

Architektin Dipl. Ing. (FH)

**Jytte Droste**

Öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**

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

Internetexposee

# WERTERMITTUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1466-0825-OE)



für das

mit einem Wohnhaus mit Anbauten  
sowie einer Garage  
bebaute Grundstück

Mergelkuhle 2  
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 060/24

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 12.09.2025

**rd. 174.000,00 €**

in Worten

**(Einhundertvierundsiebzigtausend Euro)**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Auftrag und Zweck .....	2
2.	Vorbemerkungen.....	3
2.1	Allgemeines.....	3
2.2	Regionaler Immobilienmarkt.....	4
3.	Beschreibung des Grundstücks .....	5
3.1	Allgemeine Angaben .....	5
3.2	Sonstige Angaben .....	5
3.3	Lage .....	6
3.4	Zuschnitt und Beschaffenheit.....	6
3.5	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
4.	Ortsbesichtigung .....	9
4.1	Allgemeines .....	9
4.2	Ortsbesichtigung .....	9
4.3	Bauart und Baujahr .....	10
4.4	Bauweise und Ausstattung (Wohnhaus) .....	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.	Sachwertverfahren .....	17
7.1	Gebäudedaten.....	18
7.2	Außenanlagen .....	19
7.3	Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen .....	19
7.4	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen .....	19
7.5	Marktanpassung .....	20
8.	Ertragswertverfahren.....	21
8.1	Jahresrohertrag .....	22
8.2	Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	23
8.3	Ertragswert der baulichen Anlagen .....	24
8.4	Ertragswert des Grundstücks .....	24
9.	Verkehrswert (§194 BauGB) .....	25
	Anlagen .....	26
	Literaturverzeichnis .....	32

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 21.08.2025, ihr zugestellt am 22.08.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Obernbeck  
Flur: 16  
Flurstück: 178  
Größe: 609 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Mergelkuhle 2  
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 bestimmbarer Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

**Bewertungsstichtag:** 12.09.2025  
**Qualitätsstichtag:** 12.09.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 12.09.2025

Das Originalgutachten umfasst: 1 Deckblatt (einschließlich Foto)  
26 Seiten  
4 Anlagen auf 12 Seiten, davon  
5 Zeichnungen  
6 Fotos  
1 Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1466-0825-OE).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

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

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

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

#### Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 25.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 15.09.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 25.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 19.09.2025
- Mündliche Auskünfte der Stadt Löhne vom 15.09.2025
- Grundbuchauszug vom 22.08.2025
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Löhne (Stand Oktober 2023)
- 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 12.09.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

## 2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebauten Grundstücke ist mit 1.080 über dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 346,55 Millionen Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Im Jahr 2024 konnten kaum Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m<sup>2</sup>) registriert werden.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 435.000 (+ 10 %) über Vorjahrens niveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 363.000 Euro (-3,5 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 303.000 Euro (+0,6 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 246.000 Euro (+ 1,2 %) angegeben werden. Damit konnte in allen Baujahresklassen bis Baujahr 2009 eine Preisstabilität verzeichnet werden. Für jüngere Objekte ab Baujahr 2010, die energetisch deutlich besser dastehen, konnten deutlich höhere Preise erzielt werden, im Durchschnitt rd. 10 % mehr als im Vorjahr.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 11

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

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Kauffälle insgesamt				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche			
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m <sup>2</sup>	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>
		Min	Max			Min	Max	
2024	56	218.000		640	56	1.470		153
		110.000	369.000	364	797	725	2.360	61
2023	44	233.000		617	41	1.570		156
		100.000	369.000	312	797	890	2.890	93
2022	55	265.000		643	25	1.700		159
		100.000	400.000	410	796	810	2.620	94
								223

Baujahre bis 1919

Jahr	Kauffälle insgesamt				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche			
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m <sup>2</sup>	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>
		Min	Max			Min	Max	
2024	27	203.000		635	27	1.190		172
		93.000	385.000	384	769	682	2.470	90
2023	28	221.000		573	26	1.350		171
		119.000	370.000	285	791	740	2.120	101
2022	36	222.000		607	16	1.430		173
		104.000	416.000	331	800	980	2.180	100
								239

Untersuchungen der Kauffälle aus diesen Baujahresgruppen haben gezeigt, dass der Preis stark von der Grundstücksgröße, der Lage, der Wohnfläche sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 41

### 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 Obernbeck: Blatt 629  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: Nr. 11  
Gemarkung: Obernbeck  
Flur: 16  
Flurstück: 178  
Liegenschaftsbuch: Ohne Angabe  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Mergelkuhle 2  
Größe des Grundstücks: 609 m<sup>2</sup>

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: Obernbeck  
Postalische Anschrift: Mergelkuhle 2 in 32584 Löhne

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet in dem Stadtteil Obernbeck, der zu Löhne zählt.

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. Löhne ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Stadtteil Obernbeck mit etwa 6.000 Einwohnern liegt im Nordwesten des Stadtgebietes. Er wird durch die Autobahn A 30 geteilt, wobei das Gebiet nördlich der Autobahn durch den Höhenzug der Egge mit mehreren Flussniederungen und großen Landwirtschaftsflächen, der südlich liegende Bereich durch dicht besiedelte und zusammenhängende Wohngebiete bzw. Gewerbeansiedlungen geprägt ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Autobahn im westlichen Randgebiet dieses Stadtteils etwa 3,5 km (Luftlinie) entfernt von dem Stadtzentrum von Löhne. Die Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf finden sich in der näheren Umgebung im Ortsteilzentrum von Obernbeck bzw. in der westlich gelegenen Ortschaft Kirchlengern (1,5 km).

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 A 2 (Hannover - Dortmund) – mit den Autobahnanschlussstellen *Löhne* und *Kirchlengern* (A30) ist als gut zu bezeichnen.

Die allgemeine Anbindung von Löhne an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne verfügt über einen Bahnhof sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Der Bahnhof ist mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 250 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsgrundstück an der *Ellerbuscher Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt als Eckgrundstück nördlich an der *Ellerbuscher Straße*, welche als einspurige Landstraße (je Richtung) die Verbindung zwischen den Ortschaften Kirchlengern (Stadt Bünde) und Obernbeck bildet, und östlich an der Straße *Mergelkuhle*, welche als einspurige Anliegerstraße innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) mit einer Schwarzdecke befestigt und ohne weitere Ausbauten (Geh- bzw. Radwege) ausgebaut wurde; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Die Zufahrt erfolgt von der Straße *Mergelkuhle* aus.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstückes ist, neben der strassenbegleitenden Bebauung entlang der Landstraße, durch eine offene Wohnbebauung geprägt.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 32 m und einer mittleren Tiefe von ca. 19 m im Wesentlichen regelmäßig, leicht trapezförmig geschnitten und weist überwiegend geradlinige Grenzverläufe auf; lediglich im Mündungsbereich der anliegenden Straße verläuft die Grenze kurvenförmig. Die Lage und die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

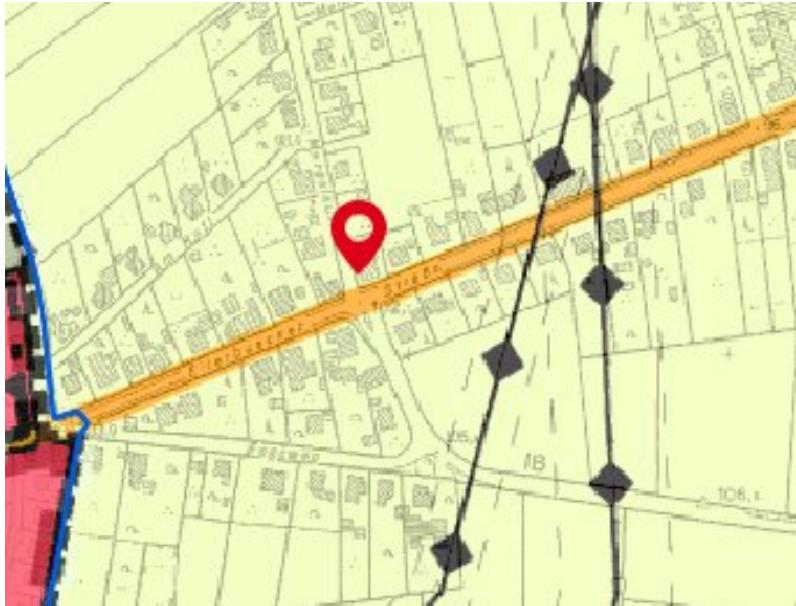
Die Grundstücksoberfläche ist in sich eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein leichtes Gefälle in nördlicher Richtung aufweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich für den kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Gemäß Angabe der Stadtverwaltung handelt es sich um eine Fläche, die bauplanungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB – Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist, wobei die gegebene Bebauungsstruktur der Umgebung eine Beurteilung nach § 34 BauGB erlaubt.

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 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 mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück keine dienende Baulast. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind nicht bekannt.

### Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 5:

*„Bedingt beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für (...). Bezug: Bewilligung vom 18.08.2008 (...). Eingetragen am 17.11.2008.“*

Der Wert des Wohnungsrechts wird gesondert ermittelt und dem Gericht mitgeteilt. Der hier ausgewiesene Verkehrswert bezieht sich auf das unbelastete Grundstück.

Lfd. Nr. 7

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 60/24). Eingetragen am 08.05.2025.“*

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteinfluss beigemessen.

### Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs 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 anliegenden Straßen sind befestigt und ausgebaut, die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Erschließungskostenbeiträge für die Straßen oder den Kanal fallen nicht mehr an. Das Grundstück gilt somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei.

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

#### 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 beigefügten 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 12.09.2025 zwischen 9:00 Uhr und 9:30 Uhr statt. Anwesend waren der Miteigentümer zusammen mit seinem Sohn sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus mit dem Anbau und der Garage in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauungen von außen, das Grundstück mit seinen Außenanlagen sowie die Hoffläche in Augenschein genommen. Eine Besichtigung des nicht ausgebauten Dachraums des Anbaus erfolgte nicht.

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.

Auf dem Grundstück befindet sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Das Wohnhaus wird im Erdgeschoss durch die Berechtigte des Wohnungsrechts genutzt; die ausgebauten Wohnräume im Dachgeschoss werden durch den Sohn der Eigentümer bewohnt. Ein Mietvertrag wurde, nach Angabe der Beteiligten, geschlossen.

#### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit ehemaligem Stallanbau. Des Weiteren befinden sich eine Garage auf dem Grundstück, welche über einen überdachten Zwischengang mit dem Anbau verbunden ist.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung errichtet worden. Es ist in das leichte Hanggelände eingefügt. Der ehemals als Stall errichtete Anbau ist nicht unterkellert und ebenfalls in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Er ist mittlerweile wohnlich ausgebaut. Im Erdgeschoss sind ein Badezimmer, eine Waschküche und der Heizungsraum untergebracht; das kleine Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Angebaut an diesen Bauteil ist ein kleiner Flachdachanbau, in dem ein Flur (mit Zugangstür zum Garten) und ein weiteres Badezimmer eingerichtet sind.

Das Wohnhaus ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Es befindet sich jeweils eine Wohnung pro Geschoss, wobei die Dachgeschosswohnung über die zentral gelegene Geschosstreppe im Erdgeschoss erschlossen ist. Eine Hauseingangstür ist zwar zu dem nachträglich errichteten Balkon an der Nordwestseite vorhanden, eine Zugangstreppe zu diesem ist allerdings nicht gegeben. Separate Ablesemöglichkeiten für die Verbrauchsstellen (Strom, Wasser, Heizung) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des ursprünglichen Wohnhauses mit Registernummer 340 im Juli 1913 behördlicherseits genehmigt worden. Der Stallanbau erfolgte ca. im Jahr 1937. Aus dem Jahr 1957 ist ein kleiner Umbau innerhalb des Gebäudes dokumentiert (Bauschein 483/57) und schließlich erfolgte der Anbau der Garage, zusammen mit dem Umbau des Öllagers, ca. im Jahr 1977 (Bauschein 1046/77). Dem Design des Badezimmers in dem kleinen Flachdachanbau nach zu schließen, wurde etwa zu dieser Zeit auch das hier gelegene Badezimmer eingebaut.

Weitere bauliche Maßnahmen sind in der Bauakte nicht dokumentiert.

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 vorliegenden Fall liegt das Gebäudealter mit über 100 Jahren bereits oberhalb der anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer für ein Wohnhaus, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständlich abgeleitet werden muss.

Die im Laufe der Jahre durchgeföhrten Erweiterungen und Instandhaltungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.5) haben zu einer rechnerischen Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt. Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV wird - unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands und der teilweise bereits zurückliegenden Maßnahmen - eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein fiktives Baujahr von ca. 1965 (2025 zzgl. 20 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Die Garage ist in Massivbauweise mit einem Flachdach und einer Flachdachabklebung erstellt worden. Die Fassaden sind verputzt und im Frontbereich mit Riemchen verkleidet. Sie ist über ein elektrisch betriebenes Metallschwintor verschließbar und verfügt zudem über eine Zugangstür zum Garten.

Der Wert wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in Ansatz gebracht; in der Ertragswertermittlung wird ein entsprechender Mietansatz berücksichtigt.

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung (Wohnhaus)

##### ◆ Gebäudeotyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Wohnhaus
Unterkellerung:	Teilunterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz
Dach:	Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung; Dachrinnen und Fallrohre: Zink
Decken:	KG: Gewölbedecke, sonst: Holzbalkendecke
Treppen:	KG: Massiv ohne Belag EG: Holztreppe mit Holzhandlauf Bodeneinschubtreppe aus Holz

##### ◆ Ausbau

Fenster:	KG: Einfache Stahl-Gitterfenster Sonst: Kunststofffenster mit Thermopenverglasung (ca. 1980), überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Aluminiumelement mit Einfachverglasung
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert; Küchen: Fliesenspiegel Bäder: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	KG: Beton, Anbau EG: Fliesen, Wohnhaus (EG): Laminat, DG: Vinyl und Laminat, Bad: Fliesen
Decken:	Tapete, Styropor-Dekorplatten, tlw. Holzvertäfelung
Heizung und Warmwasserbereitung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Wärmeabgabe über Wandheizkörper (tlw. in Nischen unter den Fenstern)
Elektroinstallationen:	Einfache Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz (außer Keller)
Ausstattung der Nassräume:	EG: Bodengleiche Dusche, Waschtisch und Toilette DG: Dusche, Waschtisch und Toilette Bad im Anbau: Dusche, Waschtisch, WC
Belichtung und Belüftung:	Normale Belichtung, normale Belüftung, Querlüftung möglich
Grundriss/Beschaffenheit:	Diverse Höhenunterschiede (Stufen) innerhalb der Erdgeschoss-Wohnung, teilweise gefangene Räume vorhanden, tlw. geringe Deckenhöhen
Besondere Bauteile:	Balkon aus einer Holzkonstruktion mit Holzfliesenbelag und einer Brüstung aus Edelstahl mit Glas (gleichfalls Eingangsüberdachung), Kachelofen im EG

### 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.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze\*:

bei Außenanlagen <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

\*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

### Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Stromanschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung, Waschbetonplatten
Terrasse:	Waschbetonplatten, Balkon mit Holzfliesen
Einfriedung:	Lebende Hecke, Bewuchs, teilweise Flechtzaunelemente
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige Anlagen:	Abstellschuppen aus einfacher Holzkonstruktion (ohne Verkehrswert)

## 4.5 Baulicher Zustand

### Modernisierungen / Instandhaltung

Gemäß den Prägungen in den Laibungsschienen stammen die Kunststofffenster aus dem Jahr 1980. Dem Typenschild der Heizungsanlage konnte kein Aufstellungsjahr entnommen werden, es wird auf ein Baujahr Ende der 1990er / Anfang der 2000er Jahre geschätzt.

Nach dem Erwerb des Gebäudes ca. im Jahr 2008 wurde durch die Eigentümer das Badezimmer im Anbau saniert (Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen sowie Einbau neuer Sanitärobjekte); dabei wurde die Dusche barrierefrei eingebaut. Zudem erfolgte eine Renovierung eines Großteils der Wohnräume (Tapeten und Bodenbeläge, Türen, Bad). Das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde überwiegend neu ausgebaut und in diesem Zuge die Einliegerwohnung geschaffen. Hier sind eine offene Küche zum Wohnraum, ein Bad und zwei Zimmer eingerichtet. Zudem wurde die Balkonkonstruktion aufgestellt, wobei hierbei das Dach des Anbaus teilweise geöffnet und überbaut wurde.

### Schäden

Neben den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungerscheinungen, die in den bislang nicht renovierten Bereichen teilweise sehr deutlich sind, waren im Keller an nahezu allen Wänden Putzschäden durch Versandung und Feuchtigkeit erkennbar. Auch im Erdgeschoss waren an den Außenwänden Verfärbungen und sich ablösende Tapeten vorhanden, die ebenfalls auf Feuchtigkeit in diesen Bereichen hindeuten.

Teilweise sind die Fenster nicht mehr winddicht und einige Beschläge sind defekt bzw. fehlen. Einer der Rollladengurte im Dachgeschoss ist ebenfalls gerissen.

Eine der Regenrinnen ist provisorisch repariert worden. Der Farbanstrich des Wohnhauses und insbesondere der Garage löst sich in Teilbereichen.

Ein gesonderter Wertabzug als objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht berücksichtigt. Der Gebäudezustand wurde bei der Ableitung der Restnutzungsdauer bzw. in den Wertermittlungsverfahren ausreichend gewürdigt.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als einfache bis normale Wohnlage - entsprechend der Definition in dem Mietspiegel - einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht bzw. bedingt gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist, ebenso wie die Verkehrslage, ebenfalls als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand. Die Außenanlagen sind als einfach zu bezeichnen. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist überbaut bzw. befestigt, so dass lediglich kleinere Rasenflächen vorhanden sind. Der Garten ist überwiegend zum Osten ausgerichtet; er ist durch die Einfriedung gut von der Straße abgeschirmt und kaum einsehbar.

Das **Gebäude** entspricht einem Gebäude der Gebäudestandardstufen 1 bis 2 entsprechend den Tabellen der Sachwertrichtlinie, wobei auch Teilbereiche der Standardstufe 3 vorhanden sind.

Die vergleichsweise neu ausgebauten Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind als modern zu bezeichnen, die Räume im Erdgeschoss weisen – trotz der Renovierung – einen älteren Charakter auf. Teilweise ist noch die Ausstattung aus den 1970er Jahren vorhanden, welche nicht mehr unbedingt dem Zeitgeschmack und den Anforderungen an heutiges Wohnen entspricht.

Die energetische Ausstattung des Gebäudes ist baualtersbedingt als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Über die einfachverglasten Hauseingangstüren, die ungedämmten Rollladenkästen und die Heizkörpernischen unter den Fenstern sind zudem sogenannte Wärmebrücken gegeben. Ein verständiger Erwerber wird kurz- bis mittelfristig mit entsprechenden Modernisierungskosten bzw. mit erhöhten Wohnnebenkosten rechnen müssen.

#### 4.7 Bauzahlen

Die beigefügten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissaufteilung nicht mehr in allen Bereichen überein. Im Erdgeschoss wurde das Bad I im Anbau vergrößert und neu ausgebaut, das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nunmehr komplett ausgebaut und der Balkon wurde angebaut.

Die Zeichnungen geben für den Bewertungszweck einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche:

## Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	10,790 m	x	ca.	4,400 m	rd.	47,48 m <sup>2</sup>	rd.	46,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	11,000 m	x	ca.	10,620 m	rd.	116,82 m <sup>2</sup>		
Anbau	ca.	6,000 m	x	ca.	5,250 m	rd.	31,50 m <sup>2</sup>		
Anbau (FD)	ca.	2,500 m	x	ca.	5,000 m	rd.	12,50 m <sup>2</sup>		
						rd.	160,82 m <sup>2</sup>	rd.	161,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	11,000 m	x	ca.	10,620 m	rd.	116,82 m <sup>2</sup>		
Anbau	ca.	6,000 m	x	ca.	5,250 m	rd.	31,50 m <sup>2</sup>		
						rd.	148,32 m <sup>2</sup>	rd.	148,00 m <sup>2</sup>
								rd.	<b>355,00 m<sup>2</sup></b>
Garage (EG)	ca.	7,500 m	x	ca.	4,500 m	rd.	33,75 m <sup>2</sup>		
Öllager	ca.	3,300 m	x	ca.	5,250 m	rd.	17,33 m <sup>2</sup>		
						rd.	51,08 m <sup>2</sup>	rd.	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte nicht bei. Sie werden anhand der Bauunterlagen überschlägig ermittelt (die Maße wurden den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt).

Die Wohnfläche des Dachgeschosses wird überschlägig anhand der Bruttogrundfläche ermittelt, indem ein pauschaler Abschlag für die Wand- und Konstruktionsflächen (einschließlich Treppe) und den Dachschrägenanteil angehalten wird.

Die Zahlen liegen für den Bewertungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor und gelten nur für diese Wertermittlung.

EG	Küche	ca.	2,880 m	x	ca.	1,75 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	4,89 m <sup>2</sup>
	Esszimmer	ca.	2,880 m	x	ca.	4,26 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	11,90 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	ca.	5,100 m	x	ca.	3,76 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	18,60 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	ca.	4,800 m	x	ca.	3,76 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	17,51 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	ca.	3,760 m	x	ca.	3,76 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	13,71 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	ca.	3,760 m	x	ca.	2,25 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	8,21 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	3,130 m	x	ca.	6,12 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	18,58 m <sup>2</sup>
	abzgl. Treppe	ca.	4,000 m	x	ca.	1,00 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	-3,88 m <sup>2</sup>
	Anbau	ca.	4,750 m	x	ca.	4,65 m <sup>2</sup> x 0,80	rd.	17,67 m <sup>2</sup> (Wandabzug)
	Anbau	ca.	2,250 m	x	ca.	3,75 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	8,18 m <sup>2</sup>
							rd.	<b>115,37 m<sup>2</sup></b>
DG	116,82 m <sup>2</sup> (BGF) abzgl. 40 %						rd.	70,09 m <sup>2</sup>
							rd.	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
							rd.	<b>185,00 m<sup>2</sup></b>

## 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

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden am Markt weder als reine Renditeobjekte gesehen, da zumeist eine der Wohnungen durch den Eigentümer selbst bewohnt wird, noch sind sie als reine Sachwertobjekte zur ausschließlichen Eigennutzung bestimmt (Vermietung der zweiten Wohnung).

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden daher sowohl das Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit herangezogen.

## 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 **125,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit und einer Größe von 700 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde.

### 6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenwerte beziehen sich auf den 01.01.2025. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, ist eine zeitliche Anpassung nicht notwendig.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. In Bezug auf die Grundstücksgröße weicht es geringfügig von der Richtwertgröße ab. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben jedoch ergeben, dass für Grundstücke bis zu einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> keine Anpassungen am Markt vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird daher ein Preis von **rd. 125,00 €/m<sup>2</sup>** - einschließlich der Erschließungskosten und entsprechend dem Bodenrichtwert - 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 Bewertungstichtag auf:

Bodenwert:	609 m <sup>2</sup> x 125,00 €/m <sup>2</sup>	rd.	<b>76.100,00 €</b>
------------	--	-----	--------------------

## 7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

### Grundlagen

#### Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

#### Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

#### Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

#### 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 90 Jahre begrenzt.

## 7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Fiktives Baujahr	ca.	1965
Somit fiktives Alter bezogen auf den Stichtag	rd.	60 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer weitere	rd.	20 Jahre
Bruttogrundfläche insgesamt	ca.	355,00 m <sup>2</sup>

Aus den Tabellen der Sachwertrichtlinie wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale, der unterschiedlichen Gebäudetypen (Anbau und Wohnhaus), dem Teilkeller sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 775,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert	rd.	775,00 € / m <sup>2</sup>
-----------	-----	---------------------------

· Korrekturfaktoren objektspezifisch:

Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)	1,00
Wohnungsgröße	1,00
Grundrissart (Einfamilienhaus)*	1,00

Normalherstellungskosten	775,00 € / m <sup>2</sup> x	1,00	x	1,00	x	1,00	rd.	775,00 € / m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------------	------	---	------	---	------	-----	---------------------------

· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:

Bundesland: NRW	1,00
Ortsgröße	1,00
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt)	
(Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Mai 2025 = rd. 188,6)	1,886

Normalherstellungskosten	775,00 € / m <sup>2</sup> x	1,00	x	1,00	x	1,886	rd.	1.462,00 € / m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------------	------	---	------	---	-------	-----	-----------------------------

## Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 355,00 m <sup>2</sup> x	1.462,00 € / m <sup>2</sup>	rd.	519.000,00 €
-------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----	--------------

Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b)

./. 75,00% von dem zuvor ermittelten Wert	rd.	<u>-389.300,00 €</u>
---	-----	----------------------

Sachwert des Gebäudes	rd.	<u>129.700,00 €</u>
-----------------------	-----	---------------------

\* Aufgrund der fehlenden separaten Zugangsmöglichkeit wird hier auf den Zuschlag für die Grundrissart (Zweifamilienhaus) verzichtet. Dies entspricht etwa den anfallenden Kosten für das Anbringen einer Außentreppen zum Balkon zur Schaffung von zwei separaten Wohnungen.

## 7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt.

Für das Bewertungsgrundstück werden rd. 4 % zugrunde gelegt:

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

rd. 129.700,00 € x 4 %	rd. 5.200,00 €
------------------------	----------------

## 7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Klima-, Solar oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile sind in den Kostenkennwert unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier keine gesonderte Bewertung erfolgt.

## 7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus mit Anbauten (vgl. Punkt 7.1)	rd. 129.200,00 €
Garagengebäude, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten angenommen mit	rd. 5.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd. 5.200,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd. 76.100,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	rd. 215.500,00 €

## 7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt mit Abschlägen.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>						
	75	100	125	150	175	200	225
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94
425.000 €	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
450.000 €	0,77	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92
475.000 €	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90
500.000 €	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89
525.000 €	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88
550.000 €	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86
575.000 €	0,70	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,85
600.000 €	0,69	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84

Die in der vorstehenden Tabelle ermittelten Sachwertfaktoren (SWF) sind auf ein Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 350 m<sup>2</sup> und einer Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren normiert. Gebäude mit einer niedrigeren oder höheren BGF bzw. RND sind mit zusätzlichen Zu- oder Abschlägen durch Addition am Tabellenwert zu berücksichtigen:

Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 44

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes wird aus der oben genannten Tabelle ein Sachwertfaktor von 0,94 mittels linearer Interpolation abgeleitet. Für die abweichende Restnutzungsdauer im Vergleich zu den ausgewerteten Daten gibt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 0,03 an. Der Keller mit den deutlichen Putzschäden aus dem Ursprungsbaujahr 1913 sowie die teilweise noch vorhandenen alten Ausstattungsmerkmalen und die vorhandene Feuchtigkeitsproblematik führen, nach Ansicht der Sachverständigen, zu einer Einschränkung des Interessentenkreises. Hier wird ein Abschlag von 10 % für angemessen erachtet. Der objektbezogene Sachwertfaktor ergibt sich demnach mit 0,81 (0,94 abzgl. 0,03 abzgl. 0,10).

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 215.500,00 € x 0,81

rd. 174.600,00 €

## 8. 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 Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

#### Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.

### 8.1 Jahresrohertrag

In der Wertermittlung ist eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz zu bringen.

Der Mietspiegel der Stadt Löhne (aktueller Stand 2023) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einem Baujahr von 1961 und 1980 in einer Spanne von 4,45 €/m<sup>2</sup> bis 6,55 €/m<sup>2</sup> mit einem gewogenen Mittel von 5,37 €/m<sup>2</sup> aus. Diese Vergleichsmiete gilt für Wohnungen mit einer Größe ab 81 m<sup>2</sup>. Für Wohnungen mit einer Größe unter 80 m<sup>2</sup> nennt er eine Spanne von 4,76 €/m<sup>2</sup> bis 7,49 €/m<sup>2</sup> mit einem gewogenen Mittel von 5,75 €/m<sup>2</sup>.

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.

Eine separate Vermietung der beiden Einheiten ist ohne den separaten Zugang zu dem Dachgeschoss nicht möglich. Es wird im Weiteren von einer Vermietung an eine Partei ausgegangen.

Da es sich bei der Wohnung nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, ist, nach Ansicht der Sachverständigen, ein Zuschlag vorzunehmen, da neben den reinen Wohnflächen auch der Keller und der Garten zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen.

Dementgegen ist zu würdigen, dass mit steigender Wohnfläche der Mietpreis/Quadratmeter wieder sinkt.

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Überlegungen sowie der sonstigen Faktoren, wie der konjunkturellen Lage und der Beschaffenheit der Wohnräume, des allgemeinen Gebäudezustandes und der Lage des Gebäudes wird folgender Mietwert als nachhaltig erzielbar und ortsüblich angenommen. Die Nutzung der Nebenräume (Bodenraum, Keller) und die Nutzung des Gartens sind in dem Mietwert enthalten.

Wohnhaus pauschal	185,00	m <sup>2</sup>	x	4,50 €/m <sup>2</sup>	rd.	832,50 €
Garage mit Nebengebäuden		pauschal			rd.	30,00 €
					rd.	862,50 €

Für komplette Wohngebäude (bei der Nutzung als Einfamilienhaus mit der Einliegerwohnung) werden wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch pauschale Mietwerte vereinbart. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin daher unter erhöhter Gewichtung der Vergleichsdaten auf

monatlich	rd.	860,00 €
-----------	-----	----------

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

Jahresrohertrag	860,00 €	x	12 Monate	rd.	10.320,00 €
-----------------	----------	---	-----------	-----	-------------

## 8.2 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. Die Instandhaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

### 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. Die Verwaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

### 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 nach der Anlage 3 der ImmoWertV für Wohnraum bei 2 %.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten unter Bezugnahme auf die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

#### Instandhaltungskosten Wohnhaus

$$14,00 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} \times \text{rd. } 185,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 2.590,00 \text{ €/Jahr}$$

#### Instandhaltungskosten Garage

$$1 \times 106,00 \text{ €/Jahr/Stellplatz} = 106,00 \text{ €/Jahr}$$

#### Verwaltungskosten Wohnhaus

$$1 \times 358,00 \text{ €/Jahr/WE} = 358,00 \text{ €/Jahr}$$

#### Verwaltungskosten Garage

$$1 \times 47,00 \text{ €/Jahr/Stellplatz} = 47,00 \text{ €/Jahr}$$

#### Mietausfallwagnis

$$2 \% \text{ von } 10.320,00 \text{ €/Jahr} = 206,40 \text{ €/Jahr}$$

$$\underline{3.307,40 \text{ €/Jahr}} \quad \underline{\text{rd. } 3.307,00 \text{ €/Jahr}}$$

Das entspricht ca. **32,0 %** des Jahresrohertrages.

### **Jahresreinertrag**

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd. 10.320,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd. - 3.307,00 €
	<b>rd. 7.013,00 €</b>

### 8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

#### 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 freistehende Einfamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,70 % ± 0,70 %, für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ± 0,70 %.

Für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund des Gebäudetyps, der Größe, des Alters, des Zustands, der Lage und der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, ein Liegenschaftszinssatz von 1,70 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	7.013,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
1,70 % von 76.100,00 €	rd. -	<u>1.294,00 €</u>

verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von

rd. 5.719,00 €

#### Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von rd. 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 % ein Vervielfältiger von **16,84** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 5.719,00 € x 16,84	rd.	<b>96.300,00 €</b>
------------------------	-----	--------------------

### 8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlagen (vgl. Punkt 8.3)	rd.	96.300,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	76.100,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b><u>172.400,00 €</u></b>

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

## 9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der markangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.5) rd. 174.600,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4) rd. 172.400,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Vergleichbare Wohnhäuser können im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl als Ertragswert- als auch als Sachwertobjekte angesehen werden (vgl. Punkt 5.2). Entsprechend wird der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren zu gleichen Teilen abgeleitet.

rd. 174.600,00 € x ½ + 172.400,00 € x ½ rd. 173.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten  
sowie einer Garage  
bebaute Grundstück  
  
Mergelkuhle 2  
32584 Löhne

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

mit **rd. 174.000,00 €**

in Worten (Einhundertvierundsiebzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **12.09.2025** 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 29. September 2025

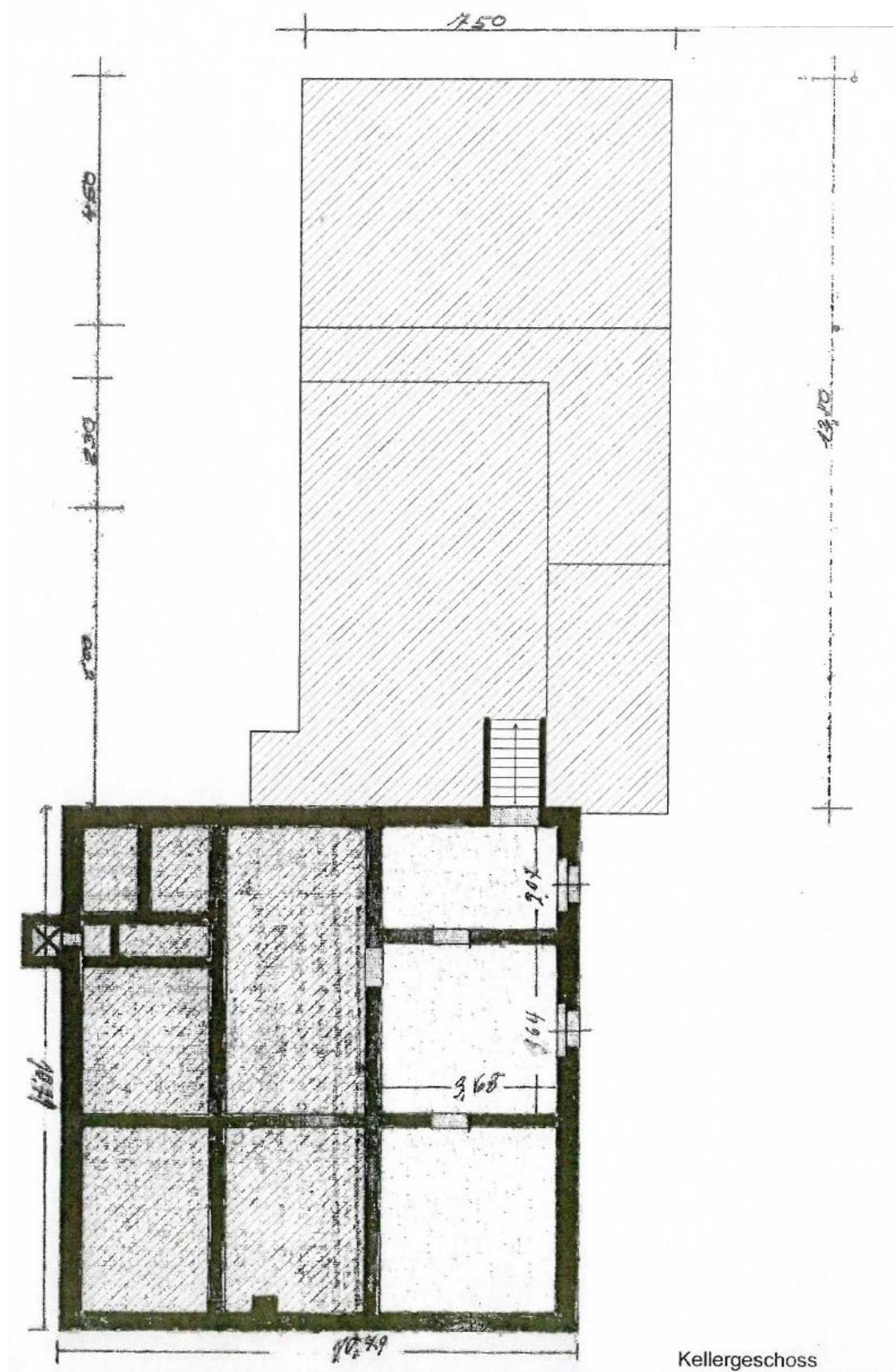
**Anlagen im Originalgutachten**

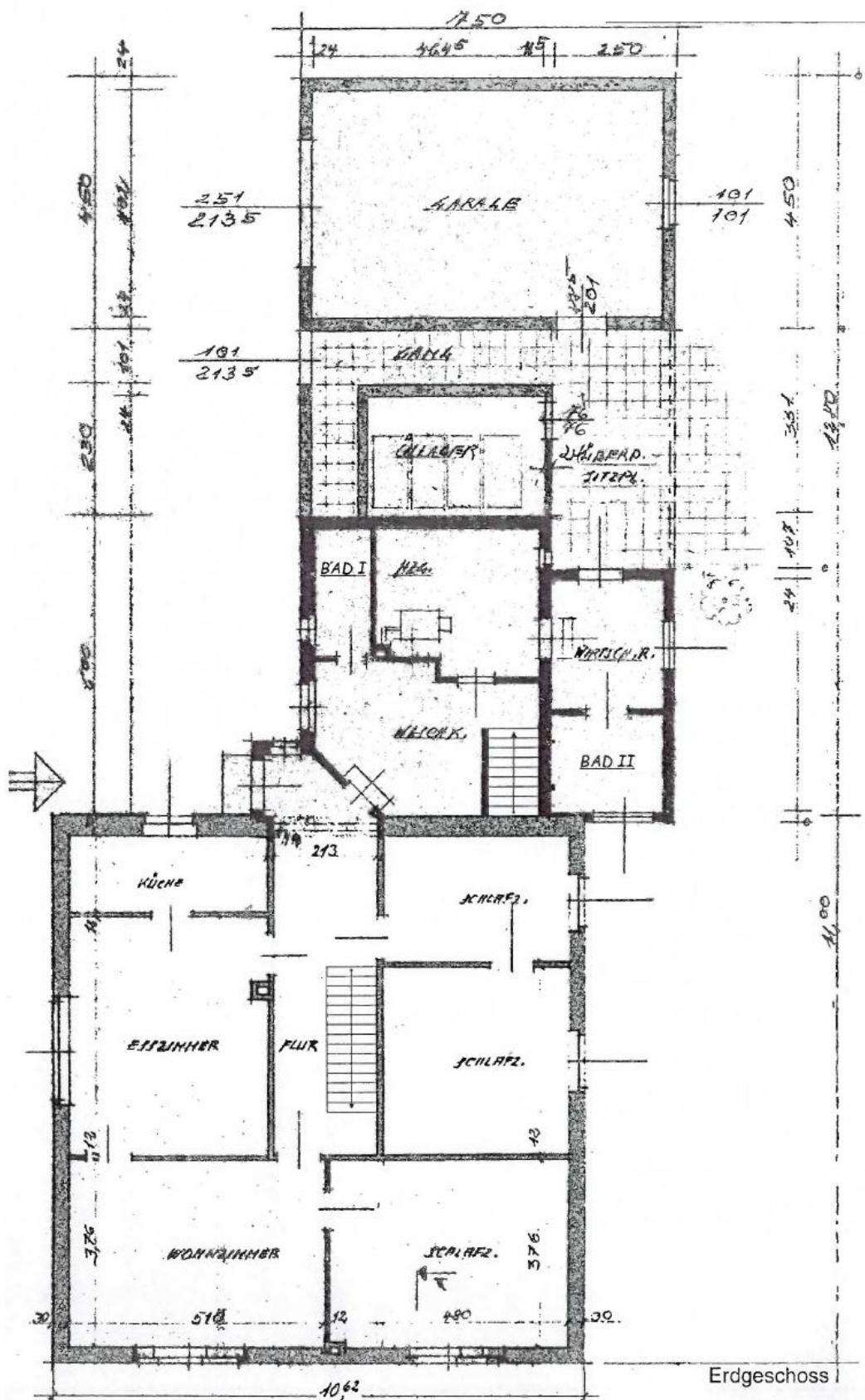
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte

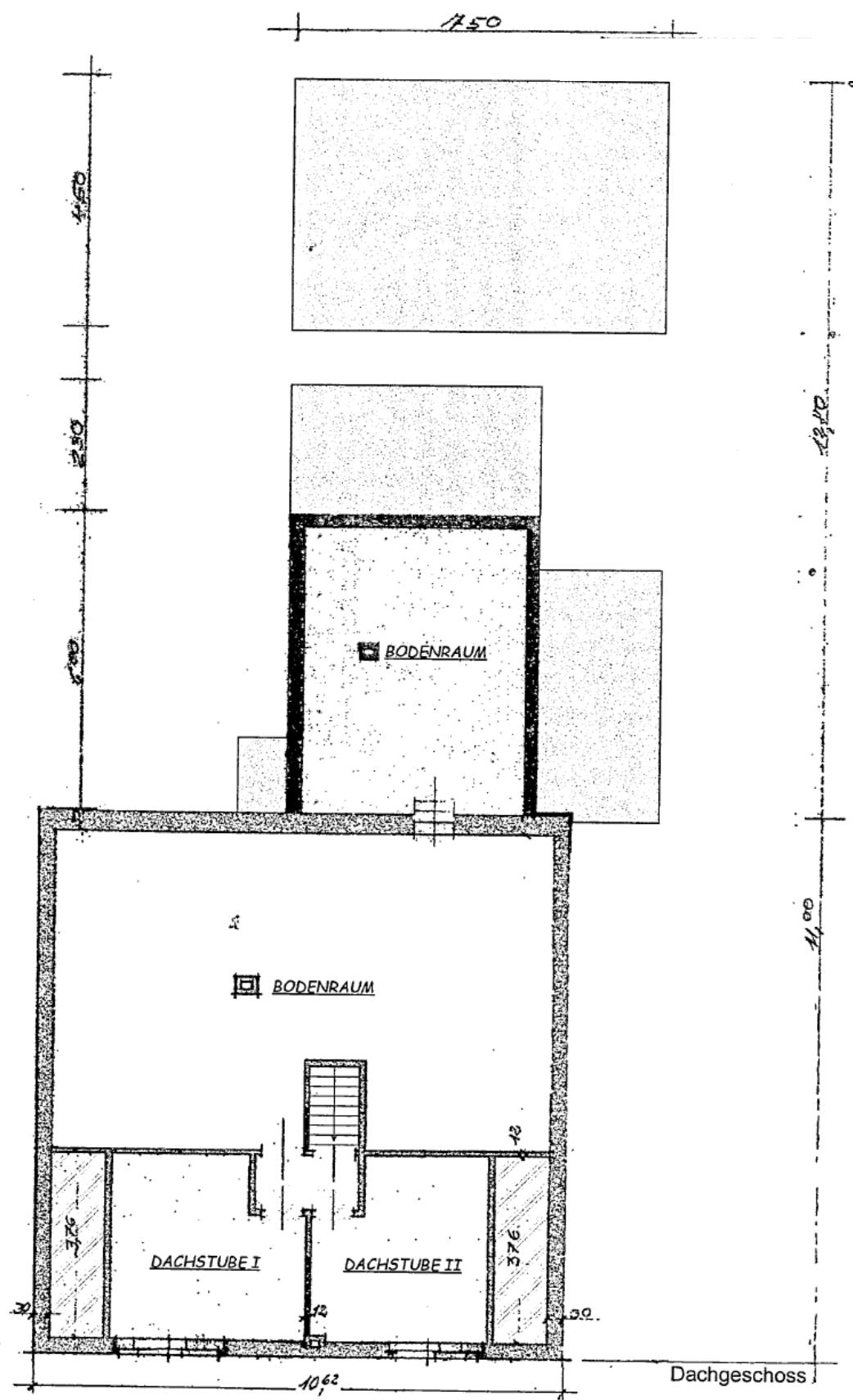
Zeichnungen

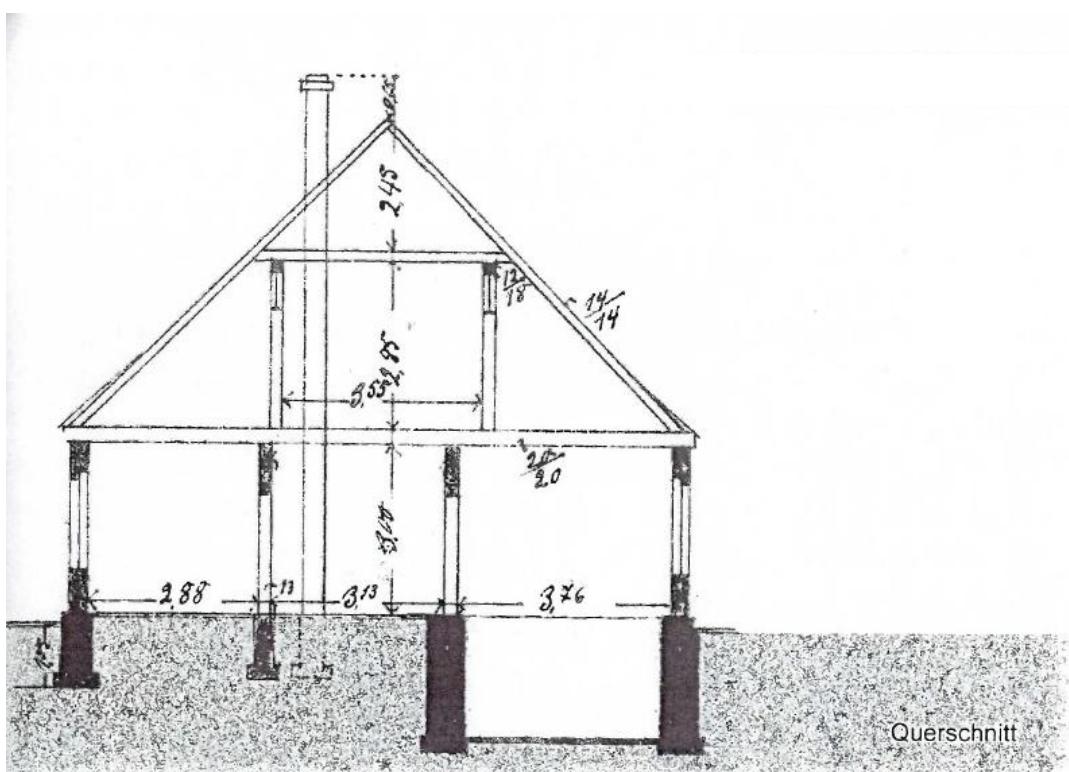
Fotos

## Bauzeichnungen

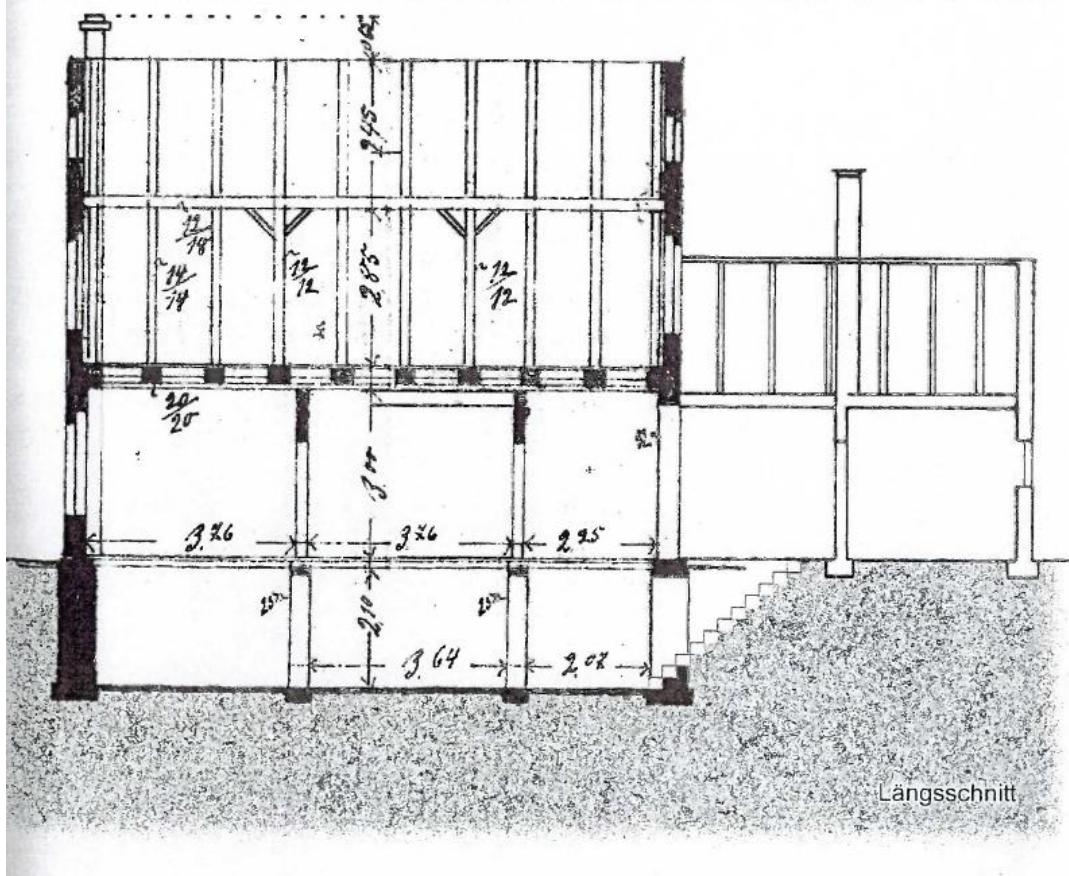








Querschnitt



Längsschnitt

Süd-Ostansicht



Nord-Westansicht



Nord-Ostansicht



Süd-Ostansicht



Garagengebäude



Abstellschuppen



## 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 (Vergleichswertrichtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001