



Verkehrswertgutachten

606 - 2025

für das bebaute Grundstück

Am Kreuzkamp 26b

32584 Löhne

Gemarkung: Mennighüffen

Flur: 32

Flurstück: 367

Grundbuch von Mennighüffen, Blatt 4420

zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025

Objektart: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 43/24





- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.4	weitere Grundstücksmerkmale	Seite	8
2.5	rechtliche Gegebenheiten	Seite	9
2.6	qualitative Lagebeschreibung	Seite	10
3	Gebäudebeschreibung	Seite	11
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	11
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	11
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.4	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Außenanlagen	Seite	21
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	22
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	23
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	24
4.4.2	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	25
4.5	Verkehrswert	Seite	26
5	Die wichtigsten Daten auf einen Blick	Seite	27
6	Literaturverzeichnis	Seite	28
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	3
	Ansichten	Anlage	4
	Querschnitt	Anlage	5
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	6
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 43 / 24
Auftrag vom:	27.02.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none">• <i>[die Eigentümer sind dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes werden diese im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i>
-------------	--

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	22.04.2025 von 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Eigentümer• der Lebensgefährte der Eigentümerin• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Mieter nicht zum Ortstermin erschienen; auch auf eine anlässlich des Ortstermins hinterlegte Benachrichtigung wurde nicht reagiert. Weitere Versuche einer Kontaktaufnahme meinerseits blieben erfolglos. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt wurde ausschließlich von außen in Augenschein genommen, soweit dies von der Straße aus möglich war.
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 27.02.2025
Auftrag vom:	• 27.02.2025
Auftragseingang:	• 28.02.2025
Ortstermin:	• 22.04.2025
Wertermittlungstichtag:	• 22.04.2025
Qualitätsstichtag:	• 22.04.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 30.05.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2) • Grundriss, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.) • örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation) • Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 25.07.2024 • städt. Bauakte
allgemeine Grundlagen ^{*)} :	<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) • einschlägige Fachliteratur • Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:	<ul style="list-style-type: none"> • Das vorliegende Gutachten Nr. 606-2025 enthält 29 Seiten und 6 Anlagen sowie 2 Fotoseiten. • Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.
Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen; eine genauere Prüfung vor Ort konnte aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.
Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung ausschließlich Außenaufnahmen erstellt wurden, soweit dies von der Straße aus möglich war.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Haftung:	Die Haftung für dieses Gutachten, auch gegenüber Dritten, wird bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit beschränkt auf eine Haftungssumme von 25 000,00 € und begrenzt auf 3 Jahre.
Anmerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. <p>Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.• Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.• Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
Urheberrecht:	Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

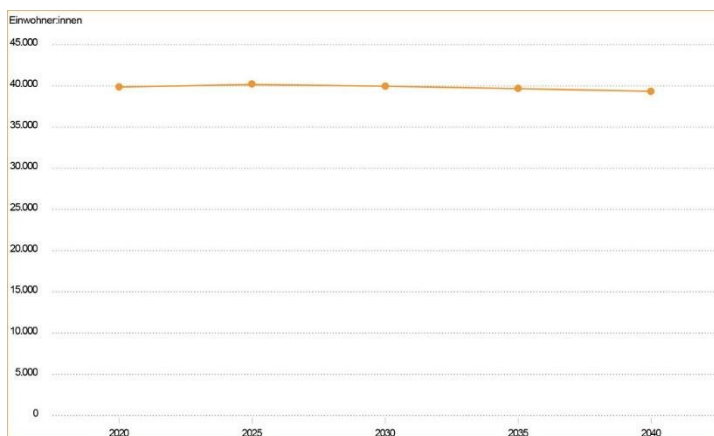
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Löhne
Ortsteil:	Mennighüffen
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Löhne
Einwohnerzahl:	40 000
Fläche:	60,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	677 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,5

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Löhne (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Mennighüffen
Blatt:	4420
Gemarkung:	Mennighüffen
Flur:	32
Flurstück:	367
Größe:	327 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadtrandlage
Wohnlage:	gute bis mittulgute Wohnlage
Art der Bebauung:	gemischte Bebauung

Entfernungen:	zum Zentrum:	4,0 km
	zur Bushaltestelle:	300 m
	zum Bahnhof:	3,0 km
	zur Autobahn A30:	1,5 km
	zu Geschäften:	700 m

Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr, Gewerbe und Landwirtschaft
--------------	--

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Am Kreuzkamp“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	16,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	20,00 m
Grundstücksgröße:	327,00 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
	Angabegemäß wurden diverse Flächen aufgefüllt, hierdurch sollen nach Aussage des Eigentümers teilweise Absackungen erfolgt sein, welche zu Rissbildungen geführt haben. Eine Überprüfung dieser Aussage war mir jedoch nicht möglich.

2.4 weitere Grundstücksmerkmale

Bodenverunreinigungen /
Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford mit:



„Für das Grundstück ist eine Altlast eingetragen. Es handelt sich hierbei um einen Altstandort (Betrieb Chemie und Mineralöl).“

Ein Störfall mit FCKW im Grundwasser, verursacht durch die seinerzeit ansässige ICI Polyurethane-Rohstoffe GmbH (entstanden vermutlich vor 1886), musste im Jahre 1992 und 1993 saniert werden. Das Sanierungsziel wurde anschließend durch Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen nachgewiesen. Der Schadenbereich betraf primär die heutigen Wohneinheiten 11-13 des Postwegs.

Dennoch können erfahrungsgemäß örtliche Kontaminationsnester auftreten, weshalb bei Bauarbeiten unter Geländeoberkante in jedem Fall eine bodengutachterliche Begleitung und die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford erforderlich ist.“

Dies war bereits bei Erteilung der Baugenehmigung für die jetzige Bebauung bekannt und ist in die Entwicklung der Boden(richt)werte eingeflossen; insofern gehe ich in nachstehenden Betrachtungen davon aus, dass hierdurch keine weitere wertrelevante Beeinträchtigung zu berücksichtigen ist.

Ferner handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen nicht unterkellerten Neubau; es ist somit unwahrscheinlich, dass durchgreifende Bauarbeiten unter Geländeoberkante auf absehbare Zeit durchgeführt werden.

Hochwassergefahr:

Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

2.5 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II diverse Lasten und Beschränkungen; s. hierzu Abs. 4.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Nach Aussage des Eigentümers liegt keine öffentliche Förderung von Wohnraum vor; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude ist am Wertermittlungstichtag vermietet.
- ein Mietvertrag wurde vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.6 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Die ostwestfälische Stadt Löhne ist eine Mittelstadt im Nordosten des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Mit rund 40 000 Einwohnern ist sie die nach Einwohnern drittgrößte Kommune im ostwestfälischen Kreis Herford. Löhne liegt in der Hügellandschaft der Ravensberger Mulde im unteren Weserbergland.</p> <p>Das Stadtgebiet wird in west-östlicher Richtung durch die Autobahn A30 geteilt, die Kreisstadt Herford ist über die Bundesstraße B61 angebunden. Die Lebensqualität in Löhne gilt als hoch, mit einer Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote umfasst.</p> <p>Die nächsten größeren Städte sind im Westen Osnabrück (55 km), im Nord-Osten Minden (25 km), im Süd-Westen Bielefeld (25 km) und im Süden Herford (15 km).</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Mennighüffen ist ein Stadtteil im Norden und Nordosten von Löhne mit etwa 10.100 Einwohnern. Er erstreckt sich vom Flachland der Werre bis ins hügelige Quernheimer Hügelland und zeichnet sich durch fruchtbare Böden aus, die eine ertragreiche Landwirtschaft ermöglichen.</p> <p>Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der L773 und L546 haben sich die Ortsteile zu langgestreckten Siedlungsbändern entwickelt. Die Nähe zur Autobahn A30 mit der Abfahrt Löhne sowie regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Herford und Bad Oeynhausen. In Mennighüffen gibt es verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Bäckereien, Banken, Restaurants, Schulen und Kindergärten.</p> <p>Mennighüffen bietet eine hohe Lebensqualität mit einer Mischung aus dörflicher Idylle und städtischen Vorzügen. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, ergänzt durch einige kleinere Mehrfamilienhäuser.</p>
Straßenlage:	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft ist vergleichsweise heterogen: In Norden befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb, im Nord-Osten landwirtschaftliche Flächen. Im Westen liegt der „Osterfriedhof Mennighüffen“; darüber hinaus sind diverse Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden.</p>

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
	<ul style="list-style-type: none"> ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt einseitig angebaut
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> nicht unterkellert Erdgeschoss mit ca. 92 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Baujahr:	2016

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Aussagen der Eigentümer sowie den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. – soweit dies von der Straße aus möglich – dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	(angabegemäß:)	Mauerwerk
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Dachform: Dacheindeckung: Dachrinnen und Fallrohre: Wärmedämmung:	Holzdach ohne Aufbauten versetztes Pultdach Betondachsteine Zinkblech oberhalb der Erdgeschossdecke
Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Sockel:	rauh verputzt und gestrichen Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
Fußböden:	allgemein: Bad & WC:	Fliesen, Vinyl Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	verputzt und gestrichen
Deckenflächen:		Raufasertapeten

Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus Granit aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Kunststoff mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Bad: WC: Ausstattung & Qualität:	Wanne, Dusche, WC und Waschbecken WC und Waschbecken durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitäröbekte
Heizung:	Fabrikat und Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Zentralheizung <i>nicht festgestellt</i> Fußbodenheizung zentral über die Heizung, zzgl. Solarthermie

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: • Eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Hecken)

3.4 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.
- Die sanitären Einrichtungen sind angabegemäß von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind angabegemäß von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Fenster und Türen sind von durchschnittlicher Qualität.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
- Der Erhaltungszustand: Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden sind lt. Eigentümerangabe nicht vorhanden, es soll jedoch ein gewisser Renovierungsbedarf bestehen.
- Das Objekt verfügt eine Terrasse sowie einen kleinen Garten.

Insgesamt befindet sich das Gebäude augenscheinlich in gepflegtem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art		X				Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung			X			Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage		X				Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Am Kreuzkamp 26a in 32584 Löhne

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Mennighüffen	Blatt	4420	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
		a	b		c						
1	2	3						4			
1		Mennighüffen	32	367	Gebäude- und Freifläche, Am Kreuzkamp 26 b				3	27	
2		Mennighüffen	32	368	Gebäude- und Freifläche, Am Kreuzkamp 26 a				3	52	
3		Mennighüffen	32	380	Gebäude- und Freifläche, In der Gehle 4 a, 4 b				6	94	
4/ zu 3		Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) in Mennighüffen Blatt 4669 eingetragen									
5/ zu 3		Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) in Mennighüffen Blatt 4564 eingetragen									

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 22.04.2025

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Bad Oeynhausen	Grundbuch von	Mennighüffen	Blatt	4420	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	3	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Mennighüffen Flur 32 Flurstück 373					
2	3	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Mennighüffen Flur 32 Flurstück 369					
3	3	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Mennighüffen Flur 32 Flurstück 379					

Hinweis: Im Grundbuch sind insgesamt drei Flurstücke verzeichnet. Bei diesen handelt es sich im rechtlichen Sinne um drei eigenständige Grundstücke. Diese werden auftragsgemäß separat bewertet. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist daher ausschließlich das Flurstück 367.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Einfamilienhaus Am Kreuzkamp 26b

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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 den 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.

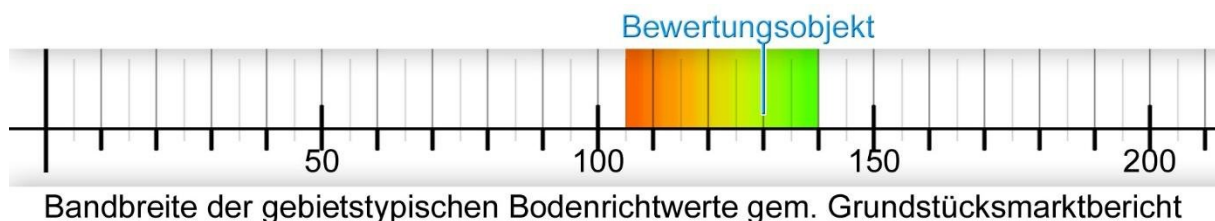
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 130,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Löhne hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 105,00 €/m² und 140,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im oberen Bereich.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück; es weist in seiner Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025 wie folgt geschätzt:

$$327,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} \quad * \quad 130,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 42\,510,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 43 000,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 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 von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

▷ Geschoss	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
Erdgeschoss	10,00	12,24	122,40	0,00
-	6,48	1,62	-10,50	0,00
-	1,50	3,21	-4,82	0,00
+	0,75	3,19	2,39	109,47
Dachgeschoss	10,00	12,24	122,40	0,00
-	6,48	1,62	-10,50	0,00
-	1,50	3,21	-4,82	107,08
BGF:				216,55



Typ 2.22

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 2.22: Doppel- u. Reihendhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.		
▷ Standardstufe:	3	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		700,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	132,6	* 1,326
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $700,00 \text{ €/m}^2 * 1,326 / 0,709 =$		=1 309,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	217,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $217,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 309,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		284 053,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ Baujahr des Gebäudes	2016	
▷ fiktives Gebäudealter	9 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	71 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	11,25 %	- 31 956,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		252 097,00 €
▷ besondere Bauteile (hier: Solarpanel)	- pauschal -	3 000,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		255 097,00 €
		rd. 255 000,00 €

4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	255 097,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	10 204,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		10 000,00 €

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	43 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	255 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	10 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	308 000,00 €

4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

- ▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt gilt folgende Tabelle:

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m²							RND	Zu-/Abschlag	BGF	Zu-/Abschlag
	75	100	125	150	175	200	225				
100.000 €	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	10	-0,05	150	0,03
125.000 €	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09	15	-0,04	200	0,02
150.000 €	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	20	-0,03	250	0,02
175.000 €	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07	25	-0,01	300	0,01
200.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	30	0,00	350	0,00
225.000 €	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	1,04	35	0,01	400	-0,01
250.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	40	0,03	450	-0,02
275.000 €	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99	1,01	45	0,04	500	-0,02
300.000 €	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	50	0,05	550	-0,03
325.000 €	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	55	0,06	600	-0,04
350.000 €	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	60	0,08		
375.000 €	0,81	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	65	0,09		
400.000 €	0,79	0,82	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	70	0,10		
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				

Quelle:

Grundstücksmarktbericht 2025
für den Kreis Herford

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	308 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 2,0 %)	* 0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		301 840,00 €

4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	301 840,00 €
▷ Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Möglichkeit einer Innenbesichtigung:	(pauschal)	<u>- 5 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	296 840,00 €
		rd. 297 000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

▷ marktübliche Nettokaltmiete pro Monat: 98,00 m ² ⁽¹⁾ * 7,85 ⁽²⁾ =	770,00 €	
▷ Jahresrohertrag: 770,00 € / Monat * 12 =		9 240,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich ⁽³⁾		
Verwaltungskosten: 1 Wohneinheit à 345,00 € =	345,00 €	
Instandhaltung: 98 m ² à 10,00 €/m ² =	980,00 €	
Mietausfallwagnis: 2% von 9 240,00 € =	185,00 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt		- <u>1 510,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag		= 7 730,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :	2,0 %	
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes	71 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 71 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 37,74</u>
▷ Gebäudeertragswert		= 291 730,00 €
▷ abgezinster Bodenwert ⁽⁷⁾		+ <u>10 539,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks		= 302 269,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag) ⁽⁸⁾		- <u>5 000,00 €</u>
▷ Ertragswert		= 297 269,00 €
		rd. 297 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 6

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Löhne entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.4) Sie stimmt in ihrer Größenordnung mit der tatsächlich vereinbarten und gezahlten Miete überein.

3) Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

4) Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Basis des aktuellen Grundstücksmarktberichts abgeleitet.

5) in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) Formel zur Berechnung: $BW * 1/q^n$

8) aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung

4.4.2 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 297 000,00 € ermittelt, der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls 297 000,00 €, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung) beträgt rd. 302 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 3 100,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint dieser Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

Baujahre ab 2010, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl	Kauffälle insgesamt				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
		Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2024	22	435.000		557		22	2.940		155	
		299.000	540.000	365	747		1.780	3.830	78	300
2023	9	392.000		535		8	3.130		125	
		336.000	470.000	349	620		2.390	4.410	93	145
2022	17	491.000		754		7	4.140		144	
		355.000	635.000	440	614		2.440	3.250	117	171

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

4.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 297 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Mennighüffen
Am Kreuzkamp 26b	Flur: 32
32584 Löhne	Flurstück: 367
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 22.04.2025 auf	
€ 297 000,00	
in Worten: ZWEIHUNDERTSIEBENUNDNEUNZIGTAUSEND EURO	
geschätzt.	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 30.05.2025

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Am Kreuzkamp 26b	Gemarkung: Mennighüffen
	32584 Löhne	Flur: 32
Ortsteil:	Mennighüffen	Flurstück: 367
Lagequalität:	gut bis mittelgut	
Bodenrichtwert:	130,00 €/m ²	
Grundstücksgröße:	327,00 m ²	
Bodenwert insgesamt:	43 000,00 €	

Das Gebäude

Objekt:	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte
Baujahr:	2016
Ausstattungsstandard:	durchschnittlich
Zustand:	nach äußerem Eindruck: gepflegt

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
Erdgeschoss	98,00 m ²	7,85 €/m ²
insgesamt:		770,00 €

Wertansätze

Sachwert:	297 000,00 €
Ertragswert:	297 000,00 €

Verkehrswert: 297 000,00 €

dies sind 3 080,00 € pro m² Wohnfläche

und entspricht dem 33 -fachen des Jahresrohertrages

6 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl.)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

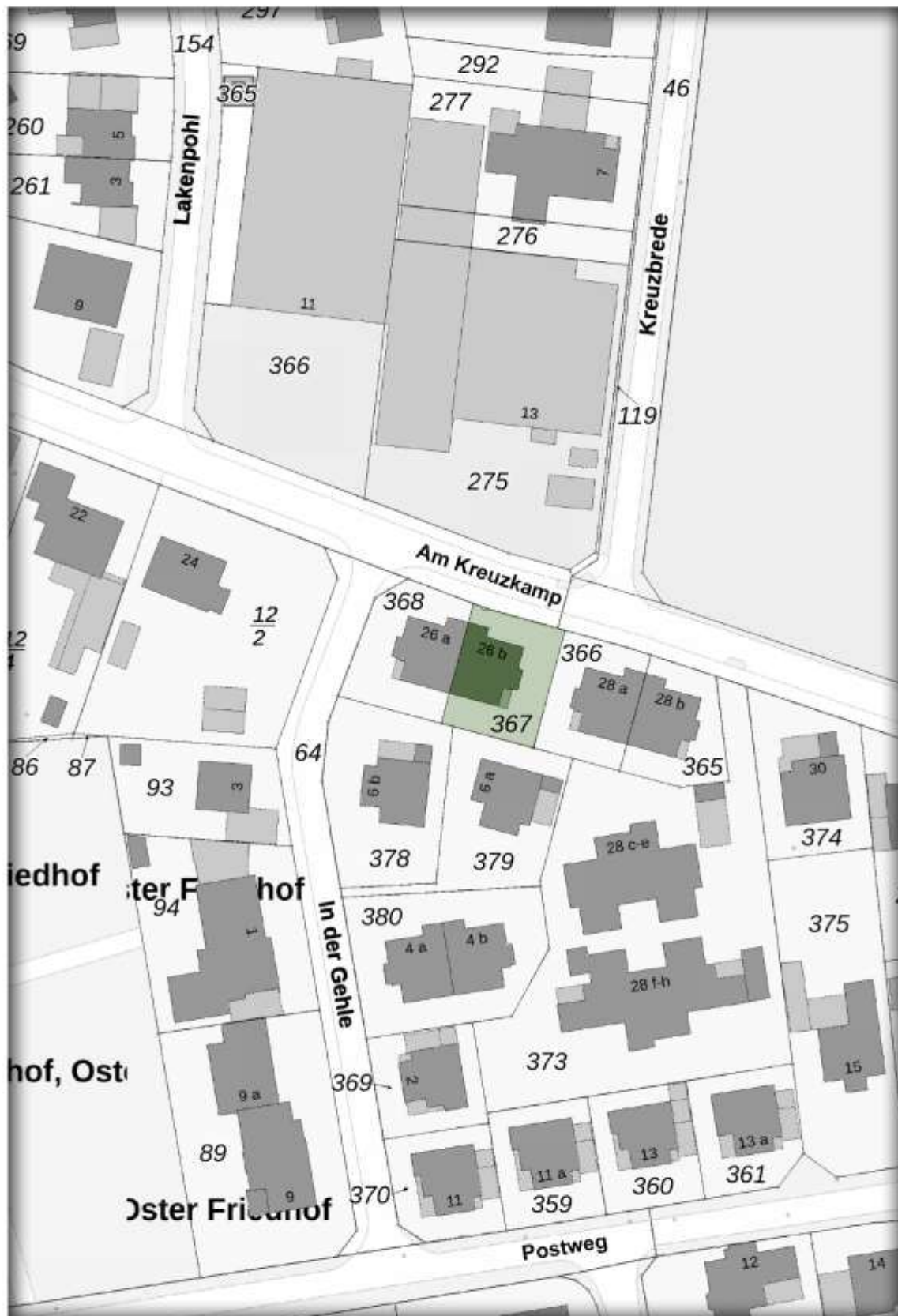
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

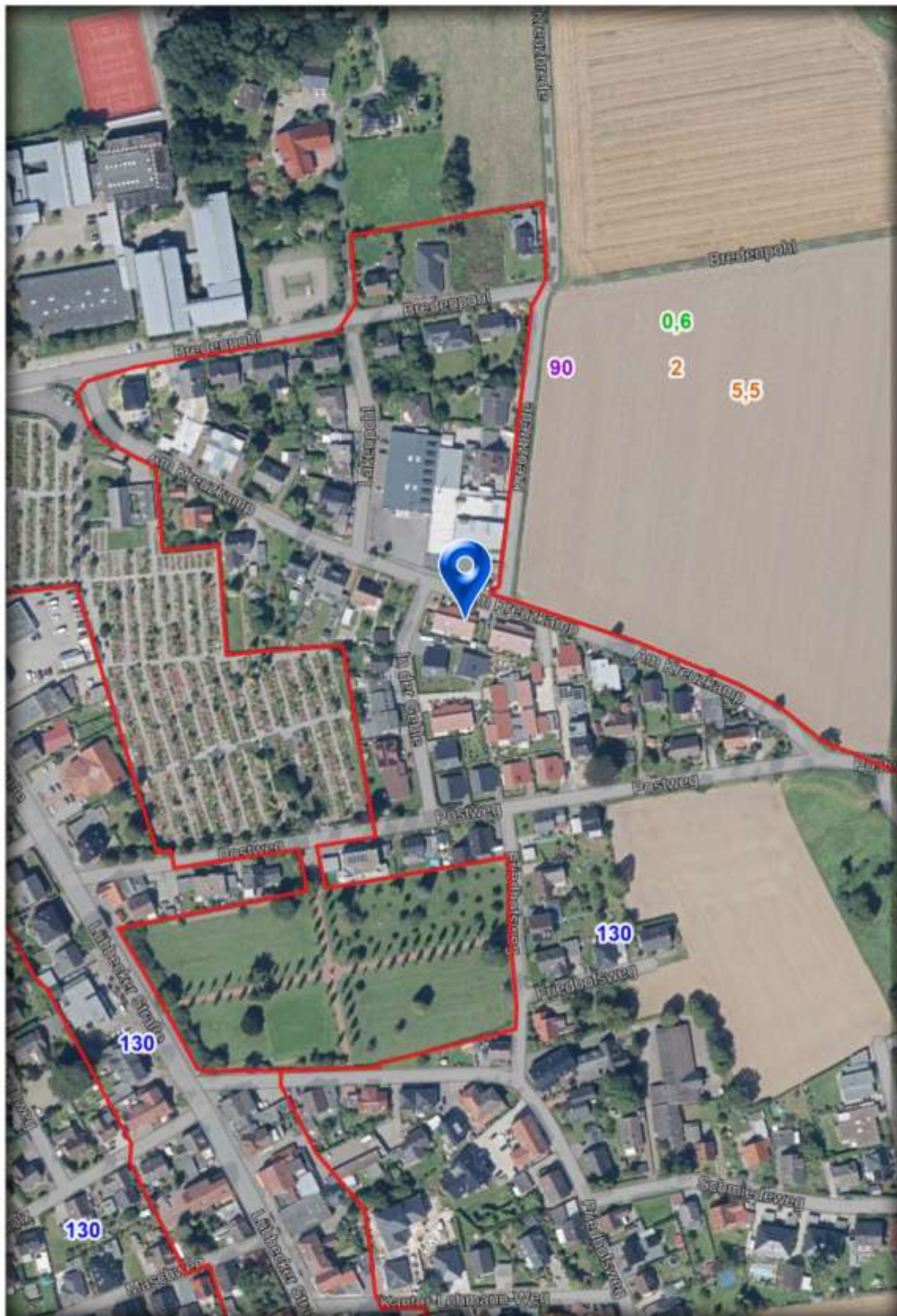
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

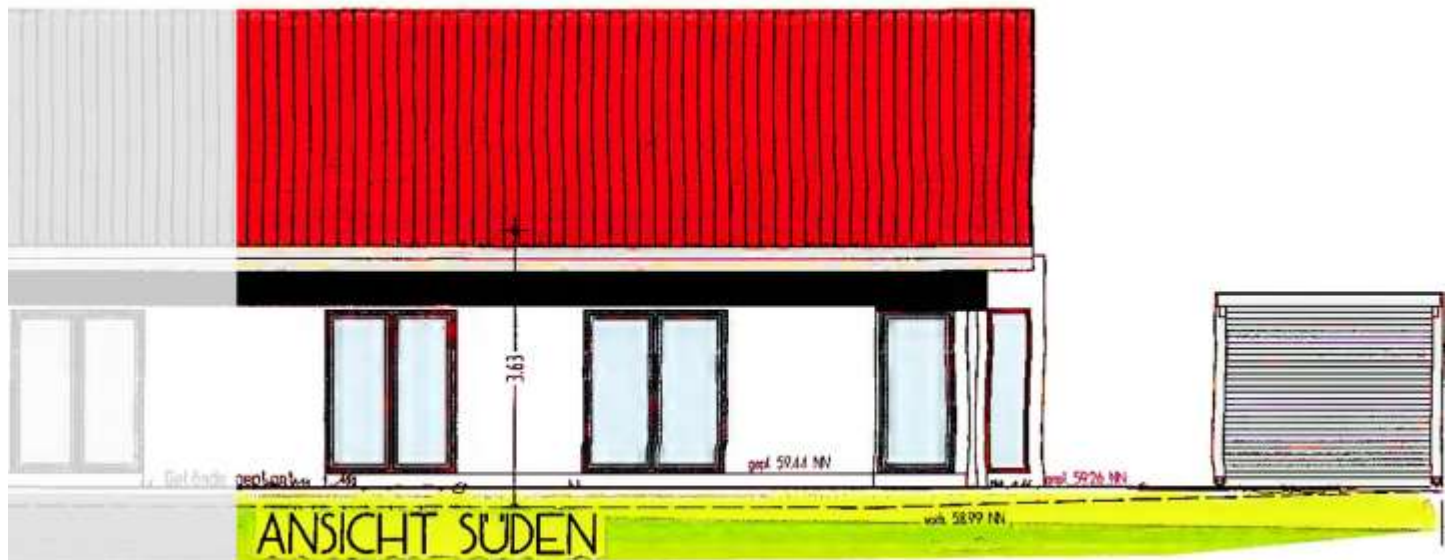
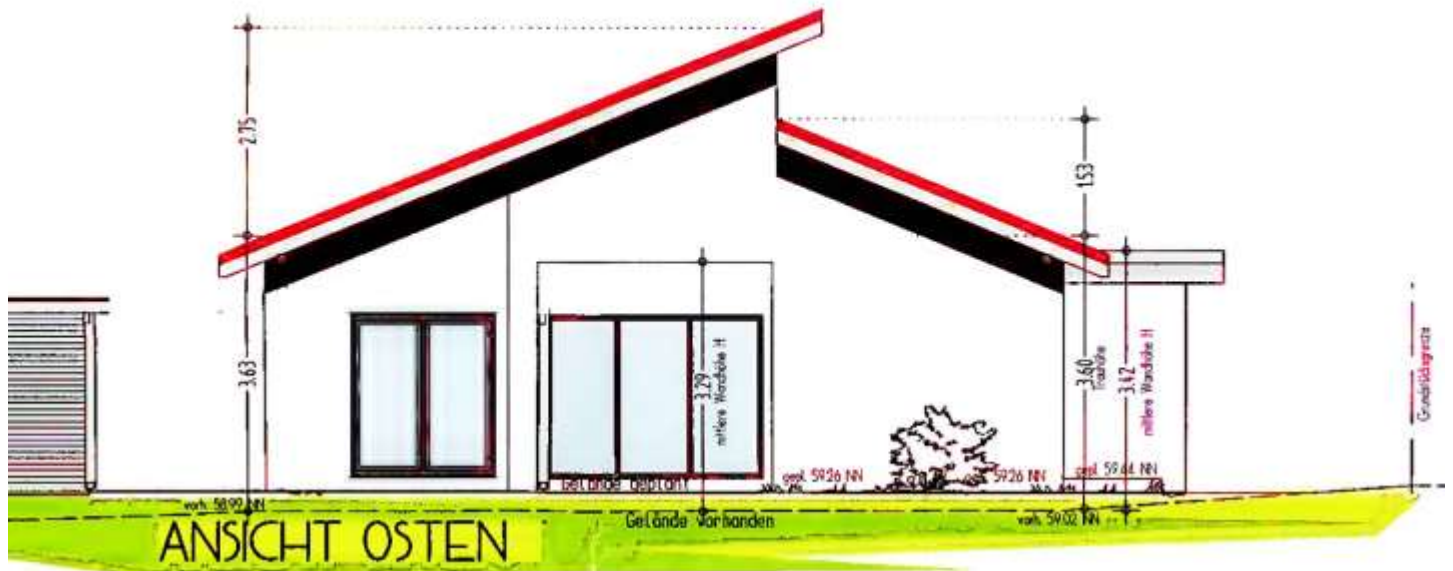


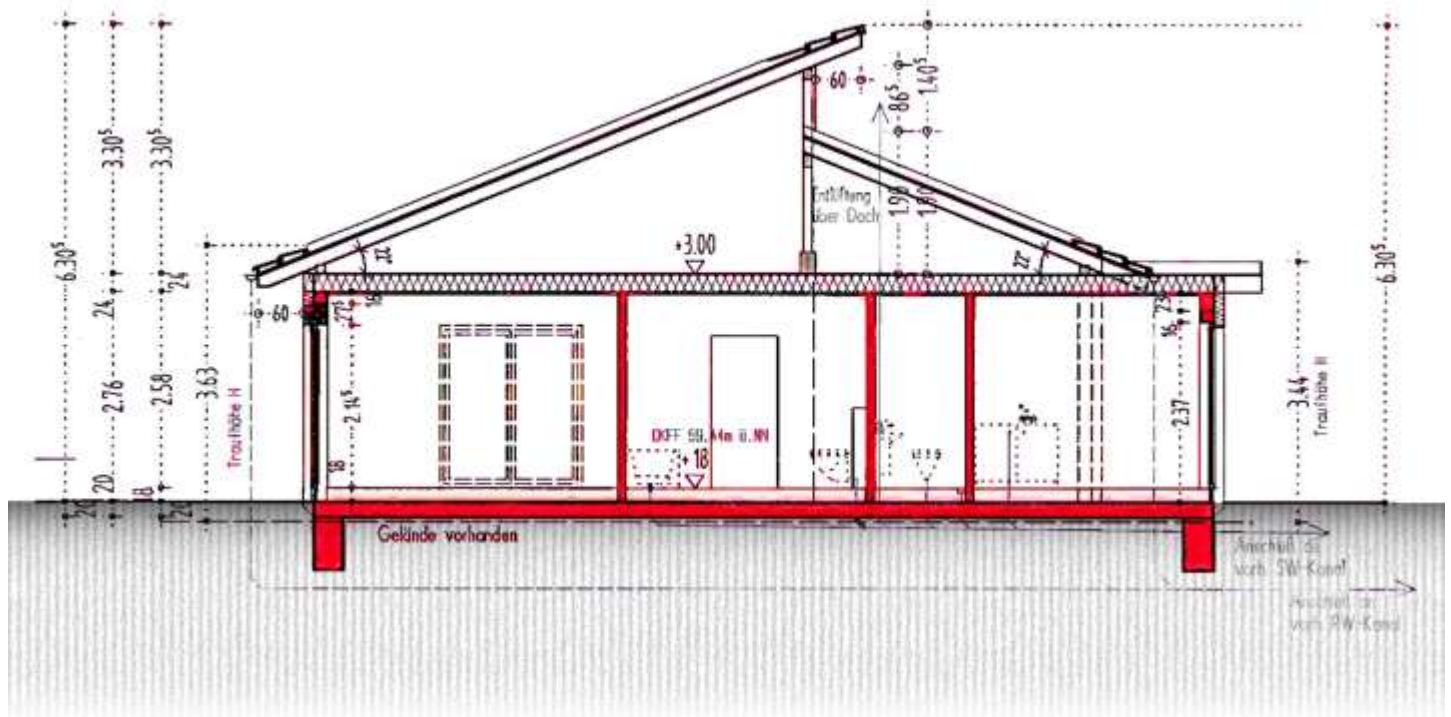
Gemarkung: Mennighüffen
Flur: 32
Flurstück: 367

50 Meter
Maßstab 1:1.000

Am Kreuzkamp 26b
Löhne
22.04.2025







Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüche i.d.R. jedoch nicht eingegangen.

Die nachstehenden Angaben der Wohnflächen sind den in der städtischen Akte hinterlegten Grundrisszeichnungen entnommen; ich habe diese stichprobenartig nach Aktenlage geprüft; eine Überprüfung im Objekt konnte aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung jedoch nicht durchgeführt werden.

Wohn- / Esszimmer	32,55
Schlafzimmer	14,65
Gästezimmer	8,90
Küche	9,10
Bad	8,40
WC	2,23
HWR	7,33
Diele	8,48
Terrasse	6,75
	98,39



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansichten

