





**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	6
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	7
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
<b>3</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
3.1	Bodenwertermittlung	Seite	11
3.1.1	Bodenrichtwert	Seite	11
3.1.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	12
3.1.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes	Seite	12
3.1.4	sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses	Seite	13
3.2	Verkehrswert	Seite	14
<b>4</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
<b>6</b>	<b>Objektfotos</b>		

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 68/25
Auftrag vom:	17.12.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagsnahmobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"><li><i>[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i></li></ul>
-------------	--

### 1.3 Ortstermin

Tag der 1. Ortsbesichtigung:	28.01.2026 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	24.02.2026 von 12:00 Uhr bis 12:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>Ich habe den ersten Ortstermin gemeinsam mit dem Antragsgegner durchgeführt. Da das zu bewertende unbebaute Grundstück zu diesem Zeitpunkt schneebedeckt war, habe ich einen weiteren Ortstermin durchgeführt.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none"><li>17.12.2025</li></ul>
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"><li>17.12.2025</li></ul>
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"><li>18.12.2025</li></ul>
1. Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>28.01.2026</li></ul>
2. Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>24.02.2026</li></ul>
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>24.02.2026</li></ul>
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>24.02.2026</li></ul>
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"><li>16.03.2026</li></ul>

## 1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 03.11.2025

allgemeine Grundlagen \*):

- 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:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 667-2025 enthält 16 Seiten und 2 Anlagen sowie 3 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.

Urheberschutz:

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 beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

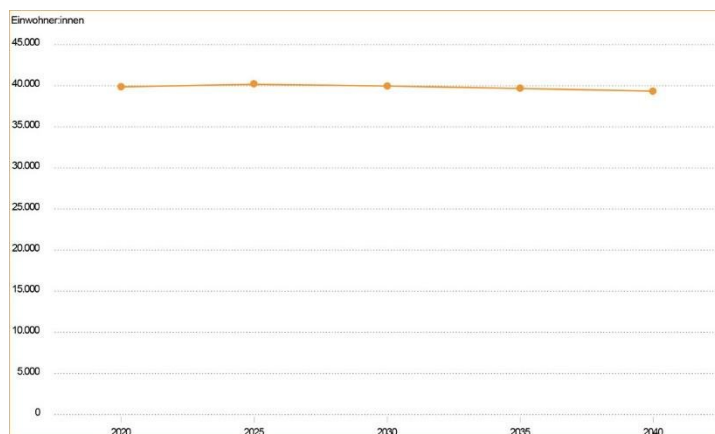
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Löhne
Einwohnerzahl:	41 000
Fläche:	60,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	686 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	93,3

Prognose bezüglich der  
Bevölkerungsentwicklung  
in Löhne (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Obernbeck
Blatt:	3317
Gemarkung:	Obernbeck
Flur:	16
Flurstück:	118
Größe:	1 170 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Fläche gemischter Nutzung
---	---------------------------

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	4,5 km
	zur Bushaltestelle:	150 m
	zum Bahnhof:	4,0 km
	zur Autobahn A30:	3,5 km
	zu Geschäften:	3,0 km

## 2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Ellerbuscher Straße erschlossen.  
Erschließungszustand: voll ausgebaut  
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert  
beiderseitig Gehwege

Straßenart: Durchgangsstraße  
Verkehr: mit mäßigem Verkehr

## 2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 20,00 m  
mittlere Grundstückstiefe: 55,00 m  
Grundstücksgröße: 1 170,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: unregelmäßig (vergl. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal  
topographische Lage: eben  
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück  
geografische Ausrichtung: nördlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Bebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Bodenverunreinigungen /  
Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr

## 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

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.
- Zugunsten des Bewertungsobjekts ist ein Bauwuch eingetragen; da derzeit jedoch keine Bebauung vorhanden ist, ist zu prüfen, ob diese Eintragung zu löschen ist.

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

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

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Flächen für die Landwirtschaft

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.

## 2.5 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.</p> <p>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>Der Ortsteil Obernbeck liegt im Nordwesten des Löhner Stadtgebiets. Nachbarstadtteile sind u.a. Ulenburg, Löhne-Bahnhof und Kirchlengern. Obernbeck bietet eine ausgewogene Wohnlage mit vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.</p> <p>In der Ortslage gibt es Nahversorgung und Dienstleister — z. B. medizinische Grundversorgung, Apotheken, Banken, Tankstellen und lokale Geschäfte entlang der Bahnhofstraße. Für Bildung und Soziales sind Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten vorhanden.</p> <p>Die Straßenanbindung ist gut: über die Bahnhofstraße und weitere Verbindungsstraßen sind umliegende Ortsteile und die Autobahn erreichbar.</p> <p>Die Wohnlage in Obernbeck wird häufig als ruhig, familienfreundlich und grün beschrieben — mit guter Mischung aus städtischer Nähe und ländlichem Charakter. Gleichzeitig bietet die Lage von Obernbeck einen hohen Freiheitsgrad bei Freizeit, Naherholung und Wohnkomfort durch die entspannte Kleinstadt-/Vorstadtumgebung.</p>
Straßenlage:	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt, dahinter (nach Norden bzw. Süden) befinden sich ausgedehnte Flächen für die Landwirtschaft.</p>

### 3 Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück Ellerbuscher Straße 128 in 32584 Löhne

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Obernbeck		Blatt		3317		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte									Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)			Karte Flur		Wirtschaftsart und Lage Flurstück				ha	a	m <sup>2</sup>
		a			b		c						
1	2	3									4		
1		111,14 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Obernbeck 16 118 Gebäude- und Freifläche, Ellerbuscher Straße 128  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss. (...)											
		Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: - an Terrasse Nr. S 1 des Aufteilungsplans - an dem Stellplatz Nr. S 1 des Aufteilungsplans.										11	70

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 24.02.2026

**Hinweis: Der Miteigentumsanteil bezieht sich auf ein Haus, welches nie gebaut wurde!**

## **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 diesem geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (so weit 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.

### 3.1 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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.

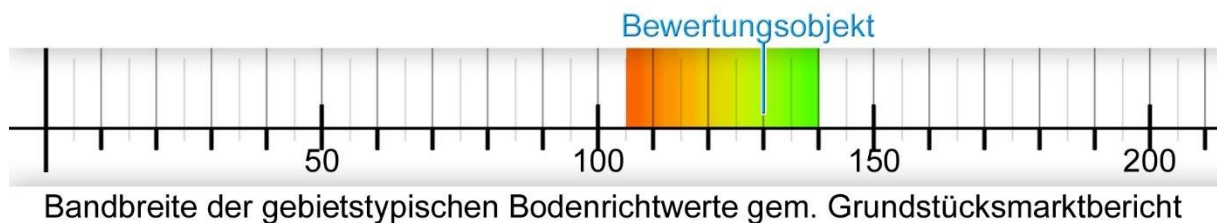
#### 3.1.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2026 = 130,00 €/m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>

Für das gesamte Stadtgebiet von Löhne hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 105,00 €/m<sup>2</sup> und 140,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im Mittelfeld.

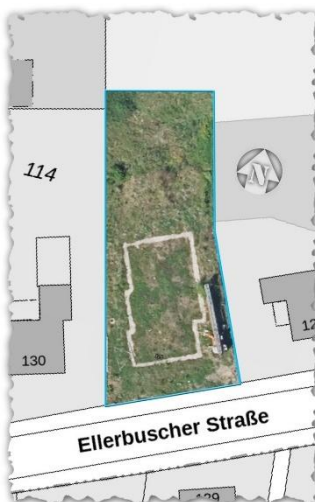


### 3.1.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 2/3 größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Flächengröße bis	Umrechnungs-koeffizient
700 m <sup>2</sup>	1,000
750 m <sup>2</sup>	0,977
800 m <sup>2</sup>	0,938
850 m <sup>2</sup>	0,902
900 m <sup>2</sup>	0,871
950 m <sup>2</sup>	0,840
1.000 m <sup>2</sup>	0,808
1.050 m <sup>2</sup>	0,780
1.100 m <sup>2</sup>	0,754
1.150 m <sup>2</sup>	0,729
1.200 m <sup>2</sup>	0,703
1.250 m <sup>2</sup>	0,680

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf; es kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.



Das Grundstück ist gegenwärtig nicht bebaut, es sind lediglich Fundamente vorhanden.

Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Bauplanungsamts Löhne mit, dass die Stadt einer Neubebauung in vergleichbarer Größenordnung zustimmen würde.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 wie folgt geschätzt:

$$1\ 170,00\ \text{m}^2\ \text{Bauland} \ * \ 130,00\ \text{€/m}^2 \ * \ 0,72 \ = \ 109\ 512,00\ \text{€}$$

**Bodenwert: rd. 110 000,00 €**

### 3.1.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Gem. Grundbuch ist dem Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil i.H.v. 111,14 / 1000 zugeteilt; hieraus ergibt sich als Miteigentumsanteil am Bodenwert ein Ansatz i.H.v.

$$1\ 170,00\ \text{m}^2\ \text{Bauland} \ * \ 130,00\ \text{€/m}^2 \ * \ 0,72 \ * \ 111,14 / 1\ 000 = 12\ 171,00\ \text{€} \ \approx \ 12\ 000,00\ \text{€}$$

### 3.1.4 sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Haus, welches noch gar nicht gebaut ist. Die Miteigentumsanteile wurden aus den geplanten Wohnungsgrößen abgeleitet. Insgesamt sind acht Sondereigentume mit unterschiedlichen Miteigentumsanteilen und unterschiedlichen Sondernutzungsrechten begründet.

In der Praxis ergibt sich aus dieser besonderen Konstellation die Frage:

**Ist ein potentieller Erwerber bereit, einen Anteil (< 20%) an einem Grundstück zu erwerben, das er nur dann überplanen, finanzieren, bebauen und nutzen kann, wenn er sich (unter Beibehaltung der Miteigentumsanteile) mit sieben weiteren, ihm nicht bekannten Erwerbern verbindlich einigen kann?**

Nach meiner Auffassung würde ein potentieller Investor dieses Risiko mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht eingehen. Dies vorausgeschickt ist das Bewertungsobjekt praktisch unverkäuflich, als Verkehrswert verbleibt ein Erinnerungswert i.H.v. 1,00 €.

### 3.2 Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt ist angesichts seiner besonderen rechtlichen Situation de facto unverkäuflich.

<b>Der Verkehrswert für den Miteigentumsanteil Nr. 1</b>	
<b>an dem unbebauten Grundstück</b>	<b>Gemarkung: Oberbeck</b>
<b>Ellerbuscher Straße 128</b>	<b>Flur: 16</b>
<b>32584 Löhne</b>	<b>Flurstück: 118</b>
<b>wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.02.2026 auf</b>	
<b>€ 1,00</b>	
<b>in Worten: <i>EIN</i> EURO</b>	
<b>geschätzt.</b>	

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, 16.03.2026

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.

## 4 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 OPPERMAN 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

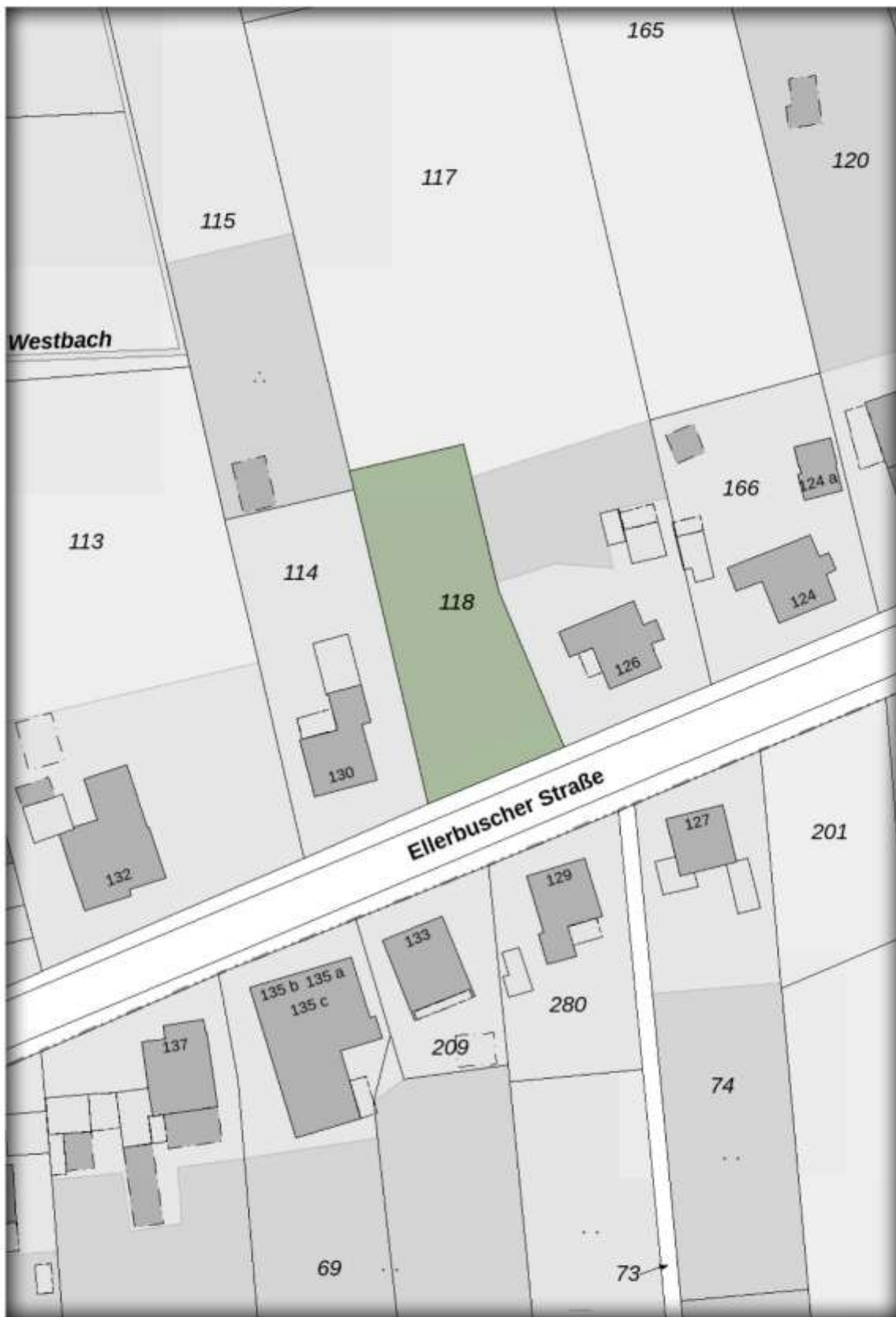
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

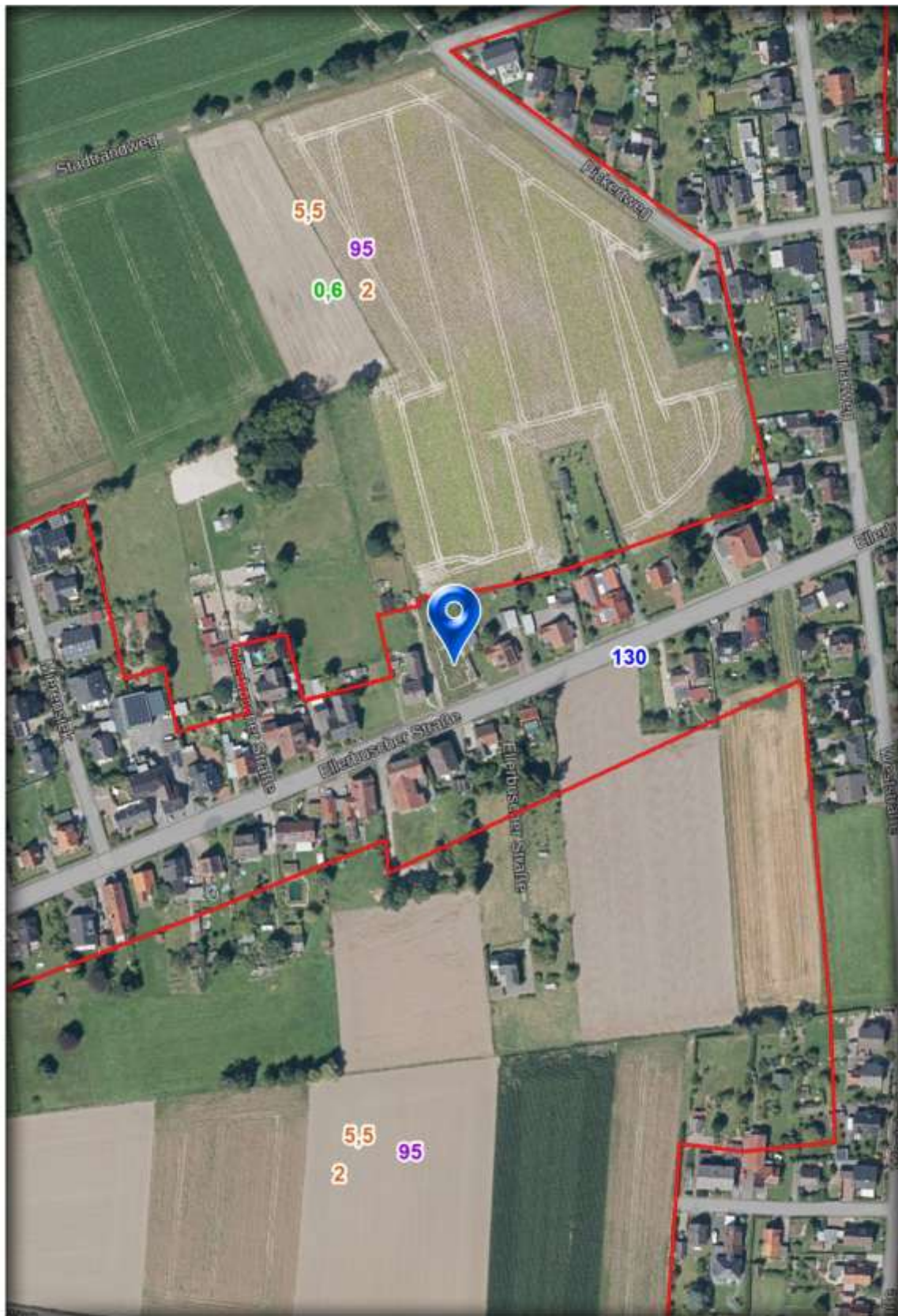
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Oberbeck  
Flur: 16  
Flurstück: 118



Ellerbuscher Straße 128  
Löhne  
28.01.2026





Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Fundamente

