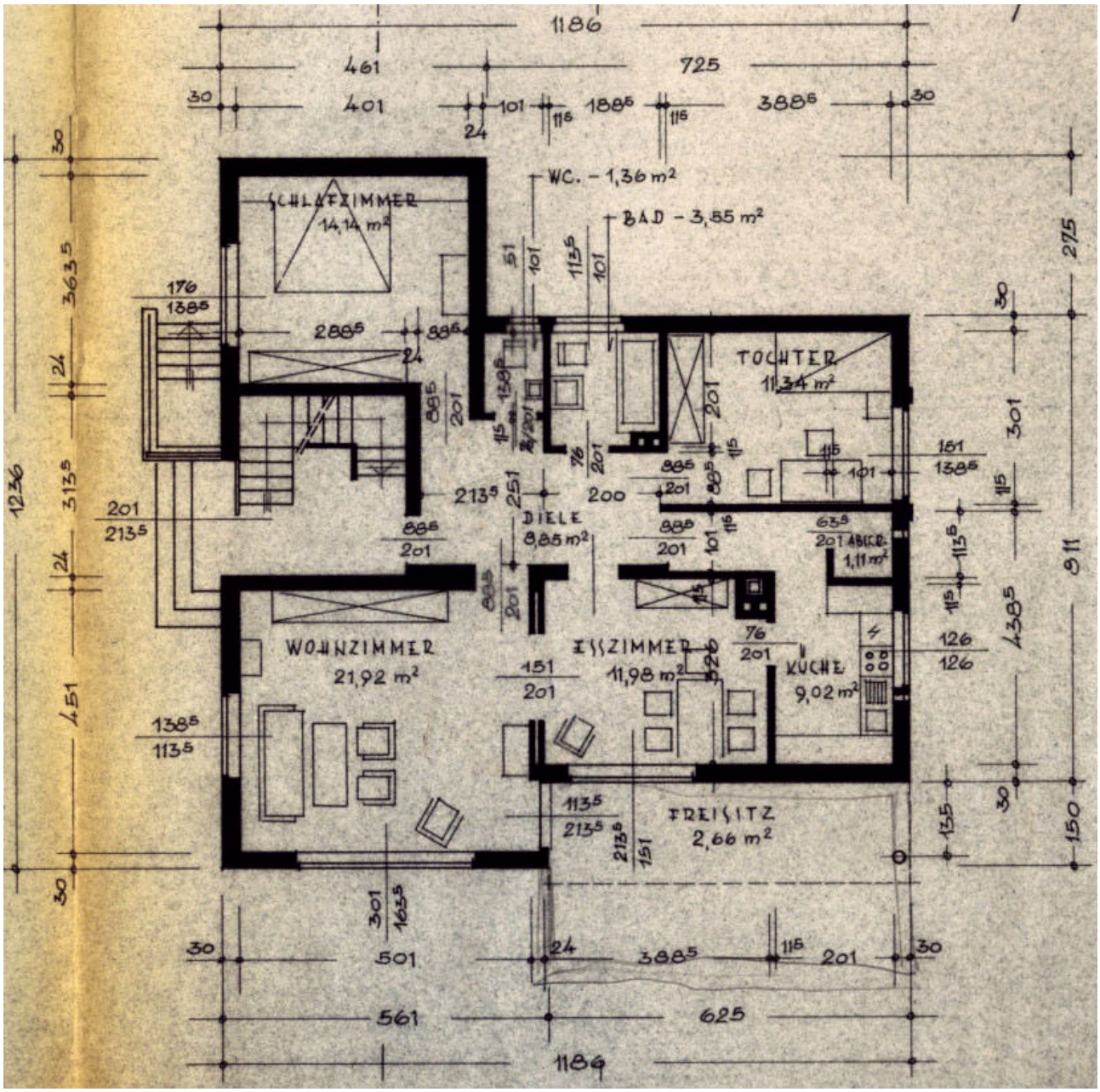


Anlage 2: Bauzeichnungen

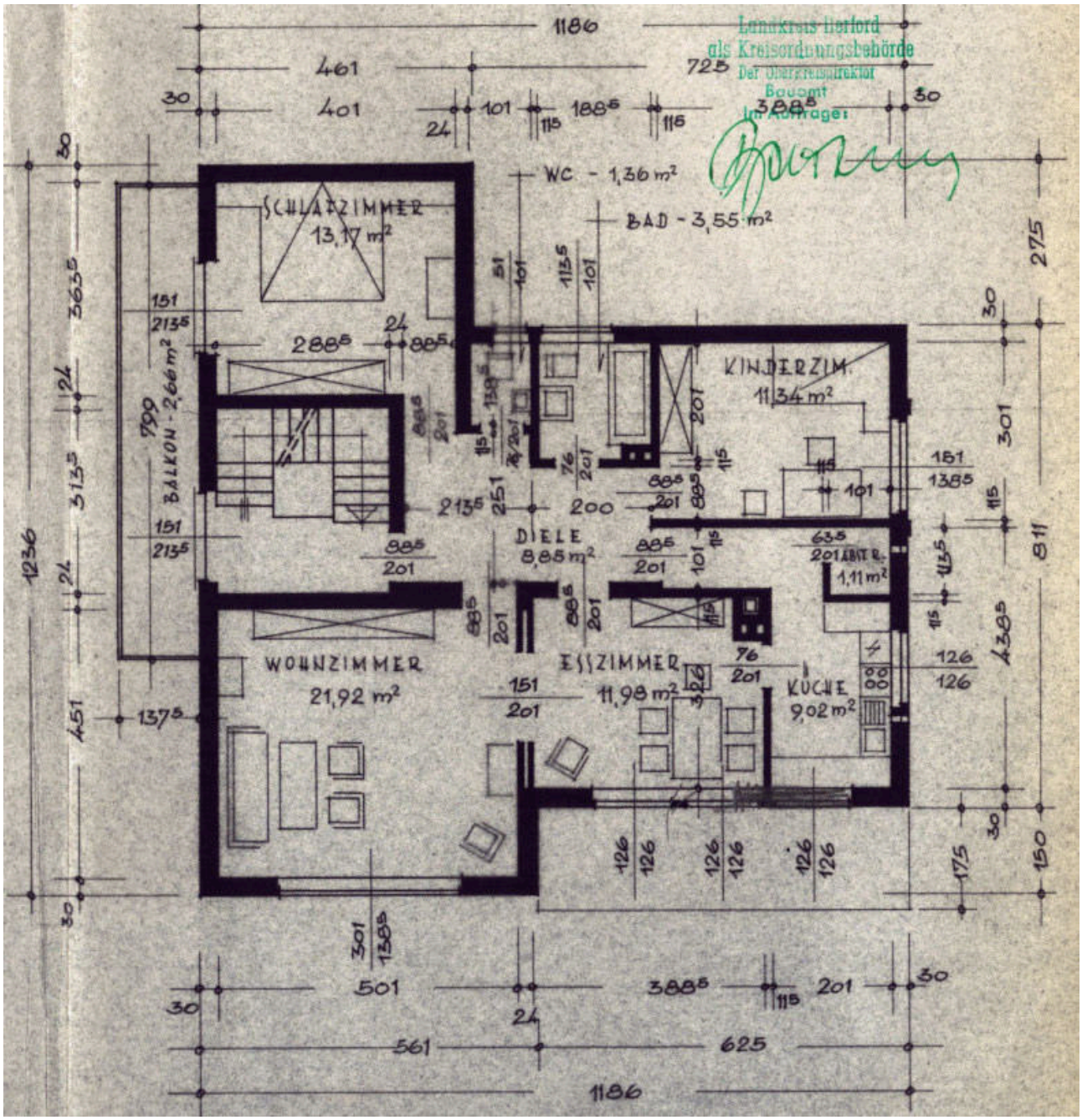
Kellergeschoss



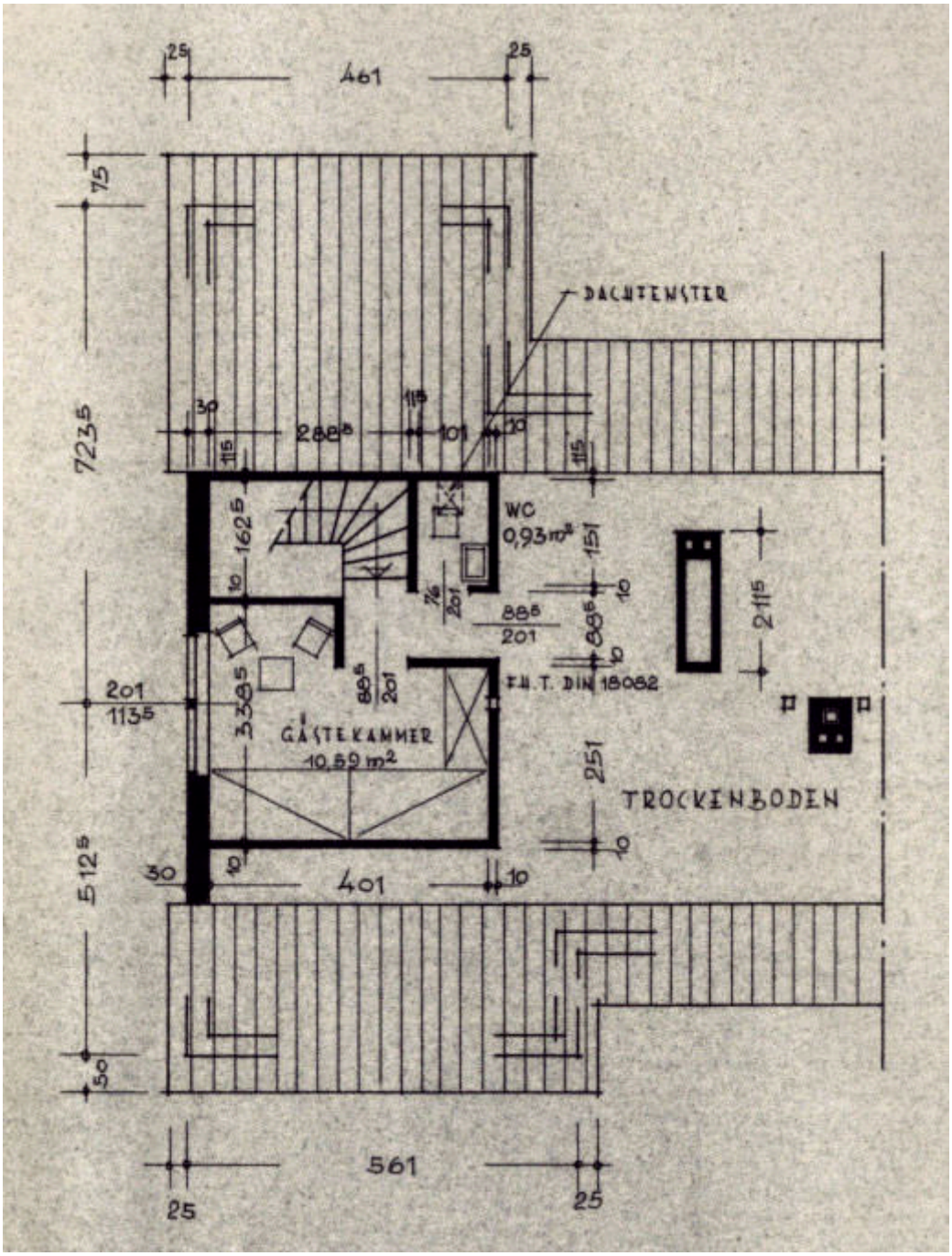
Erdgeschoss



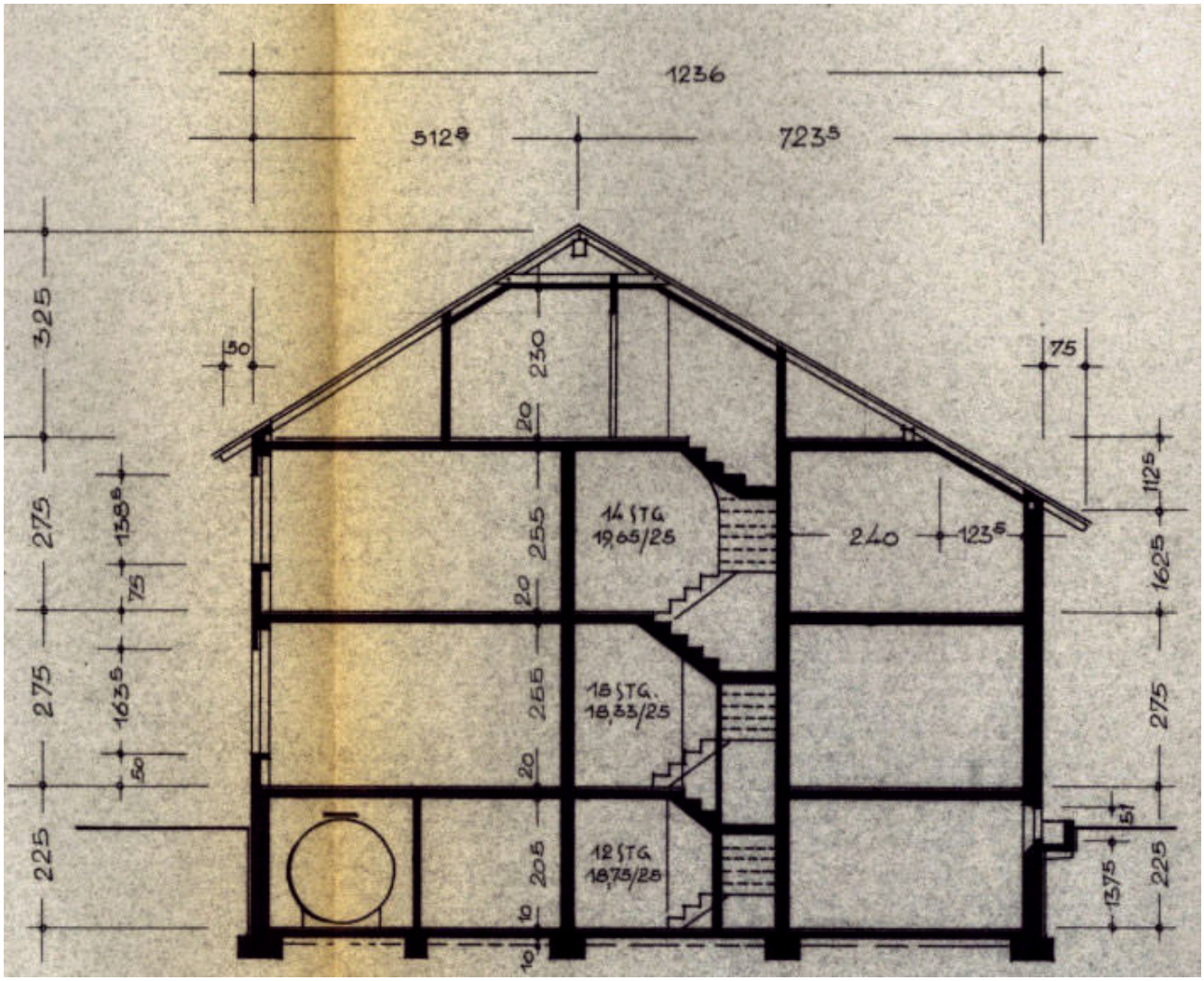
Obergeschoss



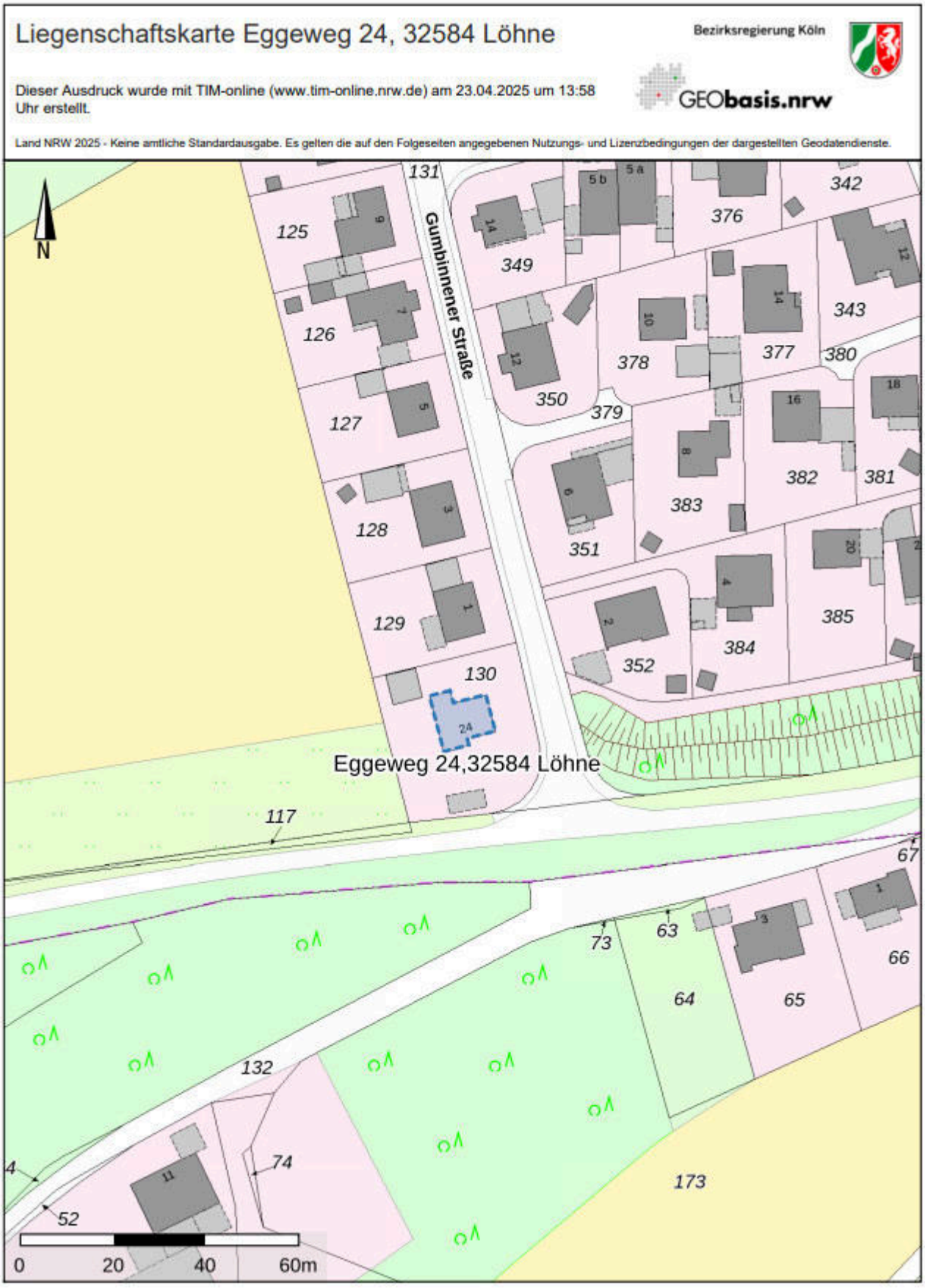
Dachgeschoss



Schnitt A - A


1236
512,5
723,5
325
50
230
20
75
112,5
275
138,5
75
14 STG
19,65/25
240
123,5
162,5
255
20
275
163,5
50
18 STG.
18,33/25
255
20
275
225
205
10
12 STG
18,75/25
13,75
225
10

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: Eggeweg 24.

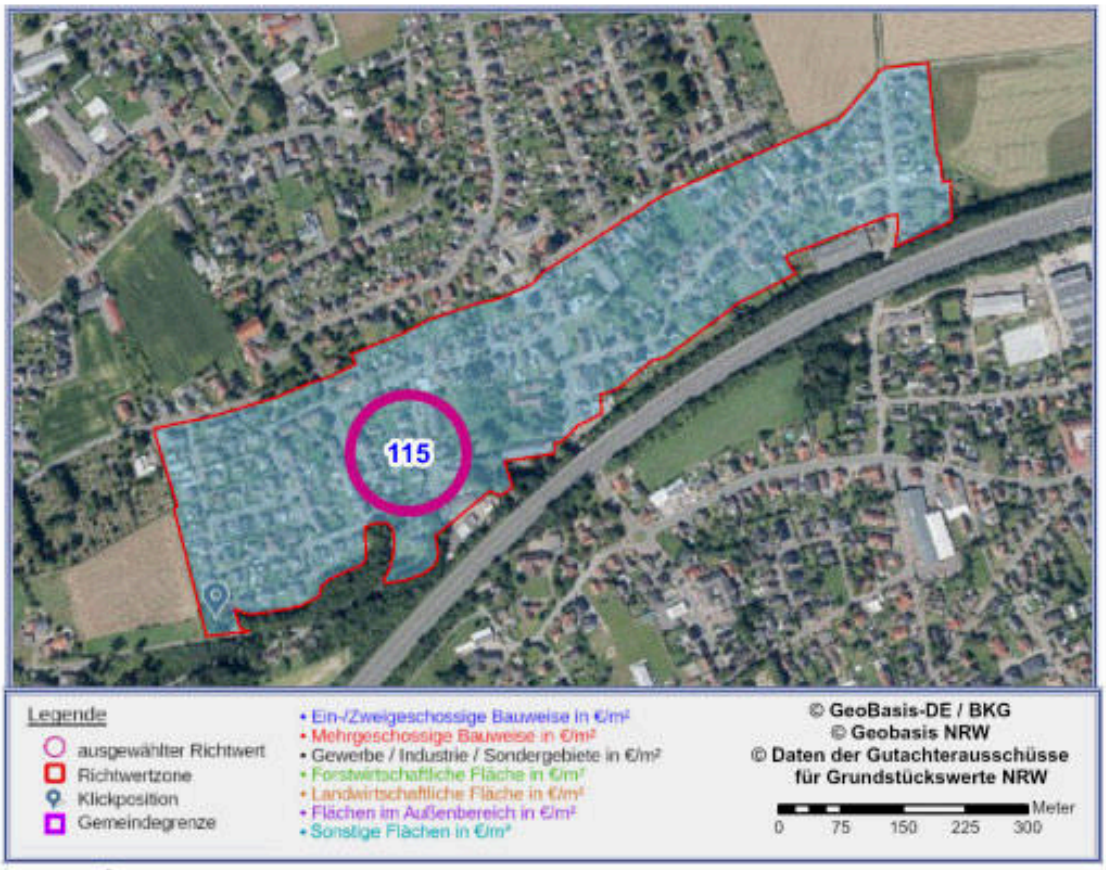


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Löhne
Postleitzahl	32584
Gemarkungsname	Obernbeck
Bodenrichtwertnummer	2410282
Bodenrichtwert	**115 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	90 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 01.04.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -