Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulmenweg 5
32547 Bad Oeynhausen
+ 49 5731 156240
+ 49 151 188 44 588

info@ibschleweis.de
www.ibschleweis.de

Büro Hannover
Hildesheimer Straße 265-267
30519 Hannover
+49 511 8759 2882

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Amtsgericht Bad Oeynhausen

3 K 41/25

Lagerhalle mit Wohnung

Wildhagen 4 ● 32584 Löhne

GB Gohfeld ● Gemarkung Gohfeld ● Flur 47 ● Flurstück 271

Verkehrswert nach § 194 BauGB:

80.000 €



Wertermittlungsstichtag: 04.05.2026

Gericht ☒ 1. Ausfertigung ☐ 2. Ausfertigung ☐

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben ... 3
1.1. Auftragsdaten ... 3
1.2 Grundbuch- und Katasterdaten ... 4
1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse ... 4
2 Beschreibung und Beurteilung der Lage ... 5
2.1 Makrolage ... 5
2.2 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen ... 5
2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens ... 5
3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung ... 6
3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand ... 6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation ... 6
3.3 Bauordnungsrechtliche Situation ... 7
4 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen ... 8
4.1 Gebäudeart, Nutzungen ... 8
4.2 Baubeschreibung ... 8
4.3 Außenanlagen ... 9
4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer ... 10
5 Flächen- und Massenangaben ... 10
5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche ... 10
5.2 Wohn- und Nutzungsfläche ... 10
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 11
6.1 Beräumung Grundstücksflächen ... 11
6.2 Erschließungskosten ... 12
6.3 vernachlässigter Zustand der baulichen Anlagen ... 12
7 Wertermittlung ... 12
7.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s ... 12
8 Bodenwertermittlung ... 13
8.1 Bodenwertberechnung ... 13
9 Ertragswertverfahren ... 13
9.1 Ertragswertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ... 13
9.2 Begriffe Ertragswertberechnung ... 14
9.3 Wertansätze Ertragswertberechnung ... 14
9.4 Ertragswertberechnung ... 16
10 Verkehrswert (Marktwert) ... 17
10.1 Verfahrensergebnisse ... 17
11 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ... 18
12 Anlagenverzeichnis ... 18
Anlage 1: Bauzeichnungen ... 19
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte ... 22
Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft ... 23
Anlage 4: Baulast ... 24

Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten ist nur für den Verwendungszweck des Auftraggebers bestimmt und urheberrechtlich geschützt. Alle Inhalte, einschließlich Texten, Grafiken, Tabellen und Abbildungen, sind das geistige Eigentum des Verfassers und unterliegen den Bestimmungen des Urheberrechts. Die Nutzung, Vervielfältigung oder Verbreitung des Gutachtens oder von Teilen davon ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für die kommerzielle Nutzung, die Veröffentlichung in Print- oder Online-Medien sowie die Weitergabe an Dritte. Bei Fragen zur Nutzung oder zur Einholung einer Genehmigung wenden Sie sich bitte direkt an den Urheber.

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Auftragsgrundlage	Schreiben des Amtsgericht Bad Oeynhausen vom 20.04.2026
Geschäftsnummer	Aktenzeichen des Gerichts 3 K 41/25
Zweck des Gutachtens	Feststellung Verkehrswert zum 04.05.2026
Bewertungsgegenstand	Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen, Gohfeld Blatt 7813, Wildhagen 4, 32584 Löhne
Bewertungsstatus	Ist-Zustand zum Stichtag der Wertermittlung
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung
vorliegende Unterlagen	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.04.2026
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.05.2026
	Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte vom 27.04.2026
	Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.04.2026
	Auskunft aus dem Bauaktenarchiv vom 06.05.2026
	Auskunft zu Erschließungskosten vom 20.05.2026
	Fotos vom Besichtigungstermin am 04.05.2026
Besichtigungstermin	Mit Datum vom 04.05.2026 erfolgte eine telefonische Absprache über den Ortstermin am 04.05.2026 mit der betreibenden Gläubigerin und der Abwesenheitspflegerin der Schuldnerin. Die betreibende Gläubigerin hat auf eine Teilnahme verzichtet.
	Der Ortstermin hat am 04.05.2026 in der Zeit von 15:45 Uhr bis 16:30 Uhr stattgefunden.
	Zum Ortstermin waren anwesend:
	[redacted] Abwesenheitspflegerin
	Dipl.-Ing. Mathias Schleweis Sachverständiger

Besonderheiten Besichtigung

Beim Ortstermin erfolgte eine Besichtigung des Grundstücks. Das Grundstück ist stark verwildert und die linke Seite des Bewertungsobjektes nicht begehbar. Die Lagerhalle mit Wohnung war nicht zugänglich und eine Innenbesichtigung nicht möglich.

Besichtigt wurde daher die Lagerhalle mit Wohnung von außen, die Garage sowie die zugänglichen Grundstücksflächen.

Zusammenfassende Beschreibung der baulichen Anlagen zum Besichtigungstermin

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine voll unterkellerte 1-geschossige Lagerhalle für Getränke aus dem Baujahr 1974. Über eine Rampe auf der Vorderseite der Halle erfolgte die Ein- und Auslagerung. Ein Teil der Halle im hinteren Bereich wurde zu einer Wohnung ausgebaut. Von der Rückseite des Gebäudes ist der Keller mit zusätzlichen Lagerflächen über eine Rampe erschlossen.

Im Jahr 1975 erfolgte der Anbau eines weiteren Kellerraums mit einem Flachdach auf der Gebäuderückseite. Auf dem Flachdach befindet sich eine Dachterrasse für die Wohnräume im Erdgeschoss.

Im Jahr 1983 wurde auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine Stahlbeton- Fertiggarage errichtet.

1.2 Grundbuch- und Katasterdaten

Grundbuch von	Bad Oeynhausen	**Blatt** 7813	**Ausdruck vom** 20.04.2026
Grundstück	**Gemarkung** Gohfeld	**Flur** 47	
Flurstück	271 Gebäude- und Freifläche		**1.329 m²**
Abteilung I	**Eigentümer (zum Wertermittlungsstichtag)**		
	1 [redacted]		
Abteilung II	**Lasten und Beschränkungen**		
	1 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 41/25). Eingetragen am 15.09.2025.		
Bewertung:	Der Zwangsversteigerungsvermerk hat für die Wertermittlung keinen Einfluss.		
Abteilung III	**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**		
	Grundschuldeintragung		
Bewertung:	Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen (wie Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden) werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Der Ermittlung des Verkehrswerts wird der fiktive Zustand einer lastenfreien Immobilie in Abteilung III zugrunde gelegt. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches stellen rein finanzielle Schuldverhältnisse dar und beeinflussen nicht den Wert des Objektes, sondern lediglich den Preis.		

1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der von Auftraggeberseite vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Maße nur stichpunktartig überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. 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.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Es wurden keine Prüfungen betreffend die Anforderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand

und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts Anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

2.1 Makrolage

Der Standort Wildhagen 4 in 32584 Löhne-Gohfeld liegt im Kreis Herford in Ostwestfalen-Lippe, zwischen Bad Oeynhausen und Herford/Bünde. Er profitiert von der Nähe zu den Autobahnen A30 und A2 sowie der Anbindung über den Bahnhof Löhne an Regionalverkehre Richtung Bielefeld, Osnabrück und Hannover. Die Wirtschaftsregion OWL ist geprägt von einem starken Mittelstand in Möbel-/Küchenindustrie, Maschinenbau, Kunststoff- und Metallverarbeitung sowie Logistik; zusätzlich bestehen Synergien zum Gesundheitscluster in Bad Oeynhausen. Nahversorgung, Bildungsangebote und die Hochschulen in Bielefeld sowie die TH OWL sichern eine gute Infrastruktur, während Erholungsräume wie Weser-/Werre Aue und der Kurpark Bad Oeynhausen schnell erreichbar sind. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene Mischlage.

2.2 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen

Der Standort liegt im Löhner Stadtteil Gohfeld. Die Umgebung ist geprägt von wohngewerblichen Mischstrukturen mit Nahversorgung, Handwerksbetrieben und Wohnbebauung.

Die Bundesstraßen B611/B61 bieten eine schnelle Anbindung an Herford, Bad Oeynhausen und Minden. ÖPNV mit Buslinien in Richtung Löhne Hbf. und Bad Oeynhausen; Bahnverkehr besteht über Löhne Hbf. (Knotenpunkt) mit Regionalverbindungen.

Löhne ist Teil der wirtschaftsstarken Möbel- und Küchenregion OWL (u. a. Löhne/Herford/Hiddenhausen) mit einer Nähe zu industriellen Standorten, Logistik und mittelständischem Handwerk; Das Einzugsgebiet umfasst ca. 100-200 Tsd. Einwohner im näheren Radius.

Eine alltägliche Nahversorgung (Einzelhandel, Discounter, Dienstleistungen) ist im direkten Umfeld bzw. in kurzen Fahrzeiten erreichbar; Es besteht eine medizinische Versorgung in Löhne und Bad Oeynhausen (Kliniken und Fachärzte) und ein Bildungsangebot von Kitas bis weiterführende Schulen im Stadtgebiet.

Der Standort liegt in einem Gebiet mit überwiegend gewerblicher Prägung aus Hallen und Betrieben in Mischnutzung mit Wohnen.

2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Größe	1.329 m²
Zuschnitt	Grundstück, provisorische Erschließung mit befestigter Zufahrt, Zuschnitt ungleichmäßig, auf der Rückseite spitz zulaufend
Ausrichtung	West-/Ostausrichtung
Topographie	zur Rückseite fallend
verkehrliche Erschließung	Nach Aktenlage und einer Anliegerbescheinigung ist das Bewertungsgrundstück über die Straße „Im Depenbrock“ mittelbar an das

öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über den teilausgebauten öffentlichen Weg „Wildhagen“.

Der Weg „Wildhagen“ ist bis zum Bewertungsobjekt befahrbar, jedoch lediglich einspurig provisorisch ausgebaut.

Die Fahrbahn besteht aus Schotter; eine geregelte Straßenentwässerung ist nicht vorhanden.

Ein endgültiger Ausbau nach den anerkannten Regeln des Straßenbaus hat bislang nicht stattgefunden. Es liegt derzeit lediglich eine teilweise verkehrstechnische Erschließung vor.

Ver- und Entsorgung

Die Immobilie ist an die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Elektro-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden.

Baugrund / Grundwasser

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht vorgenommen und gehört nicht zum Auftragsumfang. In dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Boden ausgegangen.

Altlasten

Gemäß einer Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Löhne vom 27.04.2026 sind für das Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen eingetragen.

3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Kanalanschlussbeitrag

Ausweislich eines Schreibens zum Bauantrag im Jahr 1973 wird auf den beantragten Bau einer Kläranlage verzichtet, da der Bauherr indirekt über den Schmutzwasserkanal eines Nachbarn die Entwässerung sicherstellt. Die Nachbarzustimmung liegt vor.

Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

Erschließungskosten

Gemäß einer Anlieger- und Erschließungsbescheinigung der Stadt Löhne vom 20.05.2026 ist die Erschließungsanlage nicht endgültig hergestellt. Im Fall der endgültigen Herstellung der Straße werden Erschließungsbeiträge voraussichtlich anfallen.

Die eventuell anfallenden Erschließungskosten werden bei den boGs wertmindernd berücksichtigt.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung. Ein Bebauungsplan ist in Bearbeitung, jedoch noch nicht beschlossen.

Daher erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich eines Flächennutzungsplans richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Anforderungen:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigungen / Abnahmen

Bauvorhaben	**Lagerhalle mit Wohnung**		
Baugenehmigung	Nr.: **273/73**	Datum:	**10.05.1973**
Rohbauabnahme		Gebrauchsabnahme:	**09.09.1976**
Bauvorhaben	**Anbau eines Kellers und Terrasse**		
Baugenehmigung	Nr.: **307/75**	Datum:	**08.04.1975**
Rohbauabnahme	**02.09.1976**	Gebrauchsabnahme:	**20.04.1983**
Bauvorhaben	**Neubau einer Garage**		
Baugenehmigung	Nr.: **1041/83**	Datum:	**07.07.1983**
Bauvorhaben	**Nutzungs- und Grundrissänderung einer Halle**		
Baugenehmigung	Nr.: **409/83**	Datum:	**21.11.1983**
	Bauantrag zurückgezogen		**07.06.1986**

Bauanträge

- 1974 wurde eine Lagerhalle mit einer Betreiberwohnung für einen Getränkehandel errichtet.
- 1975 erfolgte ein Anbau am Kellergeschoss; auf Höhe des Erdgeschosses über dem angebauten Keller wurde eine Dachterrasse erstellt.
- 1983 wurde eine Stahlbeton-Fertiggarage errichtet.

Ebenfalls im Jahr 1983 wurde eine Nutzungsänderung für einen abweichenden Betriebszweck beantragt; damit verbunden war auch eine Genehmigung für eine Grundrissänderung der Wohnräume im Erdgeschoss. Der Bauantrag wurde am 07.06.1986 zurückgezogen.

Bewertungsannahmen

Nach Aktenlage liegen für die baulichen Anlagen Baugenehmigungen sowie Gebrauchsabnahmen vor. Mangels eigener Prüf- und Einsichtsmöglichkeiten wird für die Bewertung unterstellt, dass die baulichen Anlagen entsprechend den erteilten Genehmigungen errichtet wurden und eine Gebrauchsabnahme erfolgt ist.

Es wird unterstellt, dass der Grundriss dem Ursprungszustand der Lagerhalle mit Wohnung aus 1974 sowie dem Anbau des Kellers und der Dachterrasse aus dem Jahr 1975 entspricht.

Eine eigenständige Verifizierung der baurechtlichen und tatsächlichen Ausführung konnte nicht vorgenommen werden.

Etwaige Abweichungen zwischen dem tatsächlichen und dem unterstellten Bestand können den Bewertungsansatz beeinflussen; dies betrifft insbesondere Flächen- und Ausstattungsansätze sowie die rechtliche Zulässigkeit einzelner Bauteile.

Für die vorliegende Bewertung wird der bauliche und rechtliche Bestand auf dem Stand der genehmigten Errichtungen von 1974 (Lagerhalle mit Betreiberwohnung) und 1975 (Anbau mit Dachterrasse) unter Einbeziehung der 1983 errichteten Garage zugrunde gelegt; eine wirksam vollzogene Nutzungsänderung oder Grundrissänderung wird nicht angenommen. Etwaige Abweichungen bleiben dem Nachweis im Rahmen einer ergänzenden Bestandsaufnahme vorbehalten.

Baulasten Gemäß einer Baulastenauskunft der Stadt Löhne vom 05.05.2026 ist für das Grundstück eine Baulast eingetragen.

Es handelt sich um eine Abstandflächenbaulast vom 15.11.1972 mit folgendem Inhalt:

Übernahme eines Bauwichs entlang der gemeinsamen südlichen Grenze in einer Tiefe von ca. 35,00 m, gemessen von den Wegeparzellen Flurstücke 152 und 144 und einer Breite von 3,00 m, spitz nach Osten hinzulaufend, so dass der für das auf dem Flurstück 123 vorhandene Gebäude erforderliche Bauwich von 3,00 m jederzeit eingehalten wird. Eingetragen am 15.11.1972.

Bewertung:

Die Baulast betrifft eine Fläche, die aufgrund des vorhandenen Baubestandes nicht baulich nutzbar ist, daher entwickelt die Baulast keine wertmindernde Wirkung.

Denkmalschutz Es besteht kein Denkmalschutz.

4 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Gebäudeart, Nutzungen

Lagerhalle / Wohnung — Die Wohnung in der Erdgeschossebene der Lagerhalle ist genehmigt und nutzbar. Bei der Lagerfläche handelt es sich seit 1983 in der Nutzung um eine Fläche zum Lagern, für eine Büronutzung und um eine Werkstattfläche. Die Dachterrasse gehört zur Wohnung.

Garage — Bei der Garage handelt es ich um eine Einzelgarage.

Grundrissgestaltung

Kellergeschoss — Die Lagerhalle mit Wohnung ist komplett unterkellert. Im Keller befinden sich eine Lagerfläche mit ebenem Außenzugang zur Rückseite des Gebäudes, ein Kellerraum sowie ein Heizungsraum mit Öllager.

Erdgeschoss — Auf der Erdgeschossebene gibt es eine Lagerfläche mit Zufahrt über eine Rampe sowie die Betreiberwohnung mit Küche, Badezimmer, Schlaf- und Wohnzimmer. Vom Schlaf- und Wohnzimmer besteht ein Zugang zur später angebauten Dachterrasse.

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen beruht auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen wertrelevant sind.

Lagerhalle mit Wohnung

Fundamente / Sohle	Stampfbeton, Beton mit Estrich
Kellermauerwerk	Kalksandsteine, 24 cm stark
Erdgeschossmauerwerk	Kalksandsteine, 30 cm stark
Kellerdecke	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Nagelplattenbinder
Dacheindeckung	Welleternit
Innenwände	Kalksandsteine, 12 cm / 24 cm stark
Kellertreppe	Stahlbeton
Entwässerung	Schmutzwasser über fremdes Grundstück, Regenwasser über Seitengraben
Wasserversorgung	städtische Wasserversorgung
Außenputz	glatter Zementputz mit Anstrich
Garage	Standard Stahlbeton-Fertiggarage

energetischer Zustand

Es liegt für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis vor. Der Dämmstandard entspricht dem Baujahr und es ist daher von einem schlechten Dämmstandard auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkaufsfall vom Verkäufer ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Die Pflicht zur Vorlage bei einer Neuvermietung oder bei einem Verkauf ergibt sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Das Bewertungsobjekt ist nur unregelmäßig instandgehalten worden.

besondere Bauteile / besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese werden deshalb auch nicht bei den Vergleichsfaktoren erfasst und demzufolge nicht berücksichtigt. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

- Besondere Bauteile und Einrichtungen sind nicht vorhanden.

4.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

- Zuwegung Stahlbeton-Fahrbahn
- Garten stark verwildert, teilweise nicht begehbar

4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 enthält hierzu Vorgabewerte für die unterschiedlichen Gebäudearten. Für Betriebs- und Werkstätten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes gehe ich von einer Restnutzungsdauer von lediglich 15 Jahren aus.

fiktives Baujahr

Das fiktive Baujahr unter Berücksichtigung der verlängerten Restnutzungsdauer ist das Jahr 2001.

5 Flächen- und Massenangaben

Die bebaute Fläche, die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen berechnet.

5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche

bebaute Fläche — Berechnung aus den Bauzeichnungen

Die bebaute Fläche (BF) ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist.

Lagerhalle/Wohnung	15,00 m	*	10,00 m	=	150,00 m²
Anbau Keller	3,850 m	*	5,980 m	=	23,02 m²
Garage	6,000 m	*	2,980 m	=	17,88 m²
					190,90 m²

Brutto-Grundfläche — Berechnung aus den Bauzeichnungen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Geschossen ermittelte nutzbare Grundfläche. Die Bruttogrundfläche ist eine wichtige Kennzahl bei der Berechnung der Herstellungskosten.

Kellergeschoss	=	173,02 m²
Erdgeschoss	=	150,00 m²
		323,02 m²

5.2 Wohn- und Nutzungsfläche

Nutzungsfläche — Berechnung aus den Bauzeichnungen

Unter der Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277, bis 2016 Nutzfläche (NF), eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenräume, Aufzüge und Flure, Technikflächen (TF) (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und natürlich auch nicht die Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.

KG		Länge	Breite	Abzug	Fläche	Fak.	WFL	NFL
	Heizung/Öltanks	4,510	4,645	1,00	20,95	1		20,95 m²
	% Schornstein	0,750	0,250	1,00	0,19	-1		- 0,19 m²
	Keller	4,770	4,750	1,00	22,66	1		22,66 m²
	Lager	9,520	9,520	1,00	90,63	1		90,63 m²
	Anbau Keller	3,510	3,900	1,00	13,69	1		13,69 m²
								147,74 m²
EG								
	Lager	9,460	9,520	1,00	90,06	1		90,06 m²
	% Schornstein	1,000	0,250	1,00	0,25	-1		- 0,25 m²
								89,81 m²

Wohnfläche Berechnung aus den Bauzeichnungen

Die Wohnfläche (WoFl) bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohnräume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Für die Ermittlung der Wohnfläche ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung WoFlV vom 25. November 2003 zwingend anzuwenden.

EG	Schlafen	4,760	2,635	0,97	12,17	1	12,17 m²	
	Wohnzimmer	4,760	4,025	0,97	18,58	1	18,58 m²	
	Flur	1,135	2,510	0,97	2,76	1	2,76 m²	
	Bad/WC	1,260	2,510	0,97	3,07	1	3,07 m²	
	Küche	2,135	2,510	0,97	5,20	1	5,20 m²	
							41,78 m²	

Wohnfläche	**41,78 m²**
Nutzungsfläche	**237,55 m²**

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung haben marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Baumängel und Bauschäden sind, wenn vorhanden, in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

6.1 Beräumung Grundstücksflächen

- Das Grundstück ist stark vernachlässigt, die Außenanlagen vermüllt und die Grünanlagen verwildert und überwuchert.

Auf der Grundstücksfläche hinter dem Gebäude befindet sich eine PKW-Hebebühne, die Teil einer früheren, aus Holz errichteten Autoreparaturhalle war. Da die Reparaturhalle nicht genehmigt war, wurde diese aufgrund einer Bauordnungsverfügung inzwischen beseitigt. Die Hebebühne wurde nicht demontiert und beseitigt.

Weiter befinden sich auf der Rückseite des Gebäudes zwei Autowracks, die zu entsorgen sind.

Bewertung: Für die Demontage der Hebebühne, die Entsorgung der Autowracks sowie die Beräumung der Grundstücksflächen wird ein Betrag von 10.000 € wertmindernd berücksichtigt.

6.2 Erschließungskosten

Die Straße Wildhagen ist nur provisorisch befestigt und verfügt nicht über einen Ausbau. Für die noch zu erwartenden Ausbaukosten wird ein Sicherheitsabschlag von 10.000 € wertmindernd berücksichtigt.

6.3 vernachlässigter Zustand der baulichen Anlagen

- Der sanierungsbedürftige Zustand des Bewertungsobjektes ist im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

7 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsverfahren

Gem. Teil 3 ImmoWertV 2021 stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§ 27), das Sachwertverfahren (§ 35) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Derartige Objekte werden in der Regel von Leuten gekauft, die selbst darin wohnen wollen und weniger unter dem Aspekt der Rendite.

- Den vorgenannten Ausführungen zufolge findet das Ertragswertverfahren seine Anwendung.
- Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

8 Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 16 der ImmoWertV.

„Der Wert des Bodens ist (…) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“ Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert**.**

Grundlage Bodenrichtwertauskunft

Für das Wertermittlungsobjekt liegen nicht genügend direkte Vergleichspreise aus aktuellen Grundstücksverkäufen vor. Daher scheidet für die Bodenwertermittlung das direkte Vergleichswertverfahren aus und der Bodenwert wird mit Hilfe der grundstücksbezogenen Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bodenrichtwert

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke erfolgte mit Datum vom 27.04.2026 ein Abruf des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück. Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2026. Der Bodenrichtwert für die gewerbliche Baufläche beträgt 45 €/m².

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes entspricht in der Grundstücksgröße und dem Stichtag dem Richtwertgrundstück und wird nicht angepasst.

8.1 Bodenwertberechnung

Bodenwert					
1.329 m²	gewerblich Baufläche	*	45 €/m²	=	**59.805 €**

9 Ertragswertverfahren

9.1 Ertragswertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert bestimmt sich durch die Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrages mit dem Barwertfaktor.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

9.2 Begriffe Ertragswertberechnung

Rohertrag / Reinertrag

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.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Nach Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge, jeweils abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag, sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objektes.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens vom Gutachterausschuss abzuleiten und spiegeln die Zukunftserwartungen der Marktteilnehmer wider.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

9.3 Wertansätze Ertragswertberechnung

marktübliche Erträge

Die Nutzungsflächen und die Wohnfläche der Betreiberwohnung stehen leer. Es bestehen keine Mietverträge. Die der Ertragswertberechnung zugrundeliegenden Mieterträge werden mit Hilfe von örtlichen Mietspiegeln / Mietpreisübersichten ermittelt.

Lagerfläche

Die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen in Bielefeld hat 2025 einen Mietpreisatlas für gewerblich genutzte Mietflächen in 54 Kommunen veröffentlicht.

Folgende Mieten werden von der IHK für Lager / Produktion in Löhne angegeben:

LÖHNE



Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**10,00** €/m²	6,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**8,50** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**5,00** €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

- Für die Lagerflächen wird ein Mietpreis, aufgrund der Ausstattung, des Unterhaltungszustandes und der Lage im unteren Bereich der Mietpreisspanne von 2,50 €/m² und für die Wohnflächen ein Mietpreis von 3,00 €/m² angenommen.
- Die Garage wird mit einer Miete von 30 €/Monat angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford hat in seinen Grundstücksmarktbericht 2026 Liegenschaftszinssätze für produzierendes Gewerbe (inkl. Büro- und Funktionsflächen) ermittelt.

- Der ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt 4,3 %.

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes von diesen Durchschnittswerten führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. In der ausgewerteten Stichprobe haben die Lage (u.a. repräsentiert durch den Bodenrichtwert), die Wohnfläche und die Nettokaltmiete Einfluss.

Bei niedrigen Mieten liegt der Liegenschaftszinssatz im Mittel niedriger als bei hohen Mieten. Bei Objekten in guten Lagen (hoher Bodenrichtwert) ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz niedriger als bei solchen mit einem geringeren Bodenrichtwert.

- Aufgrund des Unterhaltungszustandes und der Lage wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % den Berechnungen zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses im Kreis Herford nach der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 S. 2) ImmoWertV angesetzt.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung zum Stichtag						**04.05.2026**
marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmiete)						
Art	Lage	Fläche/Stk	Miete/Einheit	/Monat	/Jahr	Anteile
Lagerfläche	KG/EG	238 m²	2,50 €/m²	595,00 €	7.140,00 €	79,23%
Wohnfläche	EG	42 m²	3,00 €/m²	126,00 €	1.512,00 €	16,78%
Garage		1 Stk	30 €/Stk	30,00 €	360,00 €	3,99%
Jahresrohertrag des Grundstücks					**9.012,00 €**	100%
Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 der ImmoWertV 2021)					**25,80%**	**2.325,22 €**
Verbraucherpreisindex	10.2020 (2020=100)		99,9	10.2025 (2020=100)		123,0
● Verwaltungskosten						**318,36 €**
Art			Stk	/Einheit	/Jahr	
Garagen- oder Einstellplätze			1 Stk	48,00 €	48,00 €	
Gewerbliche Nutzung	3%				270,36 €	
● Instandhaltung						**1.736,50 €**
Art			Fläche/Stk	/Einheit	/Jahr	
Wohnungen			42 m²	14,40 €	604,80 €	
Garage/Einstellplatz			1 Stk	108,30 €	108,30 €	
Lager/Produktion			238 m²	4,30 €	1.023,40 €	
● Mietausfallwagnis						**270,36 €**
Art						
Gemischte Nutzung	3%				270,36 €	
Jahresreinertrag des Grundstücks						**6.686,78 €**
● Jahresrohertrag						9.012,00 €
● Bewirtschaftungskosten						-2.325,22 €
abzüglich Bodenwertverzinsung						**2.990,25 €**
● Liegenschaftszinssatz						5,00%
● Bodenwert						59.805,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen						**3.696,53 €**
Gebäudeertragswert						**38.369,98 €**
Art		RND	LSZ	Barwertf.	Anteil	Ertragswert
Lagerfläche	KG/EG	15 Jahre		10,38	79,23%	30.399,65 €
Lagerfläche	EG	15 Jahre	5,00%	10,38	16,78%	6.437,57 €
Garage		15 Jahre		10,38	3,99%	1.532,76 €
vorläufiger Ertragswert						**98.174,98 €**
Gebäudeertragswert						38.369,98 €
Bodenwert						59.805 €
besondere objektspezifische Besonderheiten						**-20.000 €**
● grund- und bodenbezogene Besonderheiten						
● gebäudebezogene Besonderheiten						
Beräumung Grundstücksflächen						-10.000 €
Erschließungskosten						-10.000 €
Ertragswert						78.175 €
Ertragswert rd.						**80.000 €**

10 Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, wenn bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Renditeobjekte sind beispielsweise gewerblich genutzte Objekte, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

- Das Bewertungsobjekt ist in erster Linie für eine gewerblich Nutzung interessant, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

10.1 Verfahrensergebnisse

Ergebnisse der Wertermittlung

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis
Bodenwert	60.000 €
Ertragswert	80.000 €

Die Ergebnisse führen nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Grundstücksertragswert.

Der Verkehrswert für das mit einer **Lagerhalle mit Wohnung** bebaute Grundstück **Wildhagen 4** in **32584 Löhne** wird zum Wertermittlungsstichtag **04.06.2026** mit

80.000 €

achtzigtausend Euro

festgestellt.

Schlusserklärung des Sachverständigen

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß den Vorschriften unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Bad Oeynhausen, den 24.06.2026

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



11 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1550

- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – ImmoWertV 2021**
  Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN - (WertR 2006)**
  Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) 2006 (WertR) v. 1. 3. 2006 (BAnz Nr. 108a v. 10. 6. 2006 S. 4325, ber. Nr. 121 v. 1. 7. 2006 S. 4798)

- **BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)**
  Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert wurde

- **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2026 Kreis Herford**
  Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

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

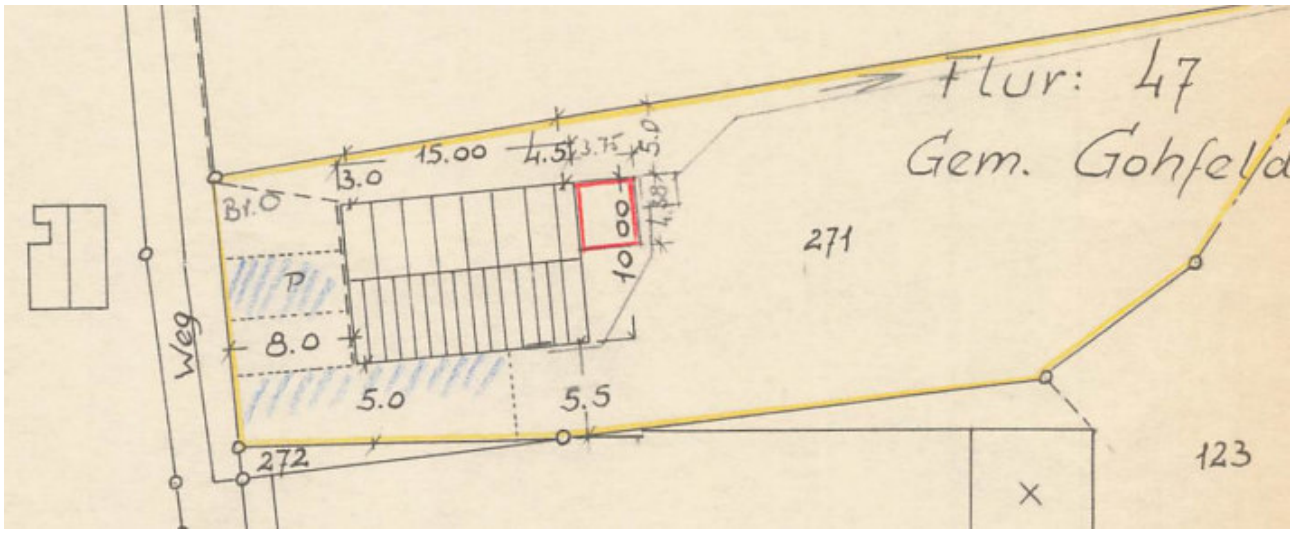
- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**
  Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
  5. Auflage, 2015, Werner Verlag

12 Anlagenverzeichnis

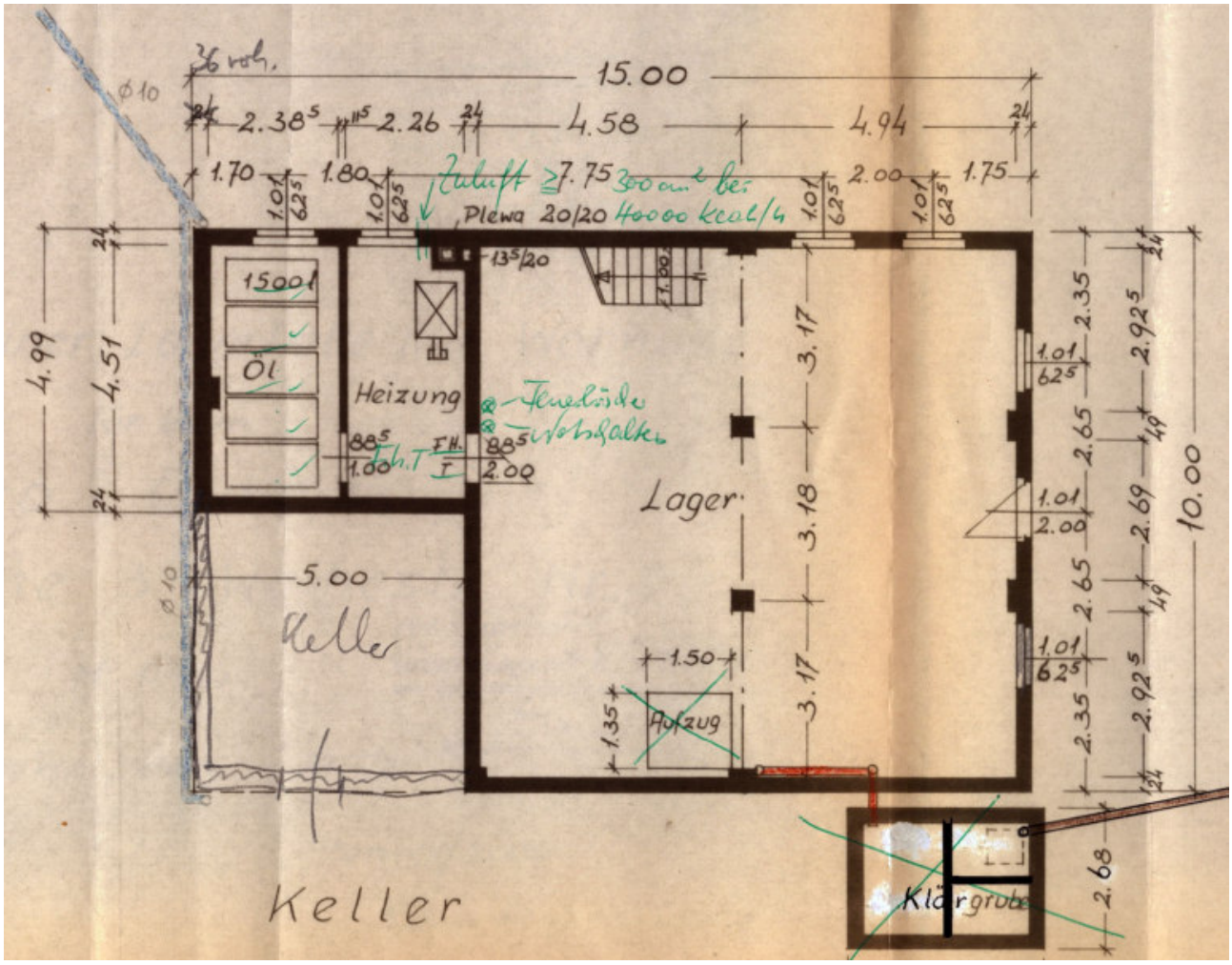
- Anlage 1: Bauzeichnungen
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 4: Baulast

Anlage 1: Bauzeichnungen

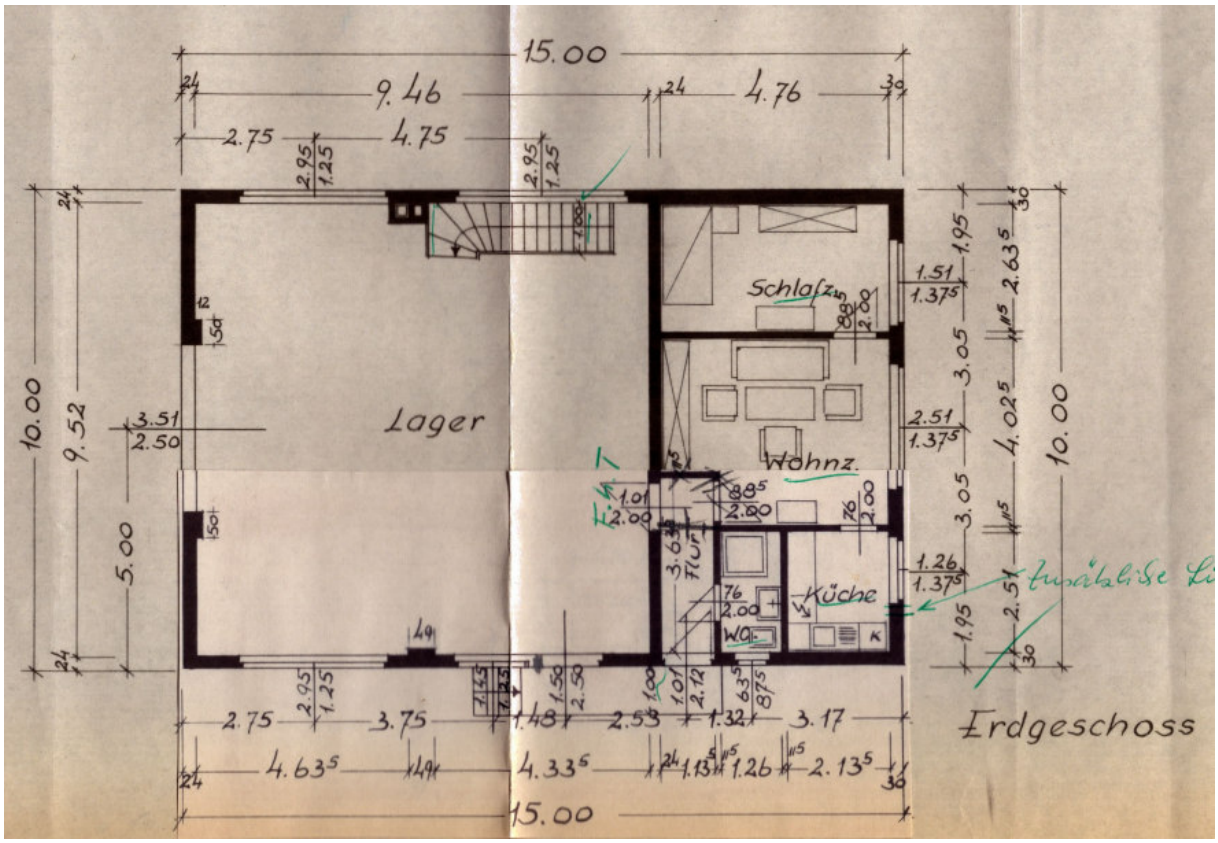
Lageplan



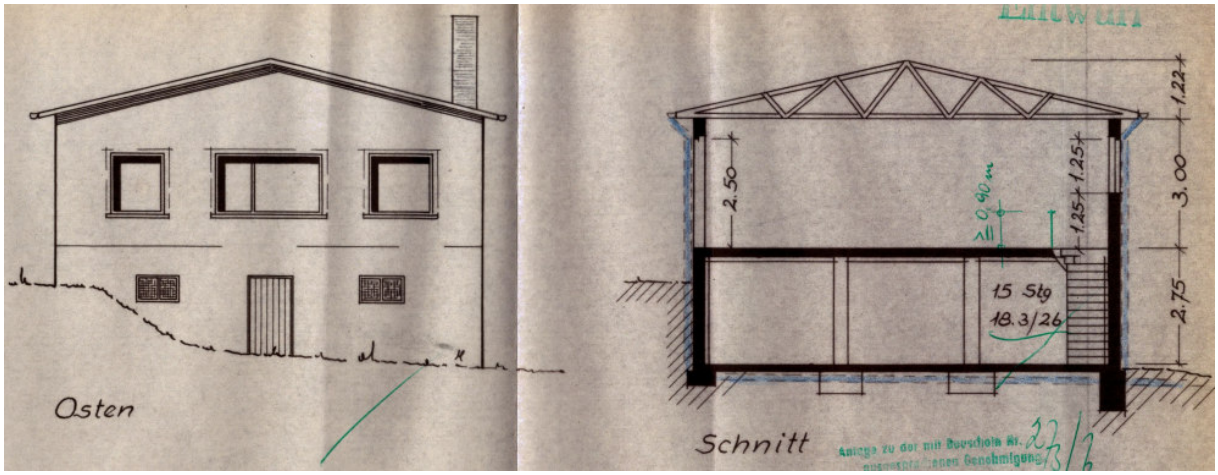
Kellergeschoss



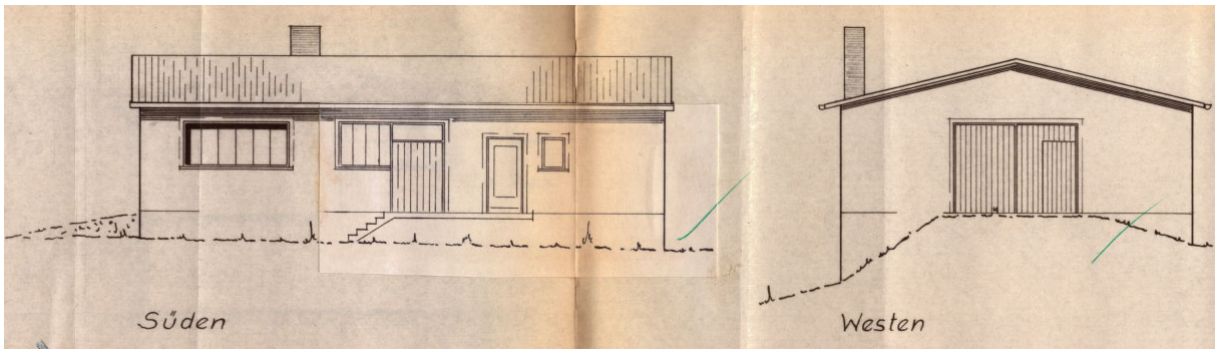
Erdgeschoss



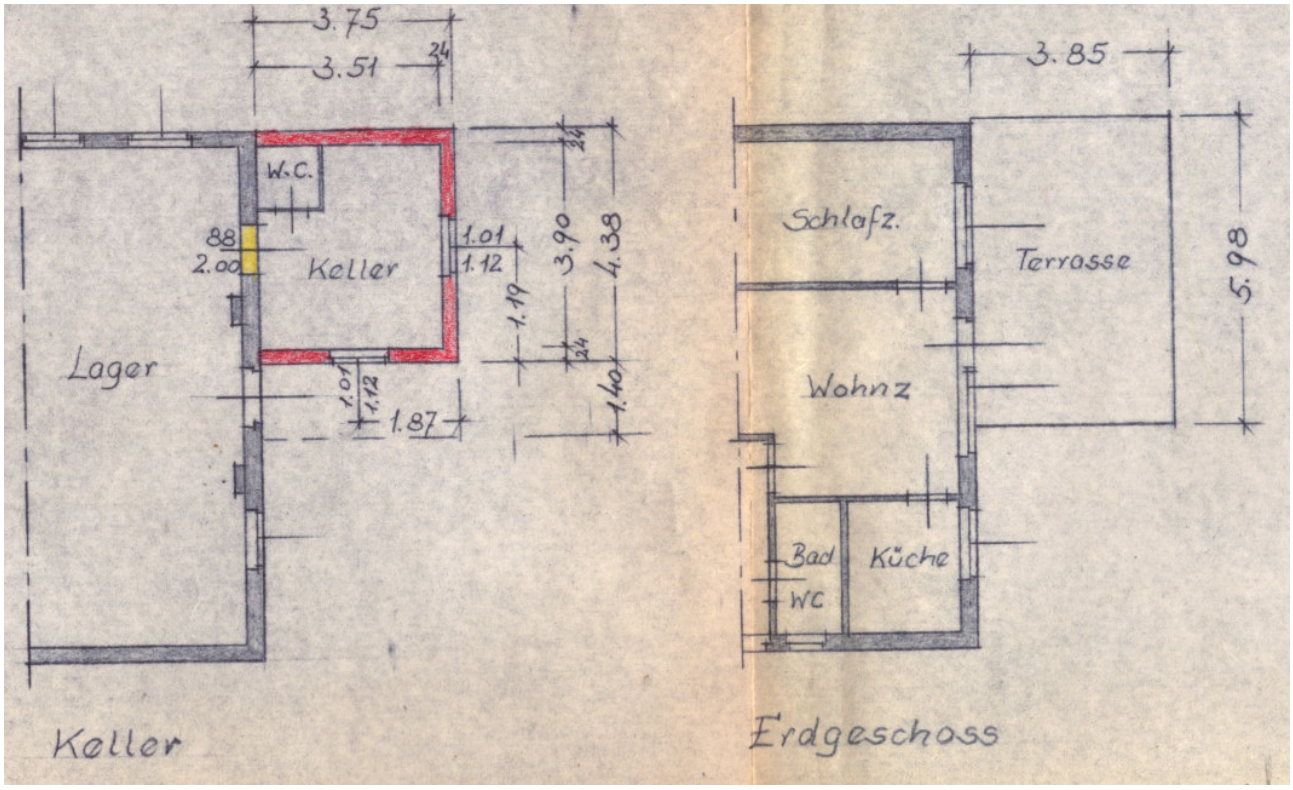
Ostansicht /Schnitt



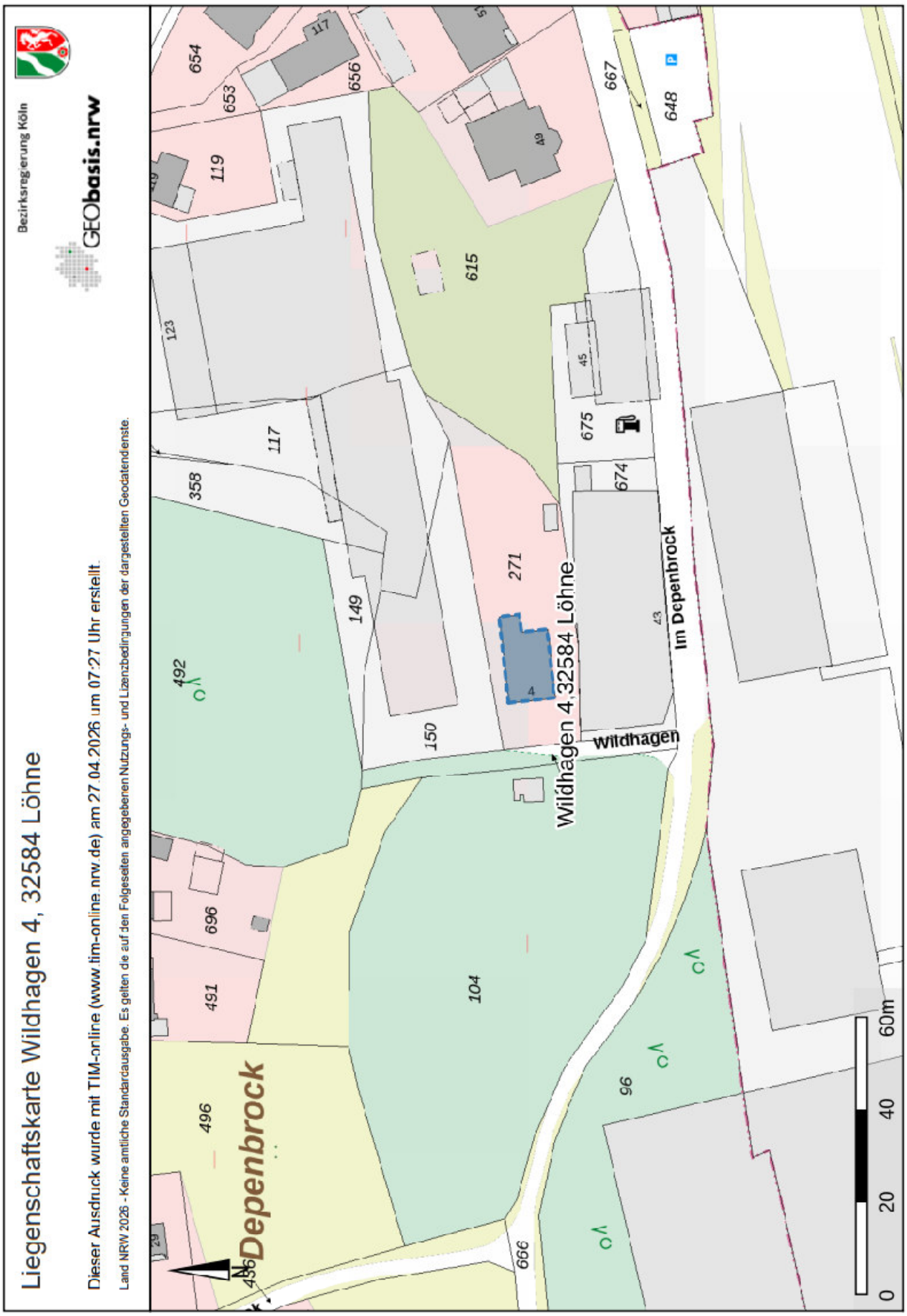
Süd-/Westansicht



Anbau eines Kellers mit Dachterrasse



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford

Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Tel.: 05221/13-2506

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Löhne.

Die gewählte Adresse ist: Wildhagen 4.

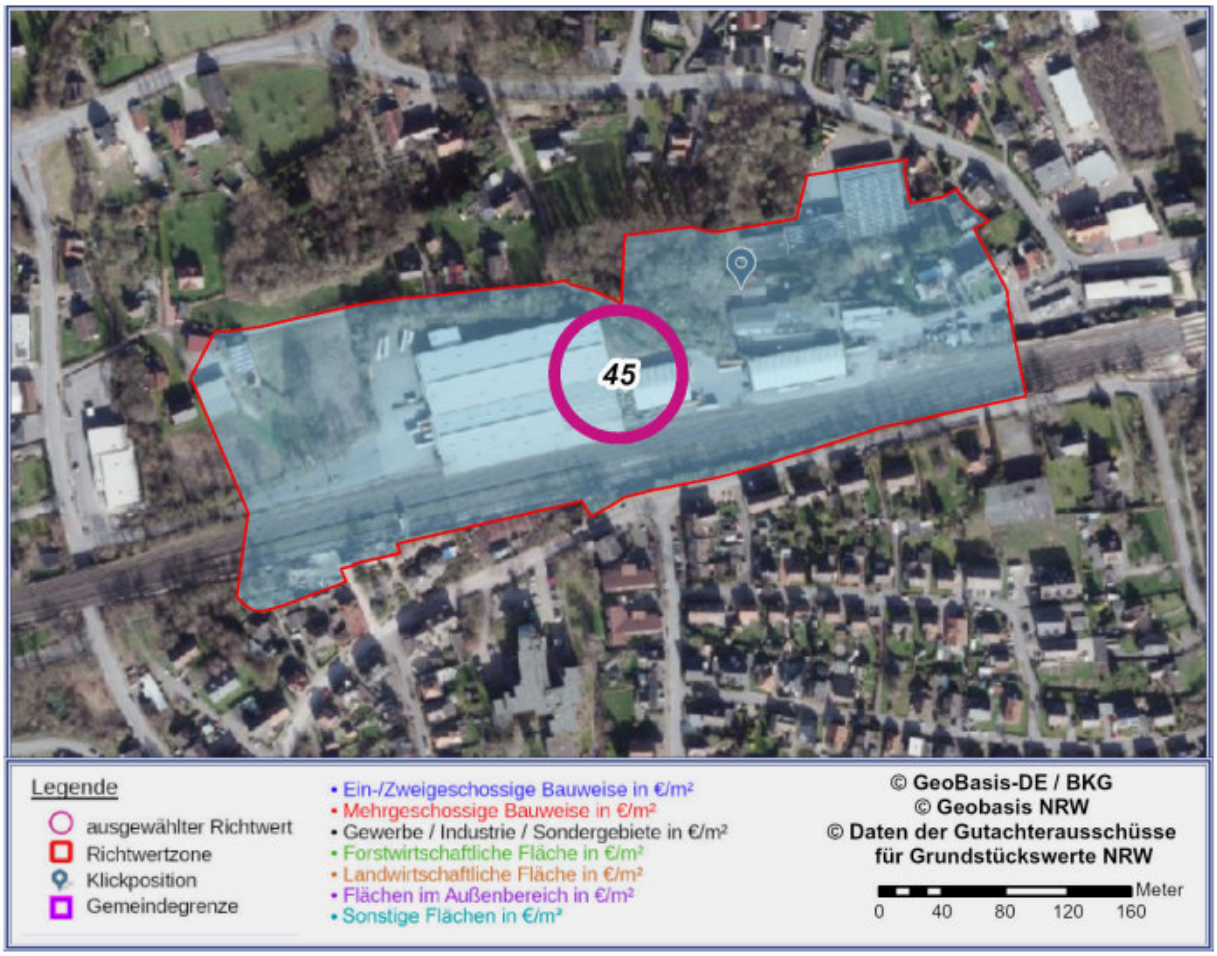


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Lage und Wert	
Gemeinde	Löhne
Postleitzahl	32584
Gemarkungsname	Gohfeld
Bodenrichtwertnummer	2430297
Bodenrichtwert	**45 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	30 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4: Baulast

Baulastenverzeichnis von Gohfeld — Baulastenblatt Nr. 114

Grundstück — Nr. — Seite

Gemarkung (Straße / Weg / Platz) Gohfeld — Flur 47 — Flurstück 151

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Übernahme eines Bauwichs entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze in einer Tiefe von ca. 35,00 m, gemessen von den Wegeparzellen Flurstücke 152 und 144 und einer Breite von 3,00 m spitz nach Osten hin zulaufend, so daß der für das auf dem Flurstück 123 vorhandene Gebäude erforderliche Bauwich von 3,00 m jederzeit eingehalten wird. Eingetragen am 15.11.1972 Müller Vermessungsinspektor	Flurstücksber. geändert am 26.8.74 N.

