

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebaute und unbebaute
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford
Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74
www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



2-Familienhaus mit Garage
Koblenzer Str. 161, 32584 Löhne

Eigentümer:

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	2-Familienwohnhaus mit Nebengebäude und Garage
Auftragsdatum:	25. Juli 2025 Aktenzeichen: 3 K 25/25
Ortsbesichtigung:	20. August 2025
Wertermittlungsstichtag:	20. August 2025 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	20. August 2025 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	23. Oktober 2025
Anzahl der Ausfertigungen:	2, davon 1 elektronisch
Gesamtseitenzahl:	42

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhauses mit einer Garage und einem Nebengebäude in Löhne, Koblenzer Str. 161 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 149.000,-
(in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen	4
1. Definition des Verkehrswertes	4
2. Rechtsnormen	4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
III. Baubeschreibung	10
1. Vorbemerkung	10
2. Wohngebäude	11
3. Nebengebäude	12
4. Außenanlagen	13
5. Baumängel bzw. - schäden	13
IV. Wertermittlung des Grundstücks	14
1. Wertermittlungsverfahren	14
2. Bodenwert	15
3. Sachwertverfahren	16
V. Wertfestsetzung	24
1. Beurteilung des Marktgeschehens	24
2. Festsetzung des Verkehrswertes	25
VI. Zusammenfassung	25
VII. Abkürzungsverzeichnis	26
VIII. Literaturverzeichnis	27
IX. Anlagen	28

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Objektes in Löhne, Koblenzer Str. 161 wurde mit Beschuß vom 25.07.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus nebst Garage und einem Nebengebäude bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen Fall nicht mit erfaßt.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Das Wohnhaus, die Garage und das Nebengebäude wurden gemeinsam mit der Miteigentümerin und ihrer Mutter besichtigt. Nicht zugängig waren der Spitzboden des Wohnhauses und des Nebengebäudes.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrundeliegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Löhne
- c. Grundbuchauszug
- d. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Löhne, die über rund 43.000 Einwohner und eine vorbildliche technische und soziale Infrastruktur verfügt (vgl. www.loehne.de).

Löhne ist verkehrsgünstig erschlossen durch die Autobahn A30 sowie die nahe gelegene A2. Außerdem ist Löhne Kreuzungspunkt der Bahnlinie Hannover-Ruhrgebiet, so daß überregionale Wirtschaftszentren gut zu erreichen sind.

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Gohfeld, der den Osten und Südosten des Löhner Stadtgebietes ausmacht.

Die Koblenzer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die durch den Ortsteil Gohfeld nach Bad Oeynhausen führt. Das Bewertungsobjekt liegt wenige Meter von der Abzweigung der Weihestraße von der Koblenzer Straße entfernt.

Die unmittelbare Nachbarbebauung ist durch eine Mischnutzung mit z.B. Wohnhäusern, Geschoßwohnungsbau und kleinerem Gewerbe gekennzeichnet.

Der Kurort Bad Oeynhausen mit den entsprechenden Kureinrichtungen ist nur ca. 3 km und das Zentrum von Löhne ca. 4 km entfernt. Die Verkehrsbindung ist durch die Lage an der Koblenzer Straße gut. Auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen befinden sich z.T. an der Koblenzer Straße und sind somit in der Nähe gelegen.

Immissionen sind durch den vorbeiführenden Verkehr gegeben, so daß die Wohnlage als einfach zu bezeichnen ist.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 261 der Flur 76 Gemarkung Gohfeld in Größe von 548 m².

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist im nordwestlichen, an die Koblenzer Straße grenzenden Bereich mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die an der Nordseite baulich mit der anderen Haushälfte verbunden ist.

Das Wohnhaus ist unterkellert, 2-geschossig massiv mit teil-ausgebau tem Walmdach, einem unterkellerten, 1-geschossig massiv errichteten Anbau mit ausgebautem Satteldach und einem unterkellerten, massiv 2-geschossig mit Flachdach errichteten Windfang bebaut.

An der südlichen Grenze ist eine massive Garage mit Flachdach gelegen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt an der nördlichen Grundstücks- grenze ein nicht unterkellertes, massiv 1-geschossig mit nicht ausgebau tem Satteldach errichtetes ehemaliges Stallgebäude.

1.5. Nutzung

Im Wohnhaus befinden sich zwei Wohnungen, die nicht in sich abgeschlossen und von der Miteigentümerin im Ober- bzw. deren Mutter im Erdgeschoß bewohnt werden.

Beide Wohnungen teilen sich nahezu identisch auf: Flur, Schlaf- und Wohnzimmer im Haupthaus, Flur, Küche und Bad im Anbau.

Die Wohnfläche¹ im Erd- und Obergeschoß ist anhand der Zeichnungen überschlägig mit ca. 83 m² ermittelt worden.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Koblenzer Straße, die über eine Schwarzdecke sowie beidseitige Bürgersteige verfügt ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Löhne vom 07.10.2025 ist im Jahr 2026 für die Koblenzer Straße eine strassenbauliche Maßnahme nach dem KAG geplant. Aufgrund der Neuregelungen werden die Beiträge durch das Land NRW übernommen.

Gem. der Bauakte ist das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen, es ist davon auszugehen, daß der Kanalanschlußbeitrag gezahlt wurde.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

¹ Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 11.08.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Gohfeld Blatt 1783 Gemarkung Gohfeld Flur 76 Flurstück 261 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 21.05.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Löhne vom 13.08.2025 liegen keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Für die Verklinkerung des Hauses und der Garage, das Schließen des ehemaligen Balkons im Obergeschoß und dessen Ausbau zu Wohnraum, den Terrassenanbau und den tlw. Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor. Eine Genehmigungsfähigkeit ist bezogen auf den Dachgeschoßausbau im Rahmen der Wertermittlung nicht zu beurteilen, so daß in Anlehnung an die ImmowertV keine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt.

Auch Unterlagen über den Einbau der Ölheizung sind in der Bauakte nicht vorhanden.

Darüber hinaus wird im Rahmen dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die Genehmigungsnotwendig- und -fähigkeit wird im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung im Geoportal des Kreises Herford hervorgeht, existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut und somit als baureifes Land zu werten.

2.4. Energetische Qualität

Für das Bewertungsobjekt existiert ein Energieausweis, der bis 23.07.2029 gültig ist und einen Energieverbrauchswert von 147,20 kWh/(m²*a) ausweist.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß mit Ausnahme der zur Heizung gemachten Aussagen (vgl. die Ausführungen unter Pkt. 3.6. auf S. 20 f. des Gutachtens) keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß die Spitzböden des Wohnhauses und des Nebengebäudes nicht besichtigt wurden.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der Baustoffe
5. Brandschutz

2. Wohngebäude

2.1. Baujahr

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1927 genehmigt, 1930 um den Windfang und 1955 um den Anbau erweitert. Die Garage wurde 1981 errichtet

2.2. Gebäude

unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit teil-ausgebautem Walmdach, unterkellerter, 1-geschossig massiv errichteter Anbau mit ausgebautem Satteldach, unterkellerter, massiv 2-geschossig mit Flachdach errichteter Windfang

2.3. Baukonstruktion

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk, außen die Südostseite des Wohnhauses geputzt, sonst in beige verkleinkert

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände, in den Räumen tlw. verkleidet bzw. gefliest

Decke: Massiv- bzw. Holzbalkendecken, in den Räumen tlw. verkleidet

Dach: Walm- bzw. Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindeckung, Windfang mit Flachdach

Treppe: Betontreppe gefliest vom Keller ins Erdgeschoss, sonst Holztreppenhaus

Fenster: Kunststoff mit Isoverglasung (Baujahr ca. 1984), Dachflächenfenster, im Keller tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung (Sicherheitsglas)

Türen: Außentüren: Holz bzw. Kunststoff mit Lichtausschnitt
Innentüren: Holz

Fußböden: Keller: überwiegend gefliest
Erdgeschoß: Bad in braun gefliest, sonst Laminat bzw. PVC
Obergeschoß: Bad mit weißem Mosaik gefliest, sonst Laminat
Dachgeschoß: Teppichboden

Beheizung:	Ölzentralheizung, Wärmeerzeuger Baujahr 1968, 3 Stahltanks, Warmwasserbereitung über die Heizung (Viessmann Vitocell 100)
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß</u> : Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, braune Objekte, Wände deckenhoch in braun gefliest und mit Bordüre abgesetzt <u>Keller</u> : zusätzliches WC und Waschbecken, Objekte in weiß, Wände in grau teil-gefliest
besondere Bauteile:	- Terrassenanbau mit Fliesenbelag, überdacht mit Holzkonstruktion, seitlich geschlossen, Kunststeintreppe zum Garten - massiv errichtete Garage mit Flachdach, elektrisch betriebenes Sektionaltor, Fenster aus Glasbausteinen - Holzeinbauschränke - Holzüberdachung des Kellerausgangs

3. Nebengebäude

3.1. Baujahr

Das Nebengebäude wurde 1960 errichtet

3.2. Gebäude

nicht unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Gebäude mit nicht ausgebautem Satteldach

3.3. Baukonstruktion

Gründung: Fundamente aus Stampfbeton

Außenwände: Mauerwerk, außen in beige verlinkert

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

Decke: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit roter Eindeckung

Fußböden: Unterbeton mit Estrich, in braun gefliest

Eingangstür: Holz mit Lichtausschnitt

Fenster: Holz mit Einfachverglasung

4. Außenanlagen

Zur Straße ist das Grundstück mit einer kleinen Mauer abgegrenzt, der verbleibende Vorgarten ist als Rasenfläche angelegt. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Plattenweg, die Zufahrt zur an der südlichen Grundstücksgrenze errichteten Garage ist gepflastert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze das Nebengebäude. Der Terrassenanbau ist zur Südostseite gelegen. Nicht überbaute Flächen sind befestigt bzw. Rasenflächen, das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich eingezäunt. Die Grenzen sind z.T. begrünt.

5. Baumängel bzw. -schäden

Am Objekt sind in den letzten Jahren Renovierungen und Modernisierungen nicht durchgeführt worden.

Baumängel und -schäden waren beispielsweise wie folgt ersichtlich:

- die Isolierung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke entspricht nicht bzw. nur sehr bedingt den heutigen Anforderungen, die Dacheindeckung ist tlw. verbraucht
- die Nichtabgeschlossenheit der Wohnungen ist nachteilig
- die Heizungsanlage datiert aus dem Jahr 1968, so daß ein kurzfristiger Austausch erforderlich ist. Das letzte Prüfdatum der Öltanks ist nicht bekannt
- das Obergeschoß verfügt derzeit über kein Bad, da eine Modernisierung geplant war und begonnen, aber nicht zu Ende durchgeführt wurde
- schadhafte Armaturen im Bad des Erdgeschosses
- z.T. unsachgemäß verlegte Fußbodenbeläge
- tlw. auf Putz liegende Heizungsrohre
- tlw. schadhafte Jalousien
- verbrauchte Dachflächenfenster mit z.B. Feuchtigkeitseintritt, verbrauchter Holzgiebel
- im Keller Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden, verbrauchte/schadhafte Rohrleitungen, schadhafte Verfliesungen, verbrauchte sanitäre Anlagen
- veraltete Elektrik
- Schäden an der Verklinkerung, an der geputzten Fassade sowie bzgl. der Platten im Hof- und Gartenbereich
- verbrauchte, schadhafte Dacheindeckung des Nebengebäudes einhergehend mit Feuchtigkeitseintritt, Schäden sind im Wand- und Deckenbereich ersichtlich
- Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden in der Garage, das Flachdach scheint verbraucht zu sein, der elektrische Torantrieb ist defekt

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. **Bodenwert**

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagerwerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ($\text{€}/\text{m}^2$) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises und der Stadt Herford € 130,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Größe, Lage und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Bodenwert als angemessen erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche } 548 \text{ m}^2 * 130,00 \text{ €} = \textbf{71.240,00 €}$$

3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktangpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden) durchgeführten Berechnung.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF wird mit 360,89 m² für das Wohnhaus angesetzt. Die Garage und das Nebengebäude werden in Anlehnung an veröffentlichte Vergleichswerte geschätzt.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁴.

⁴ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und –türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (Unterkellerung, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoß bzw. unterkellerter, 2-geschossiger Windfang mit Flachdach, unterkellerter, 1-geschossiger Anbau mit ausgebautem Satteldach) ein gewogener Kostenkennwert von € 627,- je m² BGF als angemessen geschätzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre auf den Wertermittlungsstichtag notwendig ist:

$$\begin{array}{ll} \text{BGF-Preis indiziert} & = \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ & = € 627,00 * (188,6 / 100) \quad 1,886 \quad \mathbf{1.182,52 €} \end{array}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.183,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit den Außentreppen, der Dachgaube und dem Terrassenanbau gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 15.000,- angesetzt.

Als besondere Bauteile werden die Garage und das Nebengebäude mit Zeitwerten von je € 2.500,- geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁵.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁶.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁷.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

⁵ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Das Wohnhaus wurde 1927 (Datum der Baugenehmigung) errichtet und 1930 um den Windfang sowie 1955 um den Anbau erweitert. Aufgrund des untergeordneten Bauvolumens der Erweiterungen wird das Jahr 1930 als gemeinsames Baujahr angesetzt.

Wie im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich war, sind Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten, wobei genaue Datum nur bedingt bekannt sind:

- Einbau der Kunststoff-Fenster
- Einbau einer Zentralheizung
- Einbau des Bads im Erdgeschoß
- Erneuerung von Fußbodenbelägen
- Verklinkerung der baulichen Anlagen in Teilbereichen

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeföhrten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	3

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltpunkte gibt:

⁸ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

\leq 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
\geq 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 3 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständlich geschätzt wird:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	\leq 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	\geq 18 Punkte
				modifizierte Restnutzungsdauer	
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
\geq 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 18 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 78%.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist⁹.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

Grundsätzlich sind Objekte hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Die energetische Ausstattung des Hauses ist sehr einfach, wird aber im Hinblick auf die Kaufpreisfindung immer wichtiger und bedingt z.T. hohe Abschläge.

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 stellt sich die notwendige Marktanpassung für vergleichbare Häuser wie folgt dar:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²						
	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

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 44

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Durch Kreuzinterpolation ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von € 130,-/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet € 176.000,- ein Marktanpassungsfaktor von gerundet 0,96. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ist für die geringe Restnutzungsdauer ein zusätzlicher Abschlag erforderlich, der mit -0,03 angesetzt wird. Zusammenfassend wird die Marktanpassung mit einem Abschlag von 7% vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. -schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind, sofern sie nicht im Verfahren selbst bereits erfasst sind zusätzlich zu berücksichtigen:

Die Ölheizung datiert aus dem Jahr 1968, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist. Auch ist das Bad im Obergeschoß fertigzustellen.

Die mit den Maßnahmen verbundenen Kosten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von € 15.000,- in Abzug gebracht werden.

Es wird unterstellt, daß der Austausch der Heizung und die Badrenovierung im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgen und eine wertmäßig zu berücksichtigende Wertsteigerung mit der Erneuerung nicht verbunden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes	1.183,00 €
x BGF in m ²	360,89
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	426.932,87 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile	
Dachgauben, Außentreppen	15.000,00 €
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	441.932,87 €
- Alterswertminderung	
Gebäudealter (fiktiv, in Jahren)	62
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80
Wertminderungssatz (in %)	78%
	344.707,64 €
= Gebäudesachwert des Wohngebäudes	97.225,23 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garage, Nebengebäude)	5.000,00 €
+ Außenanlagen	3% 2.916,76 €
+ Bodenwert	71.240,00 €
= vorläufiger Sachwert	176.381,99 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-7% - 12.346,74 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	164.035,25 €
- besondere objektspezifische Merkmale	- 15.000,00 €
Wertabschlag Austausch Heizung,	
Fertigstellung Bad	
= Sachwert	149.035,25 €
= <u>Sachwert gerundet</u>	149.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

Unmittelbar vergleichbare Angebote waren nicht zu ermitteln. Mit Hilfe des unter www.boris.de veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators kann ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1580 €/m ²		
Gemeinde	Löhne		
Immobilienrichtwertnummer	258153		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-13.1 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-7.0 %
Baujahr	1965	1927	-16.5 %
Wohnfläche	126-150 m ²	166 m ²	-8.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	548 m ²	-3.9 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		940 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		155.000 €	

Ausgabe gefertigt am 03.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen sind die Garage und das Nebengebäude, aber auch die Wertabschläge für den Austausch der Heizung und die Fertigstellung des Bads, so daß der Vergleichswert und der ermittelte Sachwert nur marginal voneinander abweichen. Der ermittelte Sachwert wird daher als angemessener Verkehrswert erachtet.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 25.08.2025 im Westfalen-Blatt sind gem. den ausgewerteten Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis und in der Stadt Herford im ersten Halbjahr 2025 (1. Januar bis 30. Juni) im Kreis Herford rund sechs Prozent mehr Kaufverträge abgeschlossen worden als im Vorjahreszeitraum.

Deutlich zugenommen hat die Zahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 Prozent. Die Preise blieben dabei überwiegend stabil.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem vergleichbaren Haus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Abschlag für besondere objekt-spezifische Merkmale erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 149.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das ursprünglich 1927 erbaute 2-Familienwohnhaus mit einem Nebengebäude und einer Garage in Löhne, Koblenzer Str. 161. Das Hausgrundstück hat eine Größe von 548 m².

Die Wohnungen weisen jeweils ca. 83 m² auf und sind von der Miteigentümerin und ihrer Familie eigen genutzt. Renovierungen und Modernisierungen wurden vor längerem bereits durchgeführt, weitere umfangreiche Arbeiten sind jedoch erforderlich.

Die Verkehrswertermittlung ist im Hinblick auf die Eigennutzung mit Hilfe des Sachwertverfahrens erfolgt. Wertabschläge für notwendige Arbeiten sowie eine Marktanpassung wurden vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Löhne, Koblenzer Str. 161 begutachtet mit

€ 149.000,-
(in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)

Herford, 23.10.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttonrauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutsch- land
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte in NRW**

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag,
Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2025

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u.
der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage,
Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum
2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag,
München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung
- 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

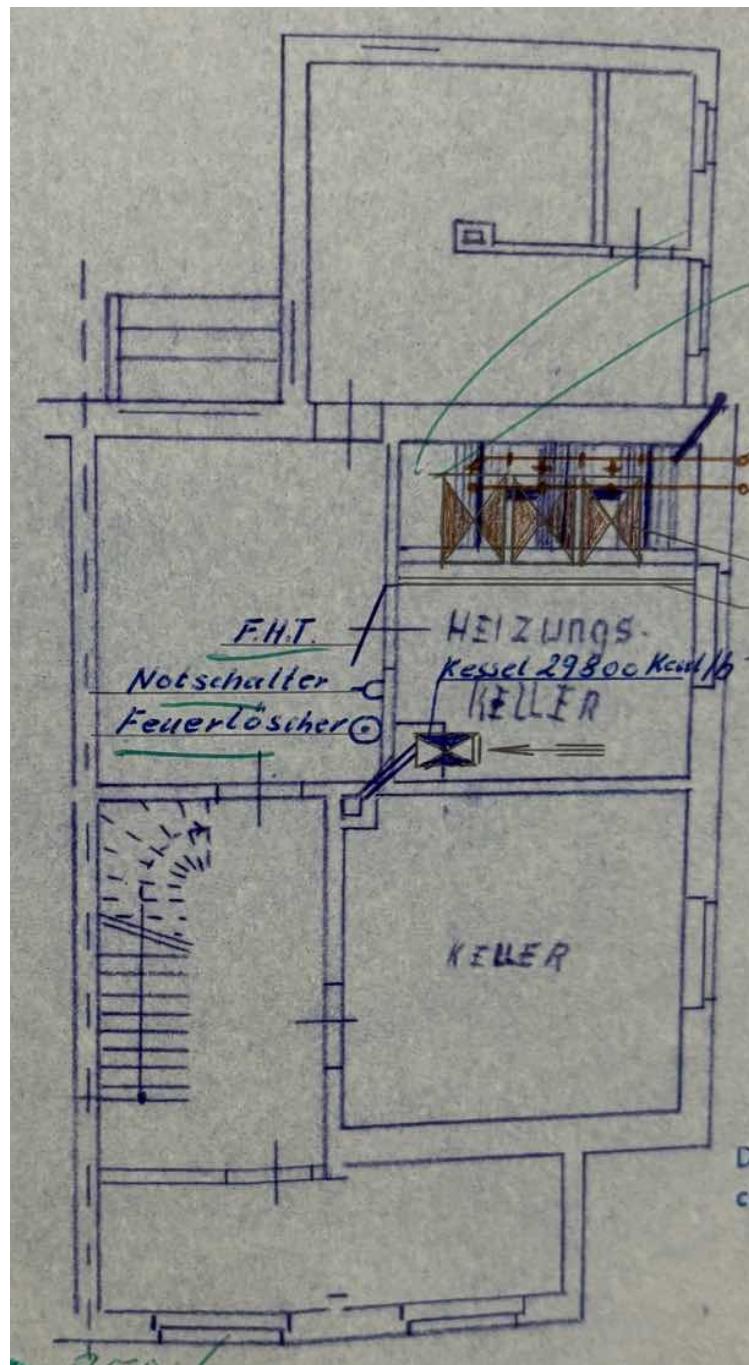
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München
2004

IX. Anlagen

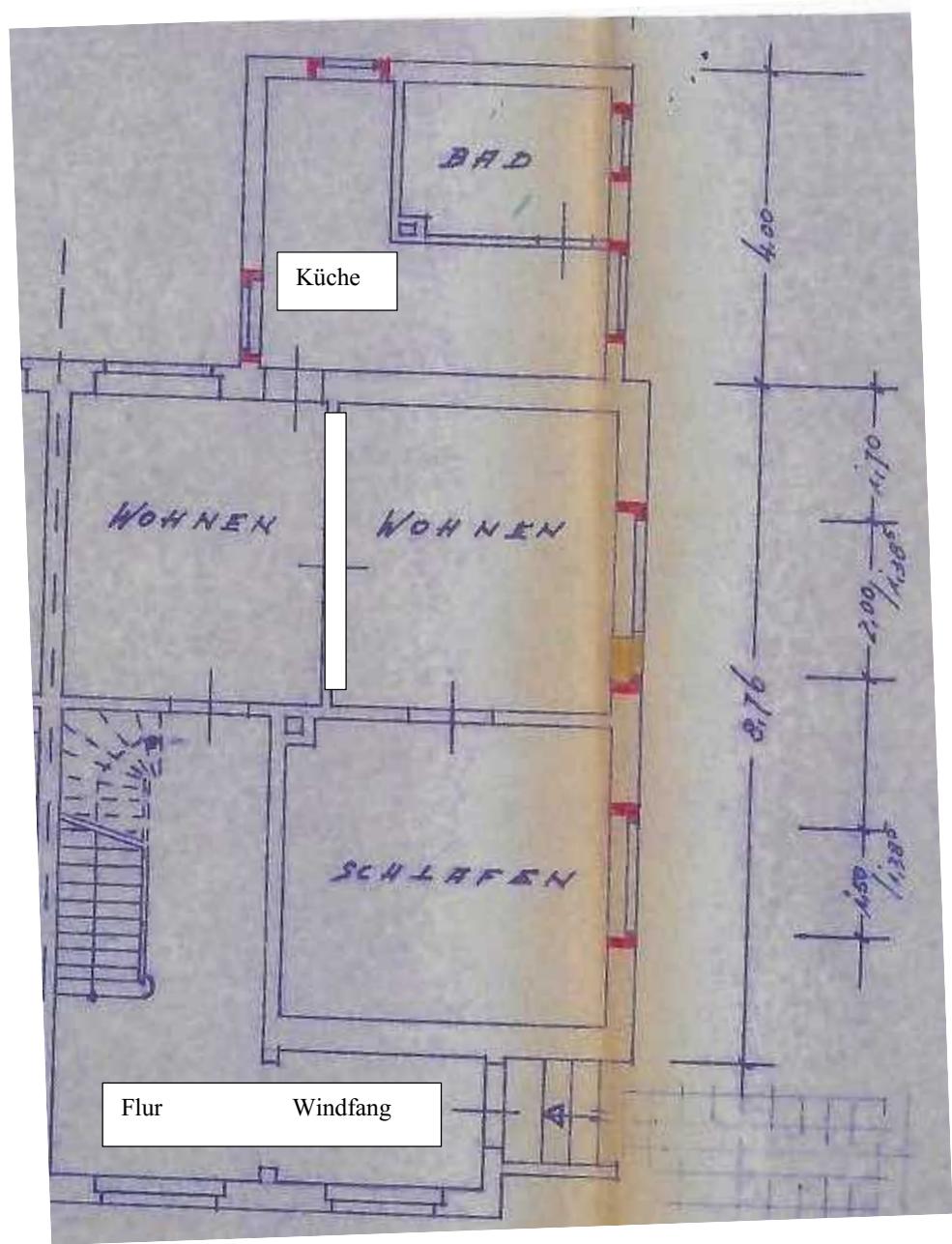
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Herford einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

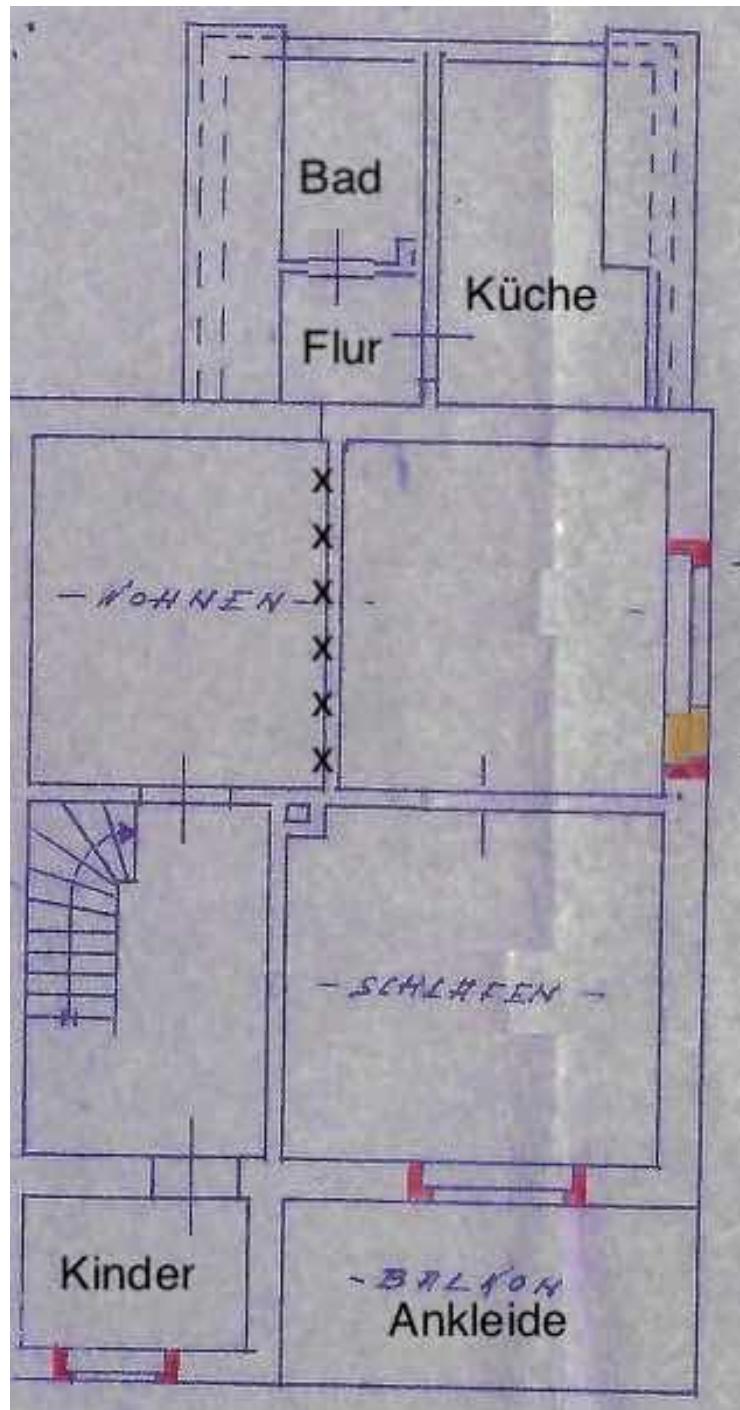
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



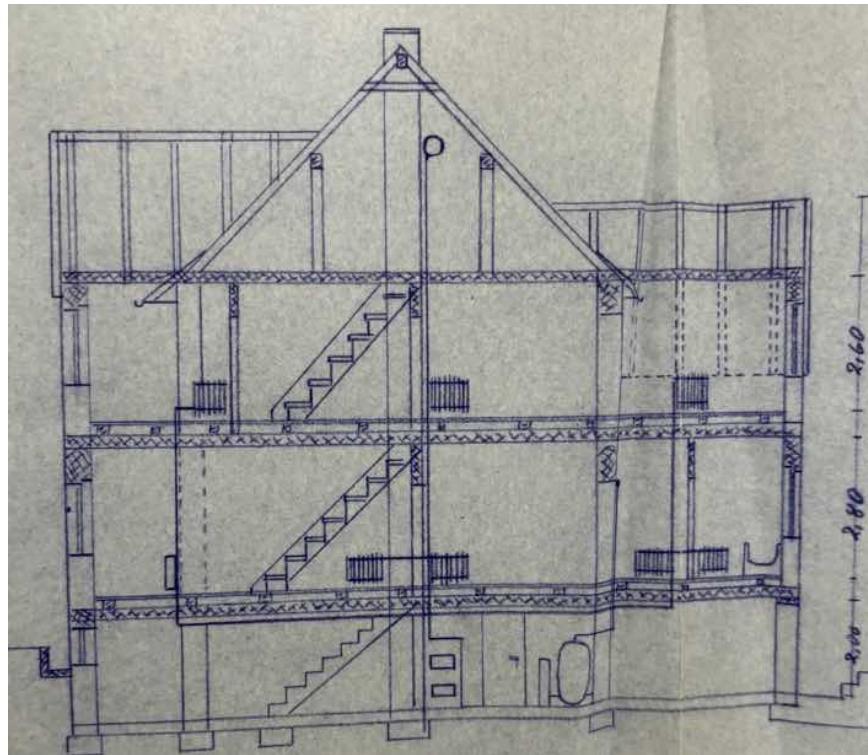
Keller



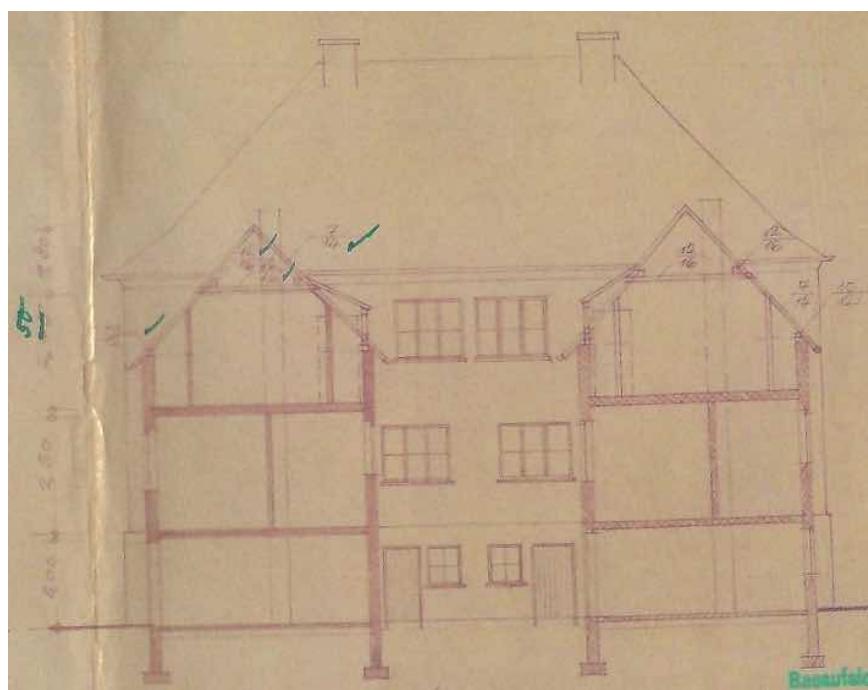
Erdgeschoß



Obergeschoß



Schnitt Wohnhaus



Schnitt des Anbaus

Anlage 3: überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, aufgrund einer Geringfügigkeit aber vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>	<u>BGF in m²</u>				
Altbau	7,52 *	8,76 *	4 =	263,33	
	3,125 *	2,00 *	3 =	18,75	
Windfang	3,00 *	2,09 *	3 =	18,81	
Anbau	5,00 *	4,00	3 =	60,00	
				360,89	
Garage	(5,74+3,74) *	0,5 *	6,49 =	30,76	

Die BGF wird mit 360,89 m² für das Wohnhaus und mit 30,76 m² für die Garage angesetzt.

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Löhne, Koblenzer Straße 161	Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1930	Restnutzungsdauer: 18 Jahre				
Modernisierungsgrad: 3 Punkte	lineare Alterswertminderung: 78,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden					
Standardmerkmal	Standardstufe				
	1 2 3 4 5				
Außenwände	1,0				23
Dächer		1,0			15
Außentüren und Fenster		1,0			11
Innenwände und Türen		1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			11
Fußböden		1,0			5
Sanitäreinrichtungen		1,0			9
Heizung		1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01 / 2.12	576 641 737 888 1113				
Gebäudestandardkennzahl	1,78				
Außenwände	1 x 23% x 576	132 €/m ² BGF			
Dächer	1 x 15% x 641	96 €/m ² BGF			
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 641	71 €/m ² BGF			
Innenwände und Türen	1 x 11% x 641	71 €/m ² BGF			
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 641	71 €/m ² BGF			
Fußböden	1 x 5% x 641	32 €/m ² BGF			
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 641	58 €/m ² BGF			
Heizung	1 x 9% x 641	58 €/m ² BGF			
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 641	38 €/m ² BGF			
	Kostenkennwert aufsummiert	627 €/m² BGF			

Anlage 5: Fotos des Objektes



Südwestansicht



Westansicht



Gartenansicht



Diele im Erdgeschoß



Küche und Flur im Erdgeschoß



Bad im Erdgeschoß



Wohnzimmer im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß



Zimmer im Dachgeschoß



Kellertreppe



Beispiel Kellerraum



Heizungsanlage



Öltanks



rückwärtiger Garten



Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Garage