



GUTACHTEN

2023 - 2617

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
in 32547 Bad Oeynhausen
Bekweg 1



Gemarkung: Rehme

Flur 8
Flurstück 365

Grundbuch: Rehme

Blatt 228

zum Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag

07.02.2023

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 004 / 21

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Außenanlagen	Seite	20
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.4	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.4	Verkehrswert	Seite	22
5	Literaturverzeichnis	Seite	23
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Nord- und Süd-Ansichten	Anlage	7
	West- und Ost-Ansichten	Anlage	8
	Querschnitt	Anlage	9
7	14 Objektfotos	(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Auftrag vom:	03.01.2023
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 3 K 004 / 21)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch:
	<ul style="list-style-type: none">[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	07.02.2023 von 10:00 Uhr bis ca. 11:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">der EigentümerNutzer der EG-Wohnung und Verwandte des Eigentümers
Umfang der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">Das Bewertungsobjekt wurde in sämtlichen nutzbaren Geschossen von außen und innen in Augenschein genommender offensichtlich ausgebaute Spitzboden wurde nicht besichtigt, für diesen liegt bei dem Bauamt der Stadt Bad Oeynhausen kein Bauantrag und demzufolge auch keine Baugenehmigung vor und die in den Spitzboden führende Spindeltreppe hat keine Absturzsicherung. Der Eigentümer ist der diesbezüglichen Aufforderung des Bauamtes bislang nicht nachgekommen, der Dachboden ist daher als nicht ausgebaut zu bewerten.
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsauftrag vom:	• 03.01.2023
Auftragseingang:	• 11.01.2023
Ortstermin:	• 07.02.2023
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 07.02.2023

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)• Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)• örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)• Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)• Grundbuchauszug vom 03.01.2023• städt. Bauakte
allgemeine Grundlagen ^{*)} :	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)• einschlägige Fachliteratur• Grundstücksmarktbericht 2022

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden.
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 und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Oeynhausen
Ortsteil:	Rehme
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	49 000
Fläche:	65,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	749 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	98,3

Grundbuch von	Rehme
Blatt:	228
Gemarkung:	Rehme
Flur:	8
Flurstück:	365
Größe:	700 m ²

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung:	vereinzelt - wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 5 km
	zur Bushaltestelle:	ca. 200 m
	zum Bahnhof:	ca. 4 km
	zu Geschäften:	ca. 2 km

Immissionen:	normal
--------------	--------

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	ca. 22 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 32 m
Grundstücksgröße :	700,00 m ²
Grundstücksform:	annähernd parallelogrammförmig
Höhenlage zur Straße: topographische Lage: Lage im Erschließungssystem: geografische Ausrichtung:	von der Straße ansteigend starke Hanglage Reihengrundstück nördlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Bekweg“ erschlossen.
Erschließungszustand: Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut Fahrbahn asphaltiert keine Gehwege
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsaufkommen:	gering
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II <u>keine wertbeeinflussende</u> 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 zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none">• 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. §§ 125-135 BauGB mehr an.• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe:	Bauland

Mietverhältnisse:	das Erdgeschoss wird von zwei Verwandten des Eigentümers bewohnt, im Obergeschoss wohnt der Eigentümer mit seiner Familie.
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Bad Oeynhaus en nicht
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus mit einer Garage im Kellergeschoss <ul style="list-style-type: none">• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt• freistehend
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none">• voll unterkellert• Erdgeschoss mit ca. 69 m² Wohnfläche• Obergeschoss mit ca. 63 m² Wohnfläche• der Dachraum ist zwar ausgebaut, da es sich allerdings um einen „Schwarzbau“ handelt, kann dieser nicht berücksichtigt werden,
Baujahr:	1964
Modernisierung:	
fiktives Baujahr*:	1986

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Im
rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf.
der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftli-
chen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV
i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	- fehlen -
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	keine
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Belag, Holzhandlauf
	Geschosstreppen:	Stahlbeton ohne Belag, Stahlgeländer
	Treppe zum Dachraum:	Spindeltreppe, Geländer fehlt
Fußböden:	allgemein:	Fliesen, Laminat
	Bad / WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	Raufasertapeten
	Bad / WC:	Fliesen in unterschiedlichen Höhen, darüber Anstrich
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen

Fenster:	Verglasung: Fensterbänke innen: Rollläden:	teilweise aus Kunststoff, tlw. Holz mit wärmedämmender Verglasung tlw. aus einf. Marmor, Tlw. Fliesen aus Kunststoff - mit elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Kellertüren:	einf. Holztür mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Holzbrettertüren
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	KG: EG-Bad: EG-WC: OG-Bad: Ausstattung und Qualität:	in der Waschküche: Dusche, WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken WC, Waschbecken Wanne, Dusche, WC, Waschbecken EG + OG: durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizung Buderus 2018 Flachheizkörper zentral über die Heizung
besondere Einrichtungen:	keine	

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:

- die gesamte Fassade ist sanierungsbedürftig
- die Dachentwässerung ist unvollständig ausgeführt
- die Hauseingangstür ist abgängig
- einige Risschäden an der Fassade
- leichte Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- die Erneuerung der Elektroinstallation ist zu vervollständigen
- die Bodenfliesen im OG sind nicht fachgerecht verlegt
- der OG-Balkon ist sanierungsbedürftig
- im Treppenhaus sind diverse Malerarbeiten auszuführen

Wertminderung hierfür: 35.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. 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.
- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

3.4 Außenanlagen

zu nennen sind:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Grundstücksbegrünung

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in Bad Oeynhausen, Bekweg 1

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Rehme		Blatt		228	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
1	2	3						4			
1		Rehme	8	365	Gebäude- und Freifläche, Bekweg 1 6				7	00	

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 07.02.2023

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 – 3		gelöscht
4	1	Zwangsversteigerungsvermerk, unter dem Aktenzeichen 3 L 2/21 des Amtsgerichts Bad Oeynhausen eingetragen am 09.03.2021
5	1	Zwangsversteigerungsvermerk, unter dem Aktenzeichen 3 K 4/21 des Amtsgerichts Bad Oeynhausen eingetragen am 09.03.2021

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

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

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2022: 120,00 €/m².

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m ²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Bei der hier vorliegenden Grundstücksgröße ist eine Abweichung vom Richtwert nicht gegeben.

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

erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $700 \text{ m}^2 * 120,00 \text{ €/m}^2 = 84.000,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 84 000,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNESENKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Einfamilienhaus

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

Geschoss		Länge	Breite		Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
KG / EG / OG	+	11,115	8,990	3	299,77	
	-	3,570	1,000	2	-7,14	292,63
DG	+	11,115	7,300	1	81,14	81,14
BGF:						373,77

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	1.12	
▷ Standardstufe:	2,6	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		695,00 €/m ² BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2015 = 100)	154,7	* 1,547
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2015	90,05	: 0,90
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 695,00 €/m ² * 1,05 * 1,547 / 0,90		= 1254,00 €/m ² BGF
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 695,00 €/m ² * 1,05 * 1,547 / 0,90		= 1254,00 €/m ² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	374,00 m ²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 374 m ² BGF * 1.254,00 €/m ² BGF =		468.996,00 €

▷ Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		468.996,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1964	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1986	
▷ fiktives Gebäudealter	37 Jahre	
▷ Restnutzungsdauer	43 Jahre	
▷ Wertminderungsfaktor	46,25 %	- 216.011,00 €
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		252.085,00 €

4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 6% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	252.085,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier	4 % =	10.083,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		10.083,00 €

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	84.000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	252.085,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	10.083,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	346.168,00 €

4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	346.168,00 €																																																																																					
■	<p>Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sachwert in Tsd Euro</th> <th>125</th> <th>150</th> <th>175</th> <th>200</th> <th>225</th> <th>250</th> <th>275</th> <th>300</th> <th>325</th> <th>350</th> <th>375</th> <th>400</th> <th>425</th> <th>450</th> <th>475</th> <th>500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RND 70 Jahre</td> <td>1,25</td> <td>1,20</td> <td>1,17</td> <td>1,14</td> <td>1,11</td> <td>1,09</td> <td>1,07</td> <td>1,05</td> <td>1,04</td> <td>1,02</td> <td>1,01</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> <td>0,97</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>RND 60 Jahre</td> <td>1,15</td> <td>1,11</td> <td>1,08</td> <td>1,05</td> <td>1,03</td> <td>1,01</td> <td>0,99</td> <td>0,97</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> <td>0,90</td> <td>0,89</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RND 40 Jahre</td> <td>1,01</td> <td>0,99</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> <td>0,85</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RND 20 Jahre</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> <td>0,90</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Minden-Lübbecke</p>			Sachwert in Tsd Euro	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450	475	500	RND 70 Jahre	1,25	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	RND 60 Jahre	1,15	1,11	1,08	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89		RND 40 Jahre	1,01	0,99	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85		RND 20 Jahre	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86							
Sachwert in Tsd Euro	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450	475	500																																																																								
RND 70 Jahre	1,25	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95																																																																								
RND 60 Jahre	1,15	1,11	1,08	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89																																																																									
RND 40 Jahre	1,01	0,99	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85																																																																									
RND 20 Jahre	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86																																																																															
▷	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2022 des Kreises Minden-Lübbecke veröffentlichten Daten	0,90																																																																																						
▷	vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		311.551,00 €																																																																																					
▷	Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)		<u>- 35.000,00 €</u>																																																																																					
▷	Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	276.551,00 €																																																																																					
			rd. 277.000,00 €																																																																																					

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG 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
9. Auflage, 2020, 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^o 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, 2022, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

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

ROSS - BRACHMANN

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

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

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

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
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)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

SW-RL

Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 04.12.2015)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger vom 11.04.2014)

BauNVO

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

Erbbaurechtsgesetz

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)

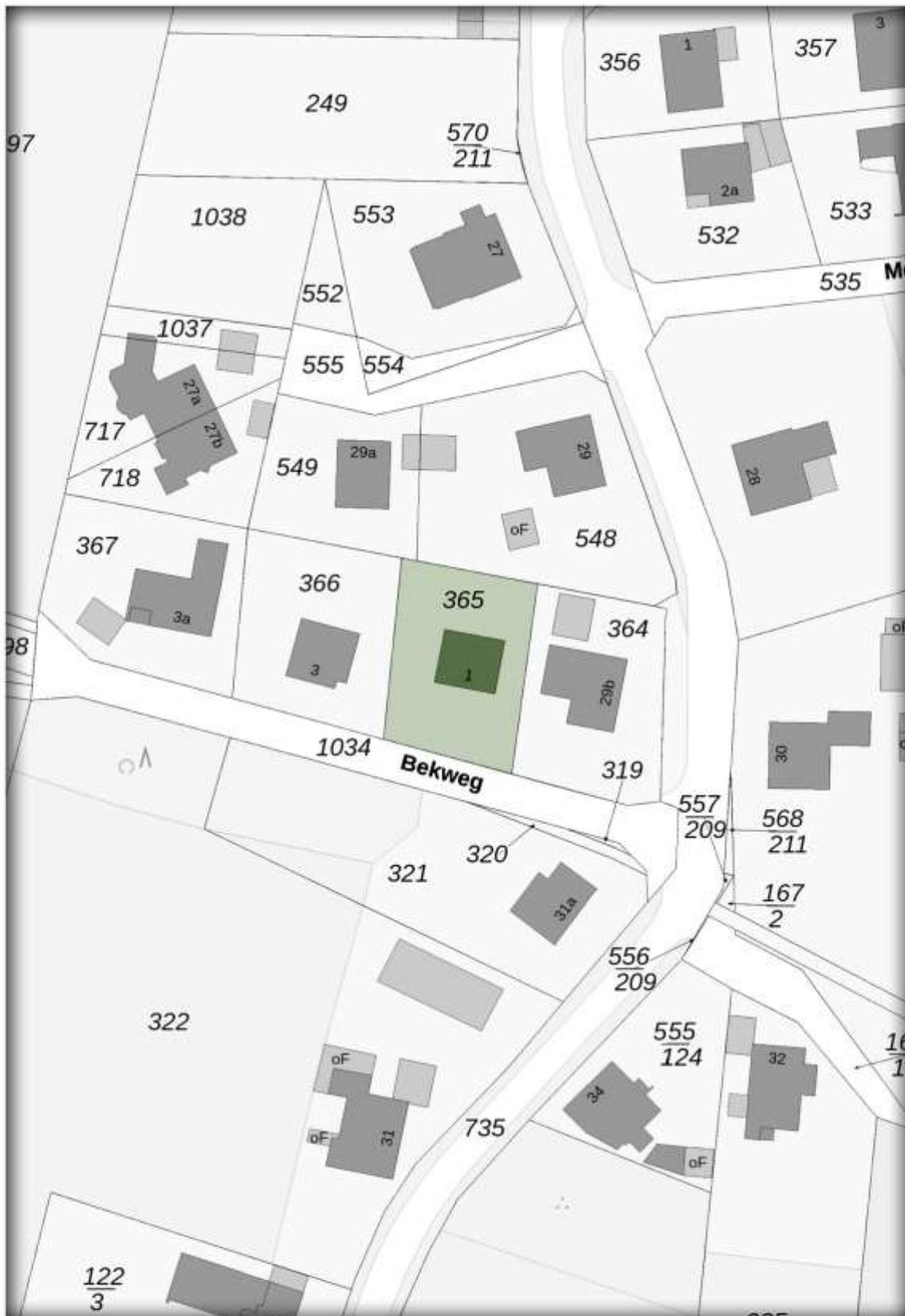
WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

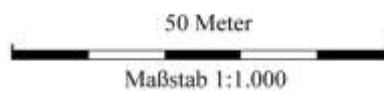
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

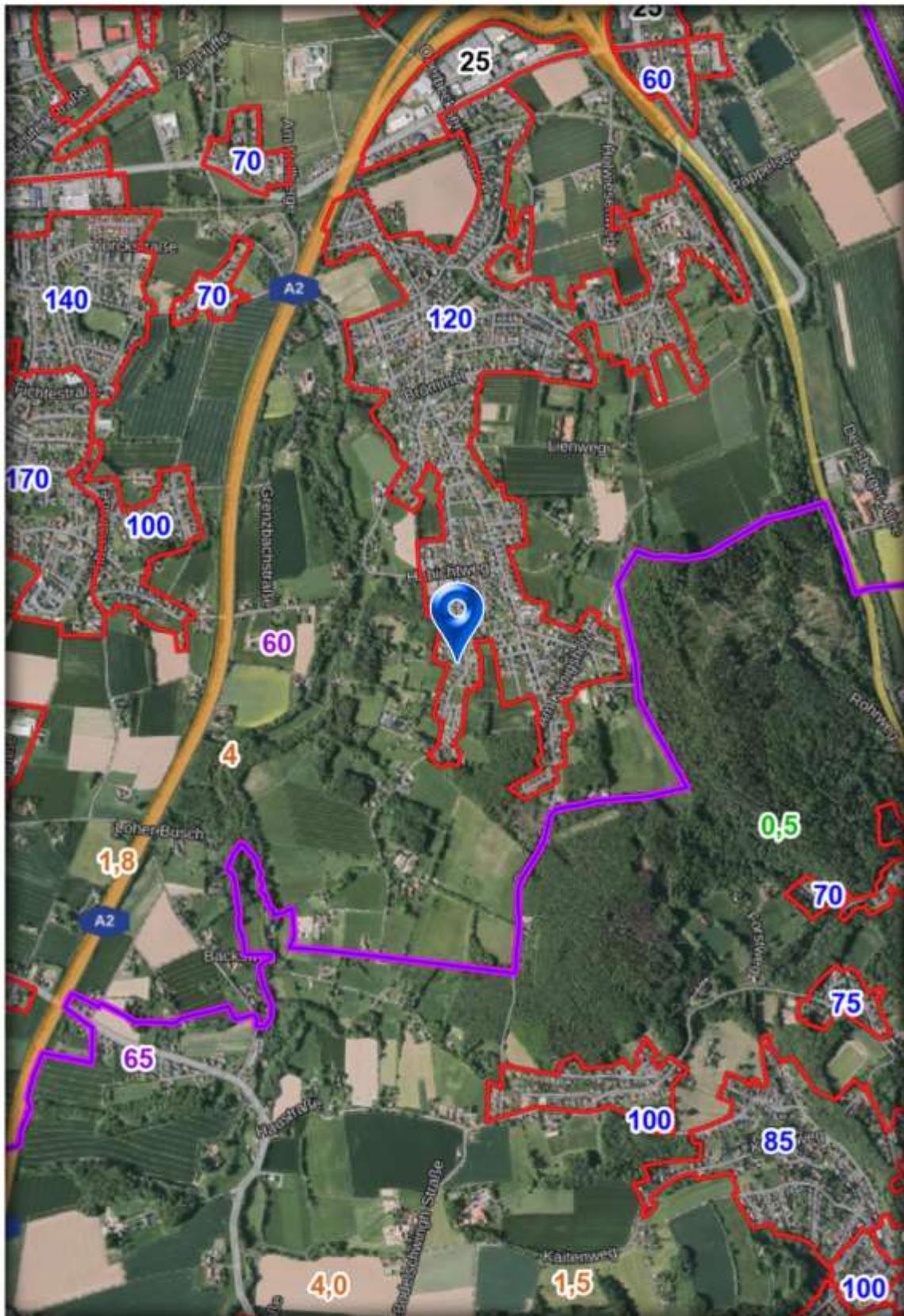
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Rehme
Flur: 8
Flurstück: 365



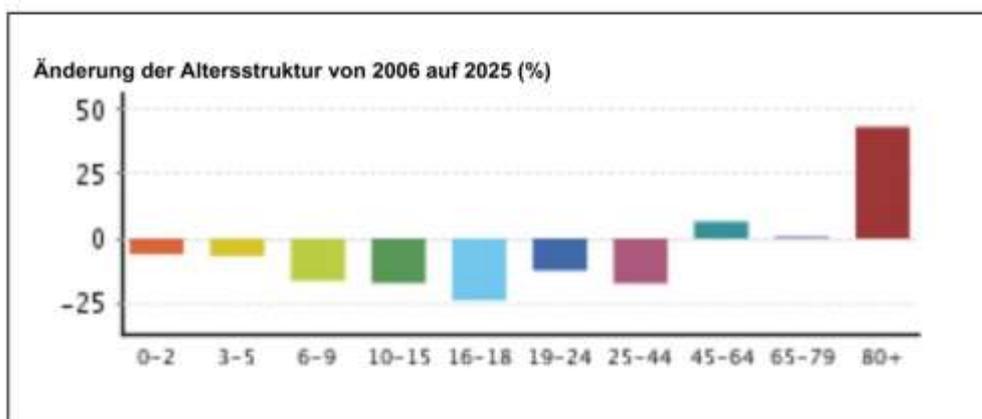
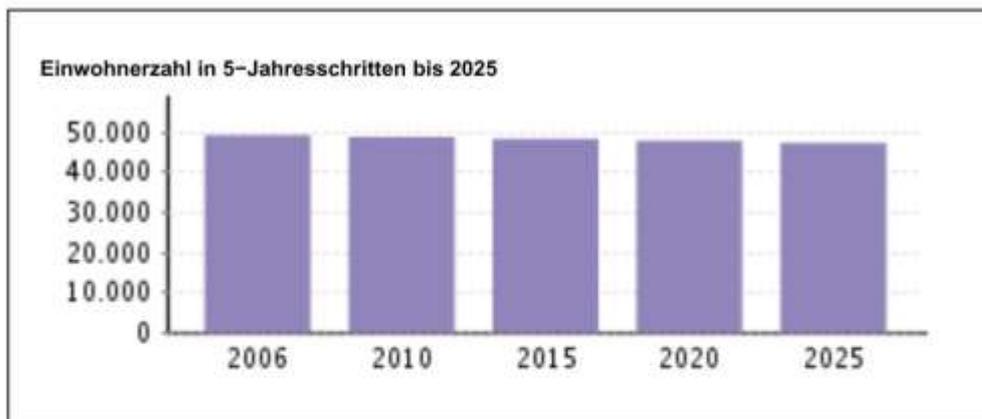
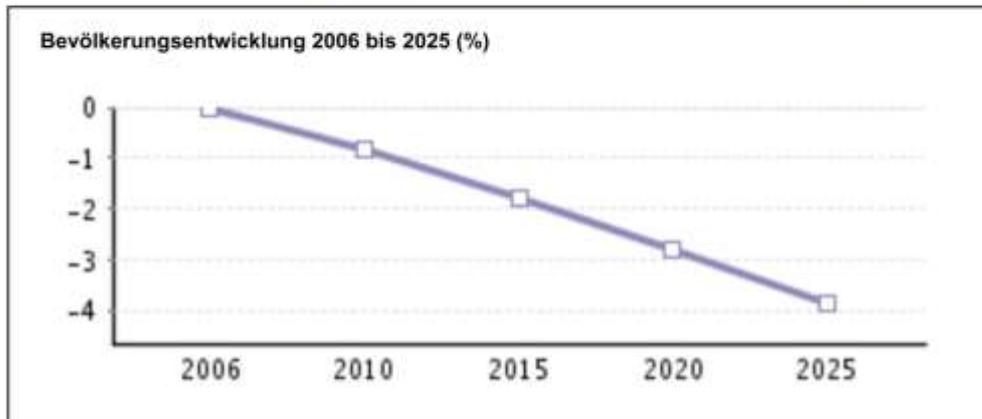
Bekweg 1
Bad Oeynhausen
07.02.2023



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke

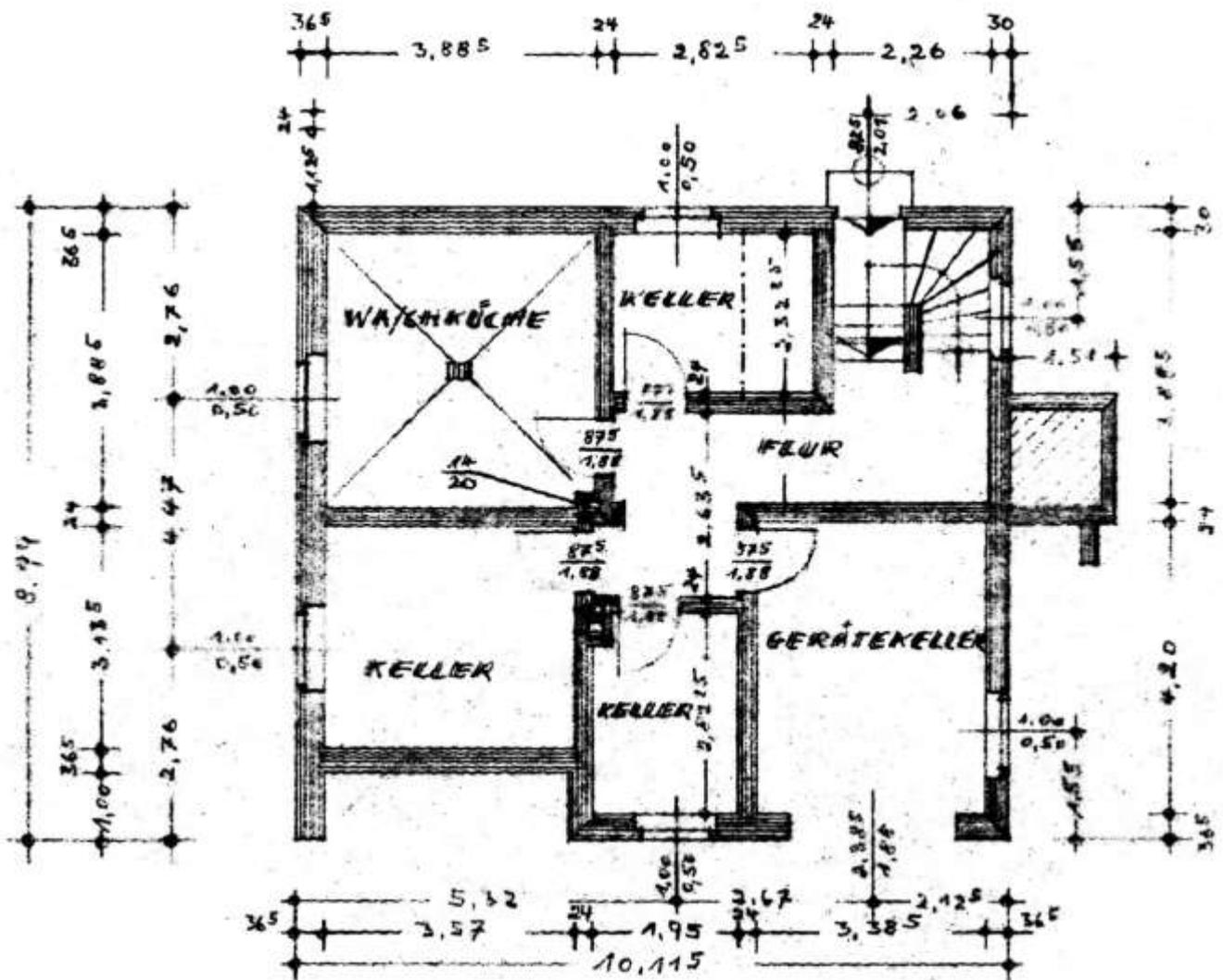
Übersicht Bevölkerungsprognose:

Bad Oeynhausen

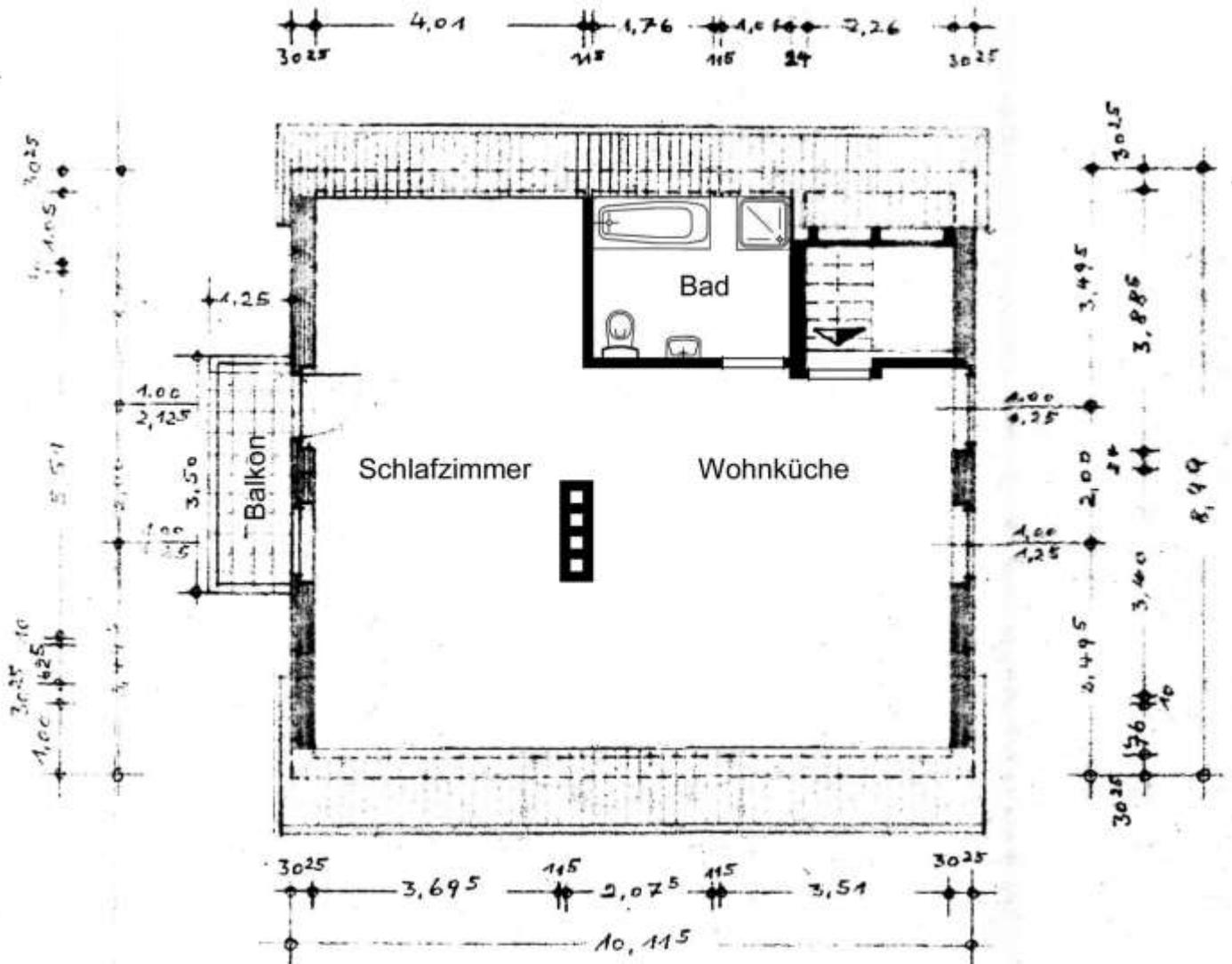


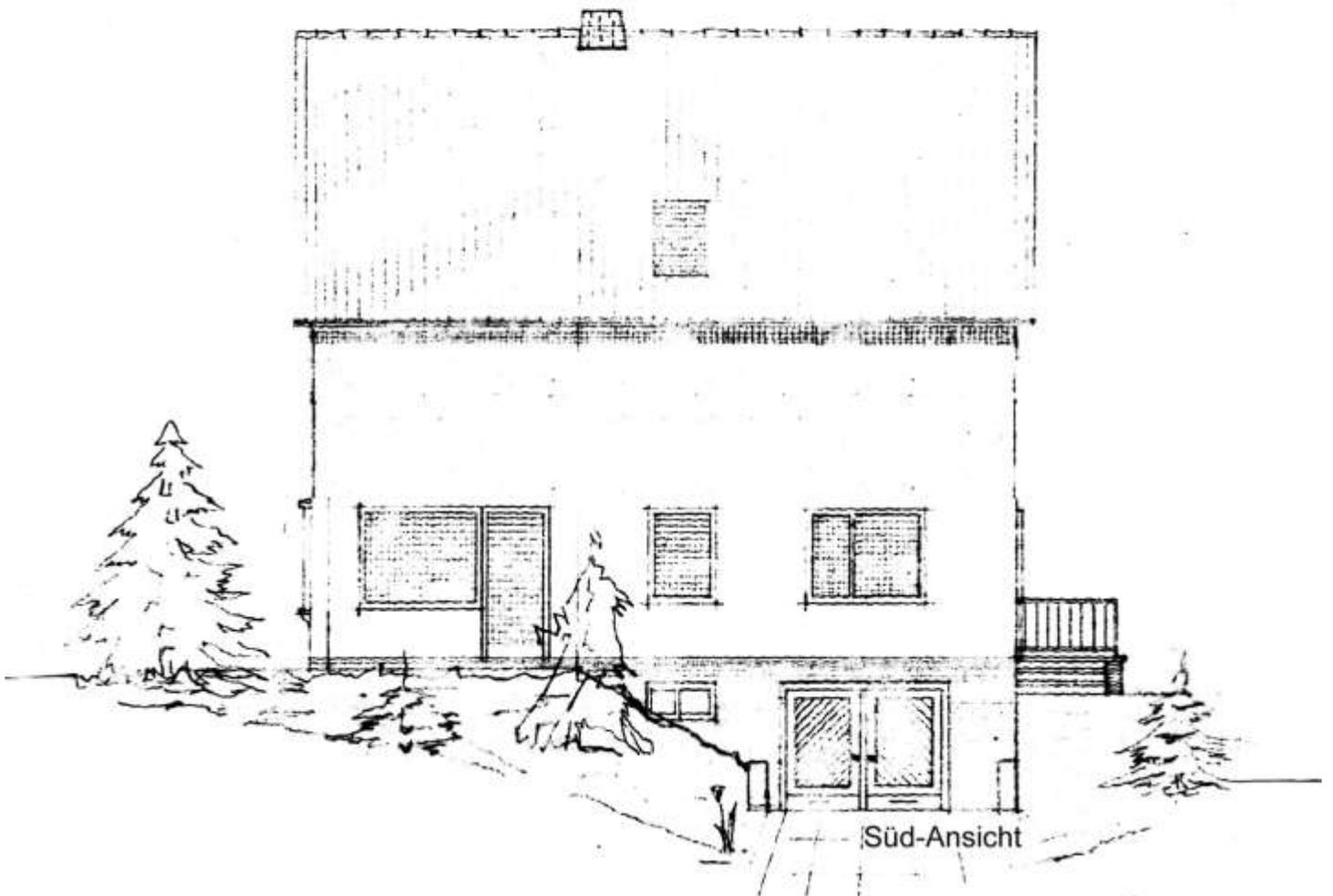
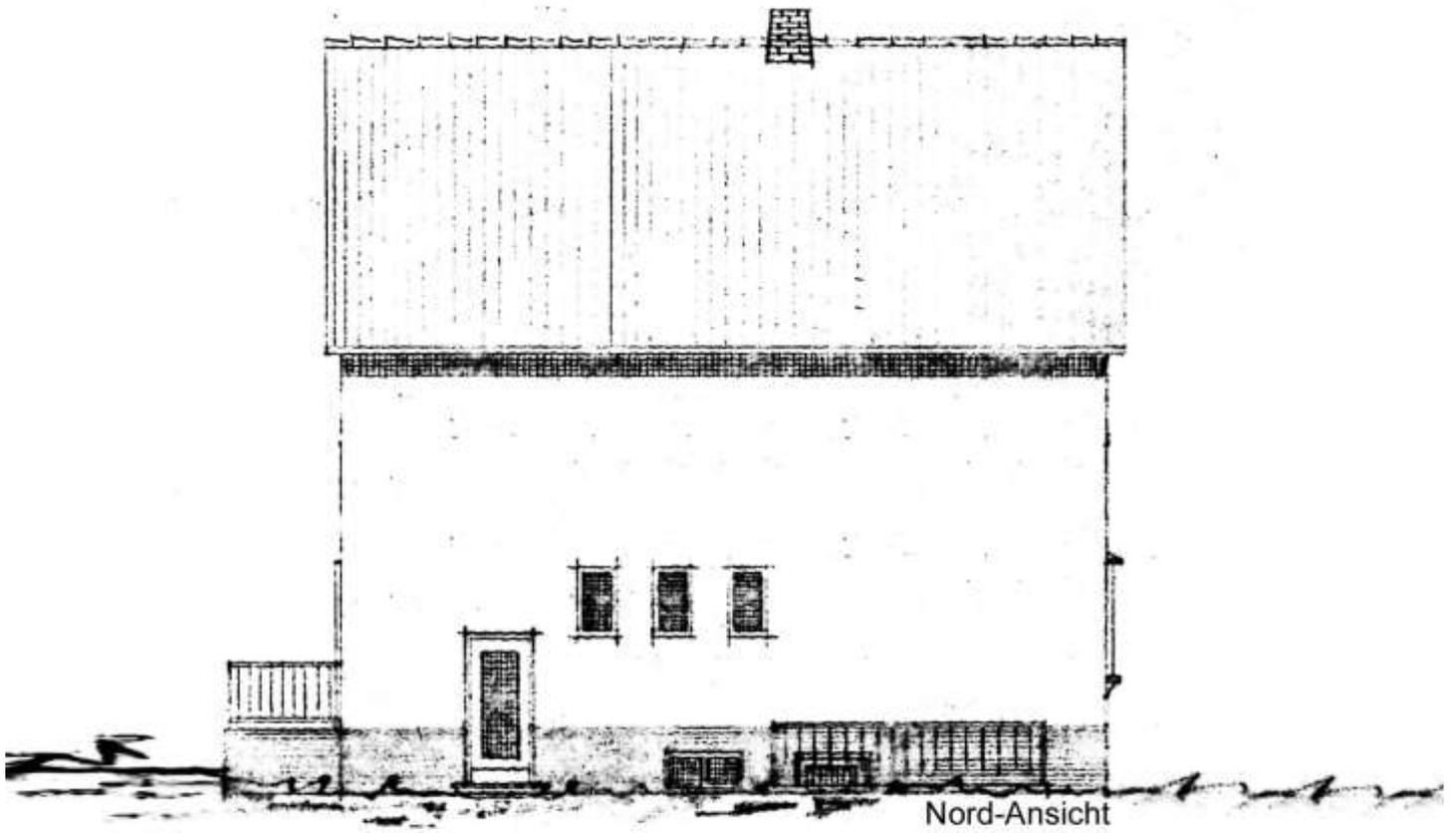
| BertelsmannStiftung

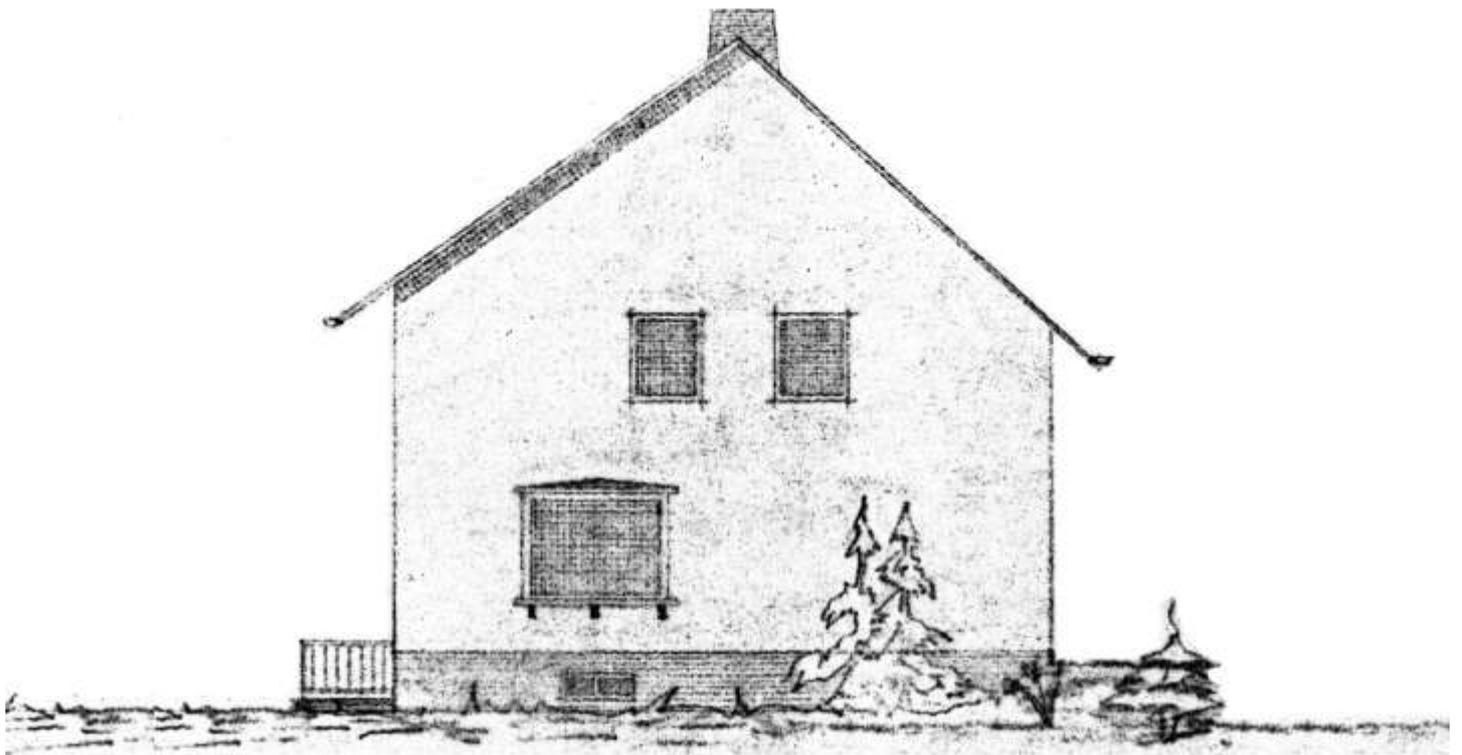
Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



Kellergeschoss



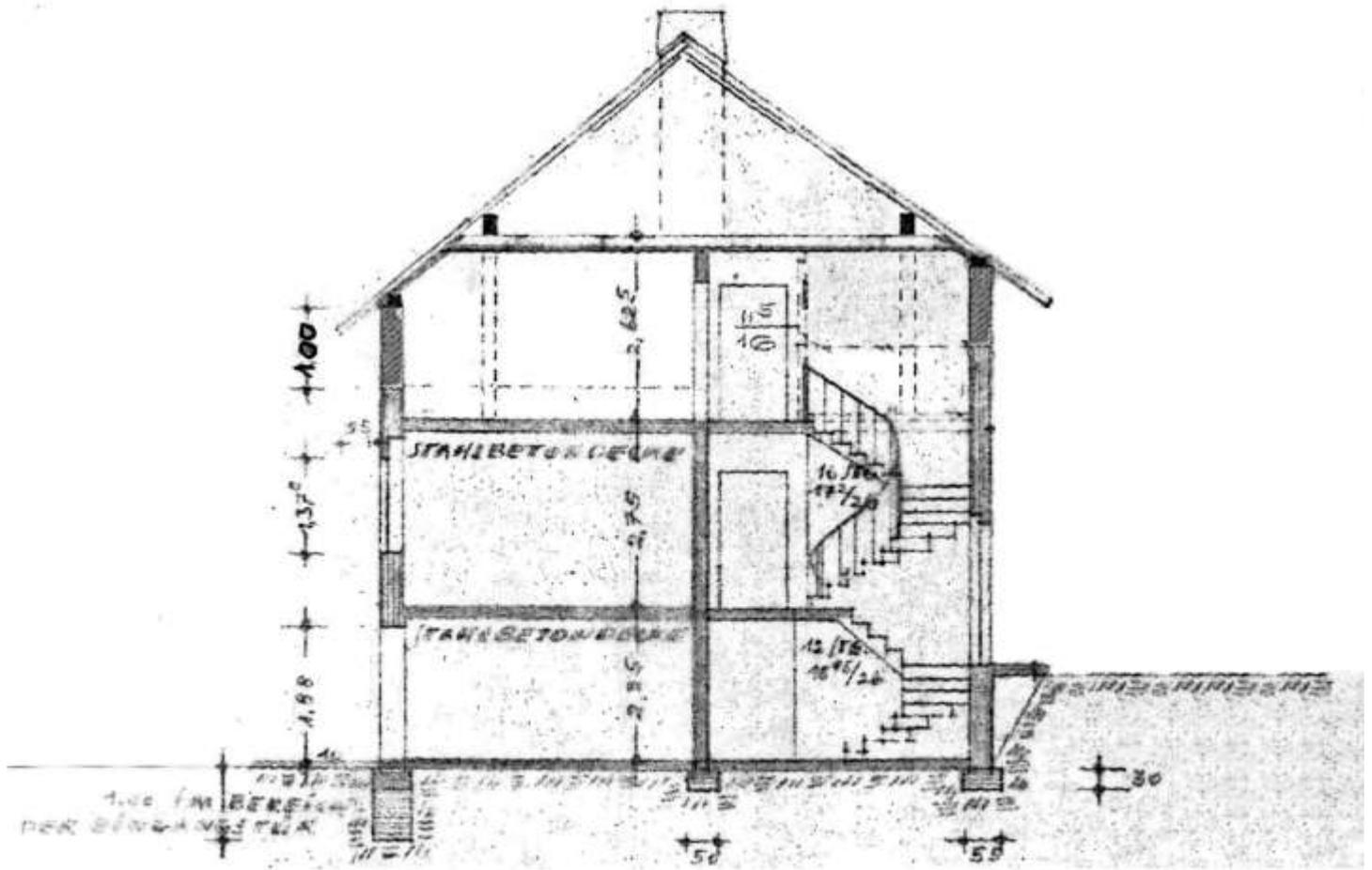




West-Ansicht



Ost-Ansicht



Querschnitt



Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

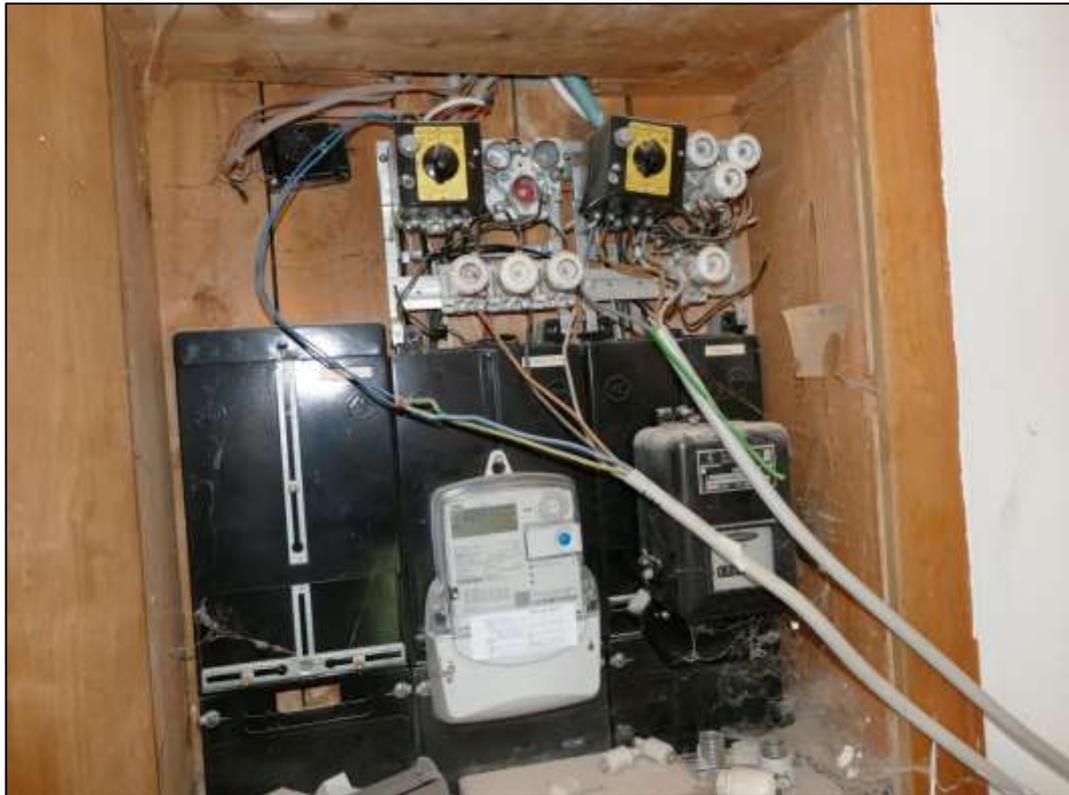


beginnene Umlegung der Stromleitungen



Zustand der Bodenbeläge





Elektro-Installation technisch überaltert



Haustür abgängig



Ortgang + Dachentwässerung unfertig



Zustand Balkon



Fassadenrisse

