



## GUTACHTEN

2024 – 2680

# Internet-Version

für das bebaute Grundstück  
in 32549 Bad Oeynhausen  
Bergkirchener Straße 154



Gemarkung: Wulferdingsen	Flur	5
	Flurstück	150 + 447 + 455
Grundbuch: Wulferdingsen	Blatt	865 + 895
zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag		06.08.2024

Auftraggeber:  
Amtsgericht Bad Oeynhausen  
AZ: 3 K 006 / 21

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>4</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	4
1.3	Ortstermin	Seite	4
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	5
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	5
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	6
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>7</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	7
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	8
2.3	Erschließung	Seite	8
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	9
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	13
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	14
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	17
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	18
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	18
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	19
4.3	Sachwertermittlung	Seite	20
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	21
4.4	Liquidationswertermittlung	Seite	22
4.4.1	Gebäudewert	Seite	22
4.4.2	Liquidationswert	Seite	22
4.4.3	Ermittlung der Kubatur	Seite	23
4.5	Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	Seite	23

5	Verkehrswertermittlung der Einzelgrundstücke	Seite	24
5.1	Verkehrswertermittlung des Flurstücks 150	Seite	24
5.1.1	Bodenrichtwert	Seite	24
5.1.2	Gebäudewert	Seite	25
5.1.3	Liquidationswert	Seite	25
5.1.4	Verkehrswert des Flurstücks 150	Seite	25
5.2	Verkehrswertermittlung des Flurstücks 447	Seite	26
5.2.1	Bodenrichtwert	Seite	26
5.2.2	Gebäudewert	Seite	27
5.2.3	Liquidationswert	Seite	27
5.2.4	Verkehrswertermittlung des Flurstücks 447	Seite	27
5.3	Verkehrswertermittlung des Flurstücks 455	Seite	28
5.3.1	Bodenrichtwert	Seite	28
5.3.2	Sachwert	Seite	28
5.3.3	Verkehrswert des Flurstücks 455	Seite	28
5.4	Gegenüberstellung der Verkehrswerte	Seite	29

<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>30</b>
----------	-----------------------------	--------------	-----------

<b>7</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-Ansichten	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Systemskizze Garage / Unterstand	Anlage	9

<b>8</b>	<b>29 Objektfotos</b>	<b>(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)</b>	
----------	-----------------------	--	--

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15.05.2024,</li><li>• vorab telefonisch avisierter Nachtrag vom 10.09.2024</li></ul>
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 3 K 006 / 21)

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch: <hr/> <i>[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</i>
-------------	--

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	06.08.2024 von 10:00 Uhr bis ca. 12:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>ein Beauftragter des Nachlasspflegers</i></li><li>• <i>der Mieter der EG-Wohnung – Bauteil West</i></li><li>• Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus Sicherheitsgründen wurde das Erdgeschoss-Ost wegen extremen Schimmelbefalls nur mit FFP2-Maske betreten, ferner habe ich es aus Sicherheitsgründen vorgezogen, das sich über das gesamte Gebäude erstreckende Dachgeschoss nicht zu betreten, da die Schlafzimmerdecke des EG-West bereits durch eine Stahl-Deckenstütze getragen wird</li><li>• das Kellergeschoss konnte besichtigt werden</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.</li></ul>

## 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 15.05.2024	+	10.09.2024
Auftrag vom:	• 15.05.2024	+	10.09.2024
Auftragseingang:	• 18.05.2024	+	12.09.2024
tel. Info über zusätzlich zu be- wertendes Flurstück 455:	•		01.08.2024
Ortstermin:	•		06.08.2024
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	•		06.08.2024

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- 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.)
  - Grundbuchauszüge vom 28.04.2023 und 12.09.2024
  - städt. Bauakte
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- allgemeine Grundlagen \*):
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht
  
  - 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:	Wulferdingsen		
Kreis:	Minden-Lübbecke		
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen		
Regierungsbezirk:	Detmold		
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
<hr/>			
geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen		
Einwohnerzahl:	49 000		
Fläche:	65,00 km <sup>2</sup>		
Bevölkerungsdichte:	749 Einwohner/km <sup>2</sup>		
Kaufkraftindex:	98,3		
<hr/>			
Grundbuch von	Wulferdingsen		
Blatt:	865	Blatt	895
Gemarkung:	Wulferdingsen		
Flur:	5		
Flurstücke:	150 und 447	und	455
Größen:	790 m <sup>2</sup> / 559 m <sup>2</sup>		1137 m <sup>2</sup>
<hr/>			
Verkehrslage:	Ortsrandlage		
Wohnlage:	als Wohnlage nur bedingt geeignet		
Art der Bebauung:	überwiegend gewerblich		
<hr/>			
Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 8	km
	zur Bushaltestelle:	ca. 250	m
	zum Bahnhof:	ca. 8	km
	zu Geschäften:	ca. 2,5	km
<hr/>			
Immissionen:	Durchgangsverkehr		

## 2.2 Zuschnitt und Topografie

	<u>Flurstücke 150 + 447</u>	<u>Flurstück 455</u>
mittlere Grundstücksbreite:	ca. 40 m <sup>2</sup>	ca. 40 mm
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 34 m <sup>2</sup>	ca. 28 mm
Grundstücksgröße gesamt :	1349,00 m <sup>2</sup>	1137 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	sehr unregelmäßig (siehe Anlage 1)	rechteckig
Höhenlage zur Straße: topographische Lage: Lage im Erschließungssystem: geografische Ausrichtung:	normal annähernd eben Reihengrundstück / Flurstück 455: Inselgrundstück südlich der Straße	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück 447: einseitige Grenzbebauung durch die Garage	
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund	

## 2.3 Erschließung

Zuwegung:	die Flurstücke 150 und 447 werden durch den parallel zur Bergkirchener Straße verlaufenden Stichweg erschlossen, das Flurstück 455 ist nicht erschlossen
Erschließungszustand:	Flurstücke 150 und 447: Straße und Stichweg voll ausgebaut  Flurstück 455: nicht erschlossen
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert keine Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehrsaufkommen:	rege
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon, ob eine Gasleitung in der Straße liegt, wurde nicht festgestellt

## 2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Die vom Auftraggeber vorgelegten Grundbuchauszüge enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende 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.
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.</li> </ul>
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.  Gewerbefläche
Entwicklungsstufe:	Bauland / unerschlossenes Grünland
Mietverhältnisse:	das Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils ist vermietet, der Rest ist nicht vermietet und auch nicht mehr vermietbar

Denkmalschutz: besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen 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

- bislang ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- freistehend

Geschosse:

- geringfügig unterkellert
- Erdgeschoss - West mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss – Ost nicht genutzt / nicht nutzbar nutzbar
- Dachgeschoss nicht genutzt / nicht nutzbar

Baujahr: nicht bekannt, die städtische Bauakte beginnt 1902 mit einem Umbau

Modernisierung: offensichtlich wurden in den letzten Jahrzehnten keine Modernisierungen und keine Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen

fiktives Baujahr\*: 1940

\*) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen 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:	Keller- / Umfassungs- und Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Erdgeschoss:	Trägerdecke Stahl / Beton Holzbalkendecke
Dach:	Dachform: Dachkonstruktion: Dacheindeckung: Dachrinnen und Fallrohre: Wärmedämmung:	Satteldach Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Tonpfannen Zinkblech nicht vorhanden
Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Sockel:	rau verputzt , tlw. Reste von Fa- serzementplattenverkleidung nicht vorhanden verputzt und gestrichen
Treppen:	Kellertreppe: Geschosstreppen:	Stahlbeton ohne Belag Metalltreppe
Fußböden:	allgemein: Kellerfußboden:	Fliesen, Laminat Beton
Innenansichten:	allgemein: Bad / WC:	Tapeten bzw. Raufasertapeten tlw. Fliesen
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke innen: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus Holz aus Kunststoff (tlw.)

Türen:	Eingangstüren: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren:	einf. Holztüren mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Metalltür m. Lichtausschnitt keine Türen
Elektroinstallation:		sehr einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	EG-Bad (Bauteil West) Bad Bauteil Ost:  Ausstattung und Qualität:	Wanne, Dusche, WC, Wasch-becken nicht festgestellt  einfachste Ausstattung und Qualität
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Brenner: Heizkörper: Öltanks: Warmwasserversorgung: weitere Heizquelle:	Öl-Zentralheizung nicht feststellbar nicht bekannt (sehr alt) Weishaupt (defekt) Stahlradiatoren nicht festgestellt Durchlauferhitzer Kaminofen im Flur des Bauteils West

:

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:

Bauteil Ost:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss Ost an Wänden und Fußböden mit massiven Schimmelschäden
- die Zimmerdecken weisen starke Feuchtigkeitsschäden auf

Bauteil West:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und im Erdgeschoss
- diverse Risschäden an der Fassade
- die EG-Decke ist durch frühere Wasserschäden derart schadhaft, dass sie im Bereich oberhalb des Wohnbereichs (Bauteil West) mittels einer Stahlstütze vor möglichem Einsturz geschützt wird

Gesamtgebäude:

- der weit überwiegende Teil der Fenster und Türen ist abgängig
- die Heizungsanlage (incl. Heizkörper und Leitungen) ist funktionsunfähig
- die Elektroinstallation ist technisch überaltert
- die Dachentwässerung ist schadhaft
- der Schornstein ist schadhaft
- das Dachgeschoss wurde aufgrund erheblicher Sicherheitsbedenken nicht betreten.
- diverse überdurchschnittliche Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

**wird auf weit über 150.000,00 € geschätzt**

energetischer Zustand:

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

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist als suboptimal zu bezeichnen
- Besonnung / Tageslichteinfall: schlecht
- der westliche Bauteil verfügt über eine Terrasse und einen Garten, hinter dem östlichen Bauteil befindet sich ein verwilderter Garten

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung. 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 Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

**Fazit:**

- **Das Haus wurde bereits vor vielen Jahren dem Verfall preisgegeben. Einer Revitalisierung erscheint unter energetischer, schallschutz- und brandschutztechnischer Sicht sowie unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht sinnvoll, zumal sich das Grundstück in einem Gebiet befindet, in dem Gewerbebebauung absoluten Vorrang genießt.**
- 

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- im nord-westlichen Teil des Grundstücks (siehe Lageplan) befindet sich ein Garagengebäude in Massivbauweise mit Satteldach und Stahlschwingtor, an das ein ebenfalls massiv gebauter, nach Osten offener Unterstand mit Satteldach anschließt. Der gesamte Baukörper erscheint abbruchreif.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung (tlw.)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Mauer, Hecken / Buschwerk)

#### 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 154

##### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht		Bad Oeynhausen	Grundbuch von		Wulferdingsen	Blatt	865	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		a	Flur	Flurstück				
1	2	3				4		
1		Wulferdingsen	5	150	Gebäude- und Freifläche, Bergkirchener Straße 154		7	90
2		Wulferdingsen	5	447	Gebäude- und Freifläche, Bergkirchener Straße 154		5	59

##### Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 – 7		gelöscht
8	1, 2	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 15.03.2021

und das unbebaute Grundstück, daselbst

##### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht		Bad Oeynhausen	Grundbuch von		Wulferdingsen	Blatt	895	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		a	Flur	Flurstück				
1	2	3				4		
1		Wulferdingsen	5	455	Ackerland, Auf der Horst		11	37

##### Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 + 2		gelöscht

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 06.08.2024

---

## **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 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag (= 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 Marktschauung 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.

Im hier vorliegenden Fall kommt das Sachwertverfahren (bzw. das Liquidationswertverfahren) zur Anwendung, vergleichbare Objekte sind nicht bekannt.

## 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 01.01.2024: 23,00 €/m<sup>2</sup>.

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbeflächen
Geschosszahl:	I

Für Ackerland werden 4,80 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen und der Bodenrichtwert für Grünland liegt bei 2,40 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsobjekt wird zunächst als wirtschaftliche Einheit betrachtet, auftragsgemäß erfolgt dann (ab Pos. 5) noch die Bewertung der Einzelgrundstücke, da im Zwangsversteigerungsverfahren auch Einzelausgebote verlangt werden können.

Das Flurstück 455 ist als Ackerfläche zu klein und es verfügt über keine adäquate Zuwegung. Im Zusammenhang mit der zulässigen gewerblichen Nutzbarkeit des Gesamt-Areals ist diese Fläche jedoch mit Blick auf die gewerbliche Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls mit dem Bodenwert für gewerbliches Bauland zu sehen.

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

erschließungsbeitragsfreie Gewerbeflächen:

Flurstück 150:  $790 \text{ m}^2 * 23,00 \text{ €/m}^2 = 18.170,00 \text{ €}$

Flurstück 447:  $559 \text{ m}^2 * 23,00 \text{ €/m}^2 = 12.857,00 \text{ €}$

Flurstück 455:  $1137 \text{ m}^2 * 23,00 \text{ €/m}^2 = 26.151,00 \text{ €}$

gesamt:  $2486 \text{ m}^2 * 23,00 \text{ €/m}^2 = 57.178,00 \text{ €}$

**Bodenwert: rd. 57 000,00 €**

### 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) abgeleitet. **Hiernach beläuft sie diese bei einem Alter von mehr als 80 Jahren auf 12 Jahre, allerdings unter der Voraussetzung, dass das Gebäude in einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Zustand befindet. Dies ist hier bei weitem nicht der Fall,**

#### 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 Zweifamilienhaus**

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

Geschoss		Länge	Breite		Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
EG / DG	+	12,40	13,35	2	331,08	0,00
	+	2,75	3,75	1	8,44	0,00
	+	17,40	7,85	2	273,18	612,70
<b>BGF:</b>						<b>612,70</b>

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	Typ: 2.21 / 2.22	
▷ Standardstufe:	1,35	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		670,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	129,4	* 1,294
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	: 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 670,00 €/m <sup>2</sup> * 1,05 * 1,294 / 0,709		= 1284,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	613,00 m <sup>2</sup>	
▶ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 613 m <sup>2</sup> BGF * 1.284,00 €/m <sup>2</sup> BGF =		787.092,00 €
▶ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▶ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	vor 1900	
▶ Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßerer Instandhaltung (Modellkonformität)	12 Jahre	
▶ Wertminderungsfaktor	85 %	- 669.028,00 €

▶	vorläufiger Sachwert des Gebäudes		118.064,00 €
▷	Wertminderung wegen Baumängeln / Bauschäden		> 150.000,00 €
▷	<b>Sachwert der baulichen Anlagen incl. Nebengebäude und Außenanlagen</b>	<b>aufgrund des desolaten Zustands wird den Baulichkeiten kein Restwert beigemessen.</b>	

#### 4.4 Liquidationswertermittlung

Gemäß § 8 – Absatz 3 der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (Nr. 3) baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

Nach Anfragen bei regional ansässigen Abbruchunternehmen sind für die Freilegungskosten heute mit ca. 20,00 €/m<sup>3</sup> (netto) in Ansatz zu bringen

##### 4.4.1 Gebäudewert

▶	Abbruchkosten am Wertermittlungstichtag		20,00 €/m <sup>3</sup>	
▶	Baumassen in m <sup>3</sup> umbauter Raum	→ 4.4.3	2.200,00 m <sup>3</sup>	
▶	Abbruchkosten der Gebäude am Wertermittlungstichtag			
	2.200,00 m <sup>3</sup> umb. Raum * 20,00 €/m <sup>3</sup> =			44.000,00 €
▶	<b>Zeitwert der Gebäude</b>			<b>- 44.000,00 €</b>

##### 4.4.2 Liquidationswert

▶	Bodenwert des Areals	→ 4.2.2	57.000,00 €
▶	Abbruchkosten der baulichen Anlagen	→ 4.4.1	- 44.000,00 €
▶	Liquidationswert des Areals	insgesamt:	<b>13.000,00 €</b>

### 4.4.3 Ermittlung der Kubatur

Bauteil	Geschoss		Länge	Breite	Höhe	(div.)	Zwischen- ergebnis	ΣΩ
Wohnhaus	KG	+	4,20	3,70	2,00	1	31,08	
		+	1,60	5,50	2,00	1	17,60	
		+	6,20	4,30	2,00	1	53,32	102,00
	EG	+	12,40	13,35	3,50	1	579,39	
		+	17,45	5,75	3,50	1	351,18	
		+	2,80	3,80	2,70	1	28,73	959,30
	DG	+	12,40	13,35	6,50	1/2	538,01	
		+	(2 x 17,70 + 22,20)	5,75	4,40	1/6	242,88	780,89
Garage		+	9,00	5,50	2,50	1	123,75	
		+	9,00	5,50	3,00	1/2	74,25	198,00
Unterstand		+	5,80	7,20	2,50	1	104,40	
		+	(2 x 7,20 + 9,50)	5,80	2,00	1/6	46,21	150,61
	Rundung	+					9,21	9,21
<b>Summe:</b>								<b>2200,00</b>

### 4.5 Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

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

Der Liquidationswert wurde auf rd. 13.000,00 € geschätzt.

**Der Verkehrswert für das aus drei Grundstücken bestehende, teilweise bebaute Areal in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 154,**

Gemarkung: Wulferdingsen      Flur: 5  
 Flurstück: 150, 447 und 455

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.08.2024 auf

**13.000,00 €**

in Worten: Dreizehntausend EURO

geschätzt.

## 5 Verkehrswertermittlung der Einzelgrundstücke

Da die zusammenhängenden Grundstücke rechtlich drei eigenständige Einheiten darstellen, sind zusätzlich zu der Bewertung der wirtschaftlichen Einheit getrennte Bewertungen vorzunehmen.

### 5.1 Verkehrswertermittlung des Flurstücks 150

Erläuterungen zum Verfahren siehe unter Pos. 4.2.

Das Flurstück 150 ist im amtlichen Lageplan (Anlage 1) zur deutlichen Abgrenzung von den weiteren zu bewertenden Flurstücken blau unterlegt.

#### 5.1.1 Bodenwert

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 01.01.2024: 23,00 €/m<sup>2</sup>.

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbeflächen
Geschosszahl:	I

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 $790 \text{ m}^2 * 23,00 \text{ €/m}^2 = 18.170,00 \text{ €}$

**Bodenwert: rd. 18.200,00**

### 5.1.2 Gebäudewert

Aus dem Gebäude-Gesamtkomplex mit rund 2200 m<sup>3</sup> umbautem Raum (siehe Berechnung der Kubatur des Wohnhauses siehe unter Pos. 4.4.3) sind dem Flurstück 150 rund 1830 m<sup>3</sup> zuzuordnen.

Bei einem Freilegungskosten-Ansatz von 20,00 €/m<sup>3</sup> beträgt der entsprechende Wertanteil:

$$1830 \text{ m}^3 * 20,00 \text{ €/m}^3 = 36.600,00 \text{ €}$$

### 5.1.3 Liquidationswert

▶ Bodenwert des Grundstücks	→ 5.1.1	18.200,00 €
▶ anteilige Freilegungskosten	1830 m <sup>3</sup> * 20,00 €/m <sup>3</sup> =	- 36.600,00 €
▶ Liquidationswert des Grundstücks	insgesamt:	<b>- 18.400,00 €</b>

### 5.1.4 Verkehrswert des Flurstücks 150

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

Der Liquidationswert wurde auf rd. € - 18.000,00 geschätzt.

*Kein Eigentümer würde jedoch zum Negativwert verkaufen, d.h., der Verkauf erfolgt allenfalls zu: 1,00 €. (Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Seite 2635).*

#### **Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 154**

Gemarkung: Wulferdingsen      Flur: 5  
 Flurstück: 150

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.08.2024 auf

**1,00 €**

in Worten: Einen EURO

geschätzt.

## 5.2 Verkehrswertermittlung des Flurstücks 447

Das Flurstück 447 ist im amtlichen Lageplan (Anlage 1) zur deutlichen Abgrenzung von den weiteren zu bewertenden Flurstücken grün unterlegt.

### 5.2.1 Bodenwert

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 01.01.2024: 23,00 €/m<sup>2</sup>.

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbeflächen
Geschosszahl:	I

Für Grünland wird hier ein Wert i.H.v. 2,30 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Das in der Anlage 1 (Lageplan) grün unterlegte „U-förmig“ um das Flurstück 150 herumgehende Grundstück hat:

- im Westen eine Breite von ca. 3,50 m
- im Süden eine Breite von ca. 7,50 m
- und im Osten eine Breite von ca. 8,50 m.

Es ist somit als selbständiges Baugrundstück völlig ungeeignet und daher lediglich als Grünland zu bewerten.

bebautes Grünland  
 $559 \text{ m}^2 * 2,30 \text{ €/m}^2 = 1.286,00 \text{ €}$

**Bodenwert: rd. 1.300,00**

### 5.2.2 Gebäudewert

Erläuterungen zum Verfahren siehe unter Pos. 4.3 und 4.4

Dem Flurstück 447 werden an Gebäudeteilen zugeordnet.

westlich: ca. 3,70 m x 13,00 m x 2,60 m ≈ 120 m<sup>3</sup>  
 östlich: ca. (3,50 m + 4,40 m/2 x 7,50 m x 5,75 m ≈ 250 m<sup>3</sup>  
 gesamt:; ≈ 370 m<sup>3</sup>

Bei einem Freilegungskosten-Ansatz von 20,00 €/m<sup>3</sup> betragen die entsprechenden Wertanteile:

▶ Bodenwert des Grundstücks	→ 5.2.1	1.300,00 €
▶ anteilige Freilegungskosten	370 m <sup>2</sup> * 20,00 €/m <sup>3</sup> =	- 7.400,00 €
▶ Liquidationswert des Grundstücks	insgesamt:	<b>- 6.100,00 €</b>

### 5.2.3 Liquidationswert

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

Der Liquidationswert wurde auf rd. € - 6.000,00 geschätzt.

*Kein Eigentümer würde jedoch zum Negativwert verkaufen, d.h., der Verkauf erfolgt allenfalls zu: 1,00 € (Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Seite 2635).*

### 5.2.4 Verkehrswert des Flurstücks 447

Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass sich jemand finden lässt, der dieses Grundstück allein kaufen mag, somit besteht diesbezüglich kein Markt.

**Der Verkehrswert für das mit abbruchreifen Überbauten belastete Grundstück in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 154**

Gemarkung: Wulferdingsen Flur: 5  
 Flurstück: 447

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.08.2024 auf

**1,00 €**

in Worten: Einen EURO

geschätzt.

### 5.3 Verkehrswertermittlung des Flurstücks 455

Bei diesem im Lageplan braun unterlegten Grundstück handelt es sich um ein unbebautes sogenanntes „Inselgrundstück“ oder auch „Hubschrauber-Grundstück“, das über keine Zuwegung verfügt, allein im Zusammenhang mit Nachbargrundstücken kann es werthaltig werden.

#### 5.3.1 Bodenwert

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 01.01.2024 für Gewerbliche Baulandflächen: 23,00 €/m<sup>2</sup>.

Wie bereits unter Pos. 4.2.1 ausgeführt, werden für Ackerland 4,80 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen und der Bodenrichtwert für Grünland liegt bei 2,40 €/m<sup>2</sup>.

#### 5.3.2 Sachwert

Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass sich jemand finden lässt, der dieses Grundstück kaufen mag, somit besteht diesbezüglich kein Markt.

Die Ausnahme wäre hier der Erwerb durch dem Eigentümer / Erwerber des Flurstücks 447 oder eines Nachbarn, dessen Grundstück an das Bewertungsgrundstück grenzt (hier lägen dann ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor, die in der Bewertung nicht berücksichtigt werden dürfen).

Insoweit ist für dieses Grundstück kein realisierbarer Wert festzustellen. Auch hier wird daher ein Erinnerungswert in Höhe von 1,00 € in Ansatz gebracht.

#### 5.3.3 Verkehrswert des Flurstücks 455

**Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße**

Gemarkung:	Wulferdingsen	Flur:	5
		Flurstück:	455

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.08.2024 auf

**1,00 €**

in Worten: Einen EURO

geschätzt.

#### 5.4 Gegenüberstellung der Verkehrswerte

Verkehrswert unter Betrachtung als wirtschaftlichen Einheit	Verkehrswerte der Einzelgrundstücke (separate Bewertung)
der Verkehrswert für das gesamte Areal, bestehend aus den Flurstücken 150, 447 und 455 der Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5 wurde gemäß Pos. 4.5 (Seite 23) auf <b>13.000,00 €</b> geschätzt	die Verkehrswerte für die drei einzeln bewerteten Grundstücke der Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5 wurden wie folgt geschätzt:  - Flurstück 150 gemäß Pos. 5.1.4 (Seite 25) - Flurstück 447 gemäß Pos. 5.2.2 (Seite 27) - Flurstück 455 gemäß Pos. 5.3.2 (Seite 28)  <b>auf jeweils 1,00 €.</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, 16.09.2024

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.

## 6 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  
10. Auflage, 2024, 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<sup>o</sup> 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)

### **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)

### **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

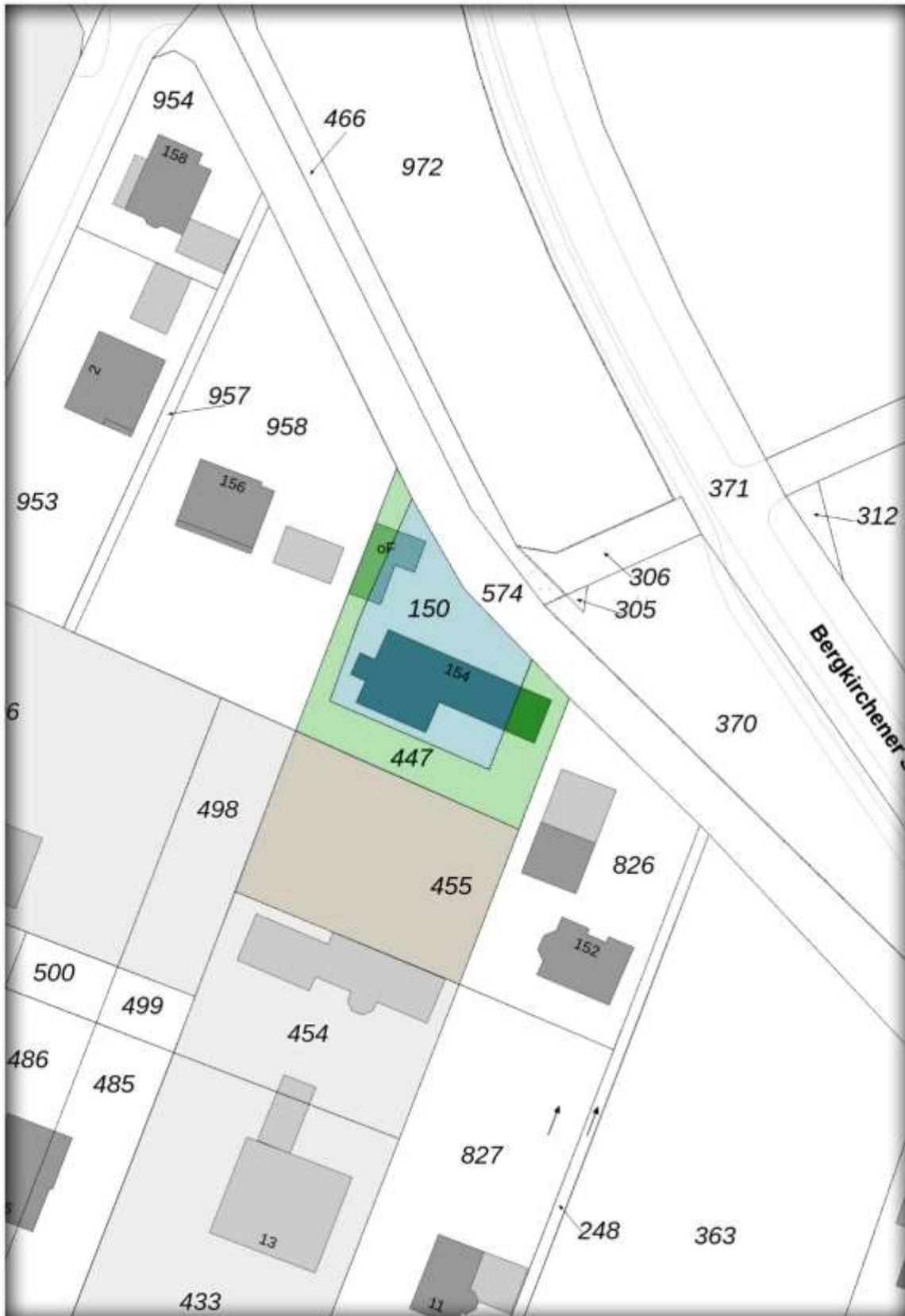
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

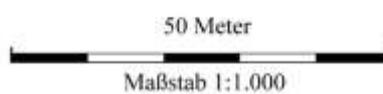
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Wulferdingsen  
Flur: 5  
Flurstücke: 150, 447 + 455

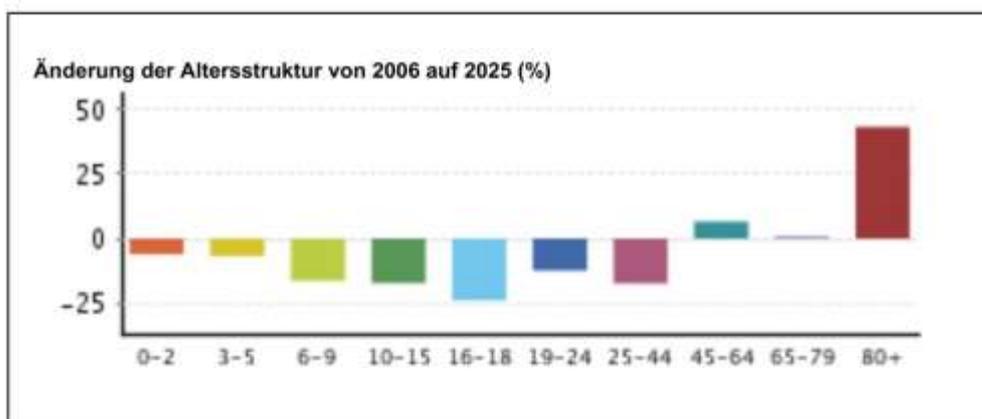
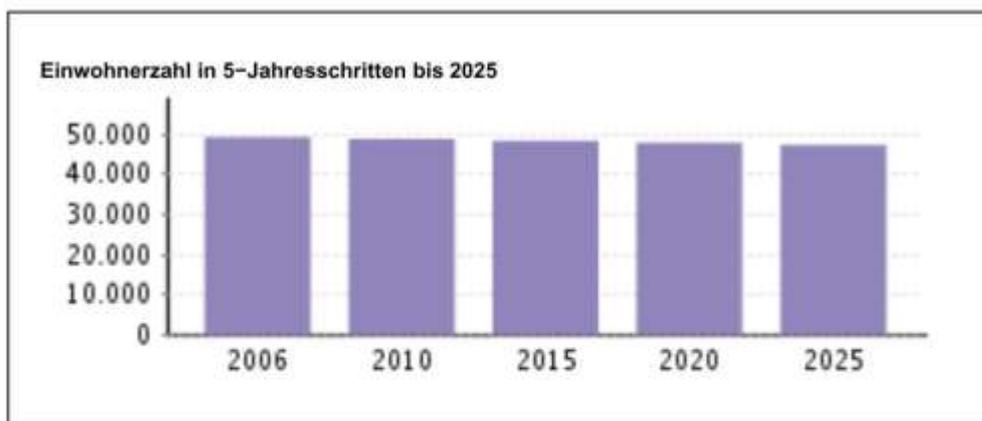
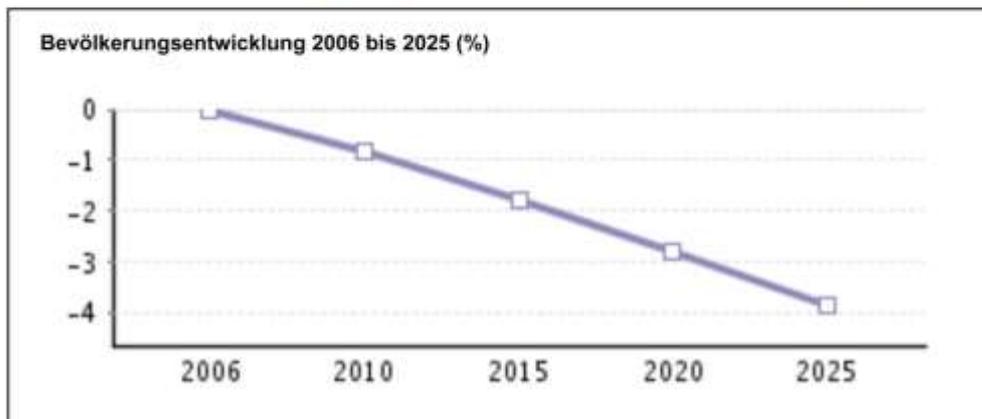


Bergkirchener Straße 154  
Bad Oeynhausen  
06.08.2024



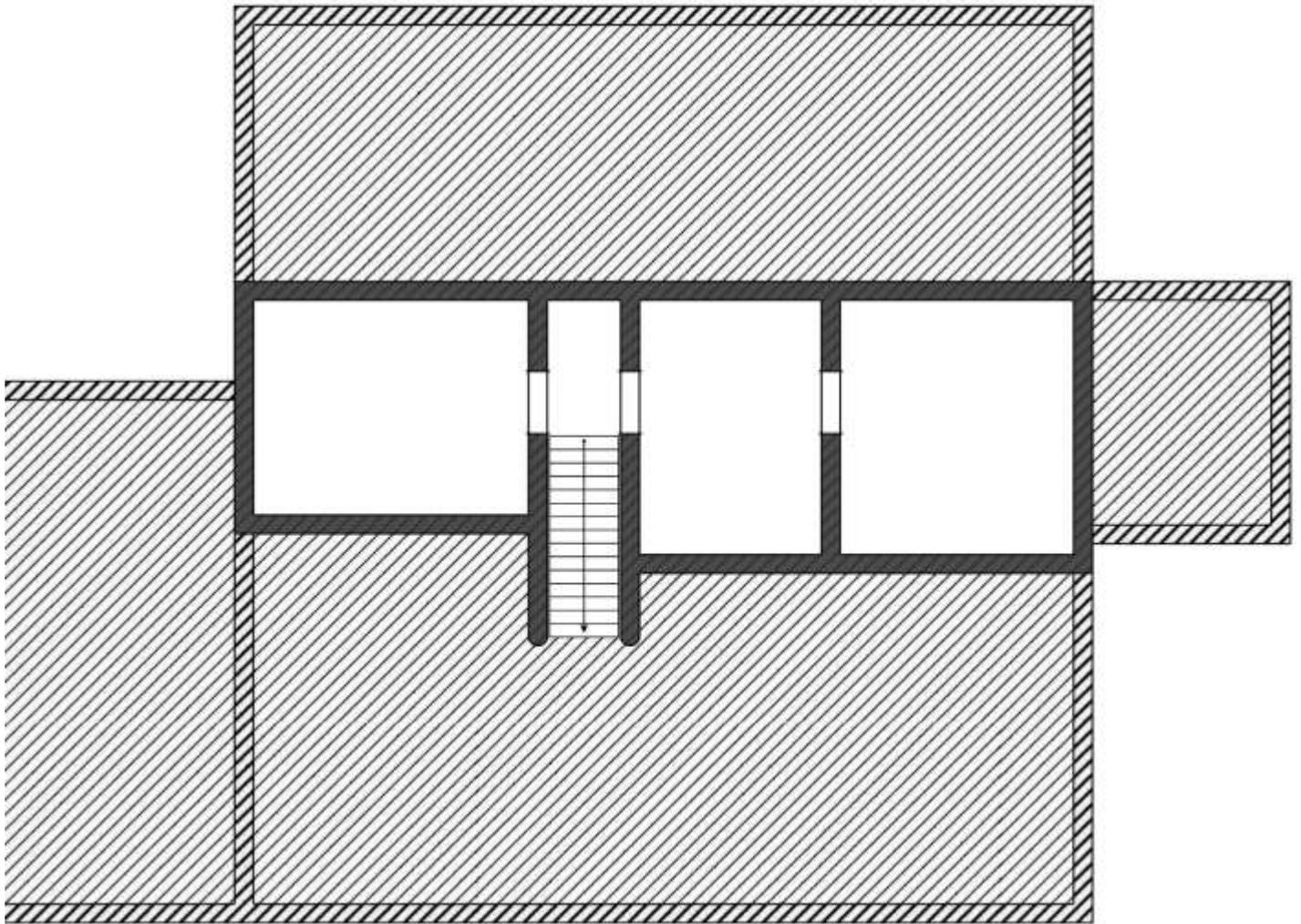
## Übersicht Bevölkerungsprognose:

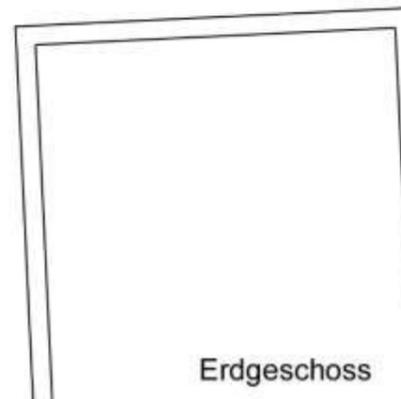
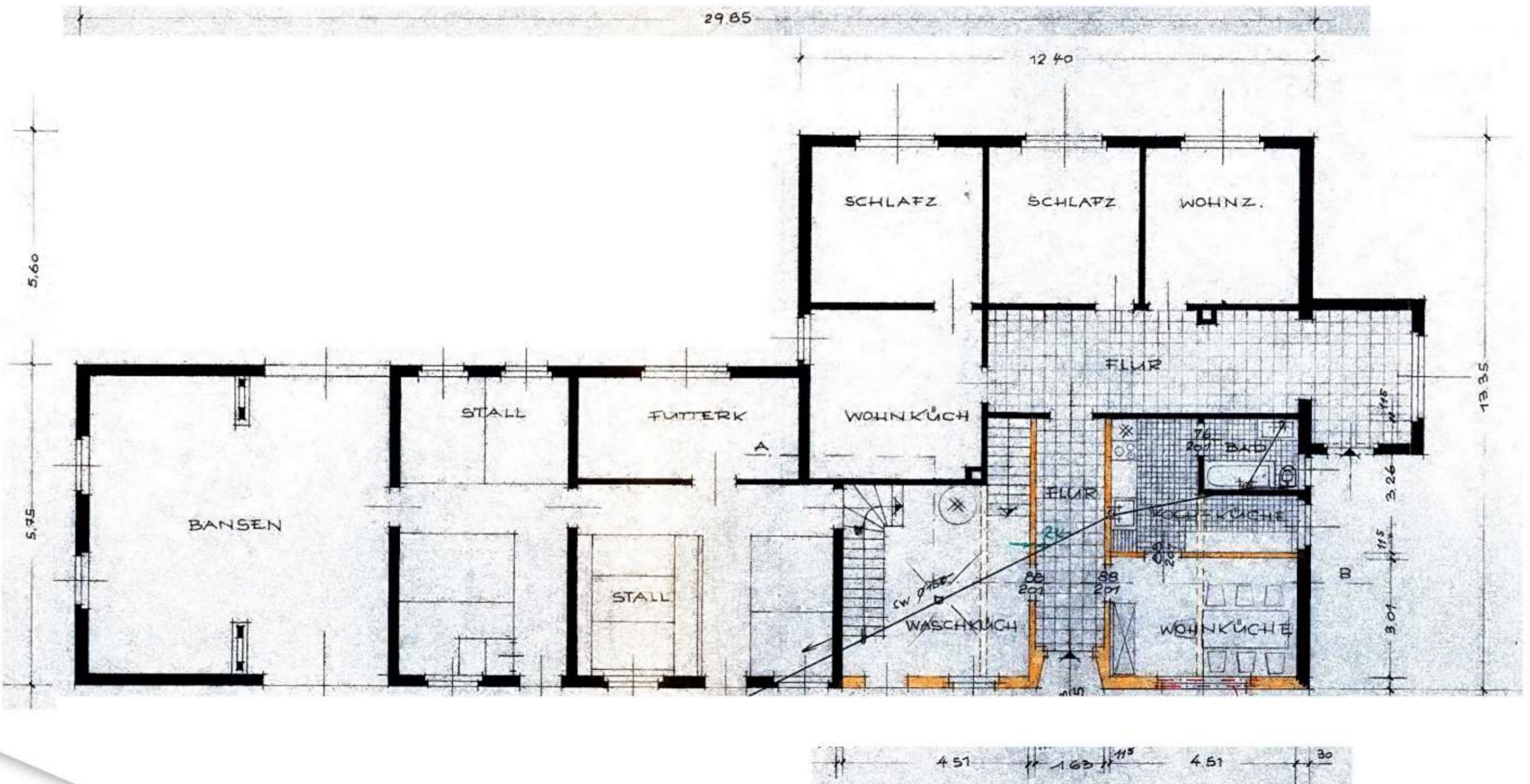
Bad Oeynhausen



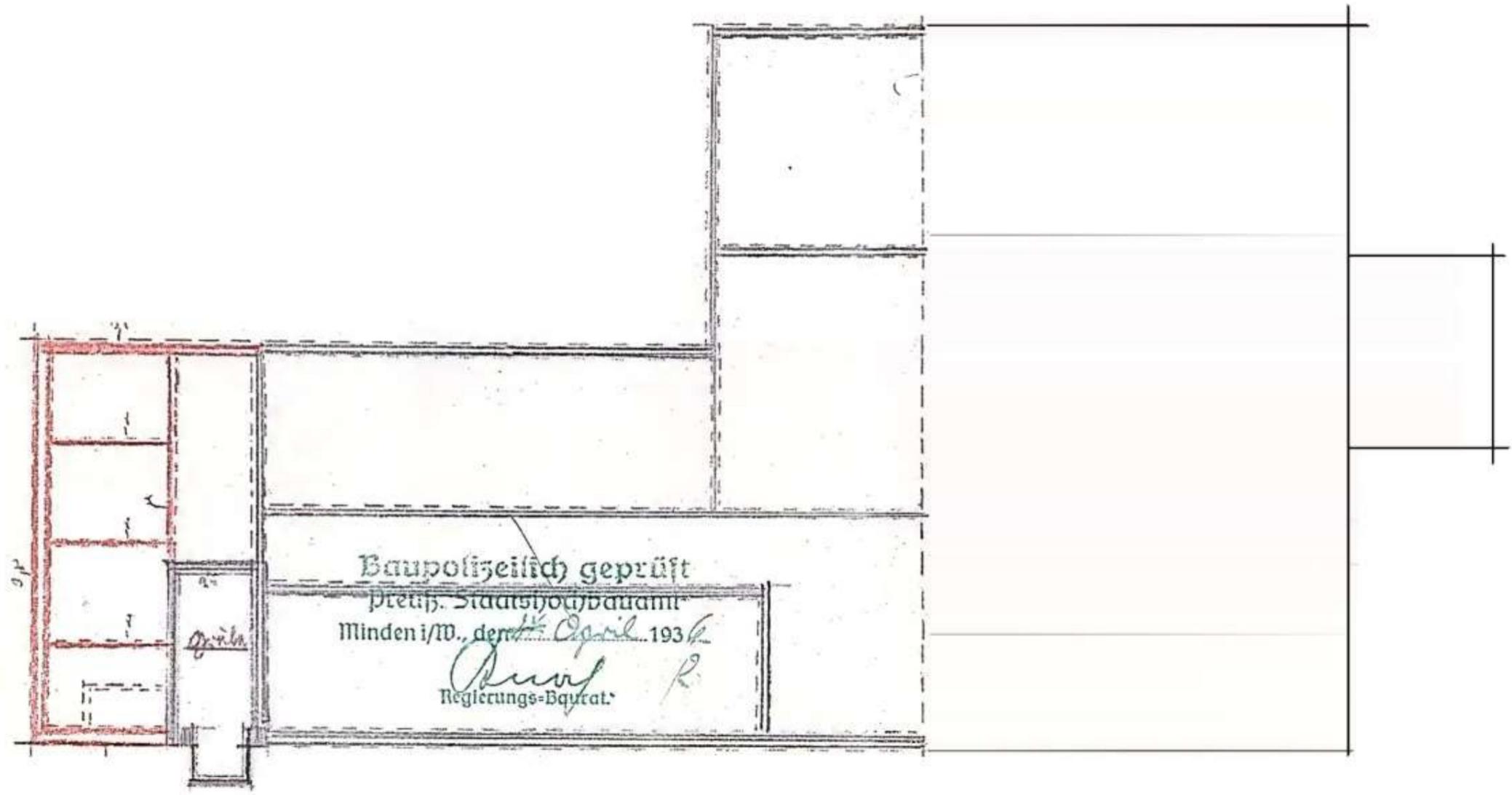
| BertelsmannStiftung

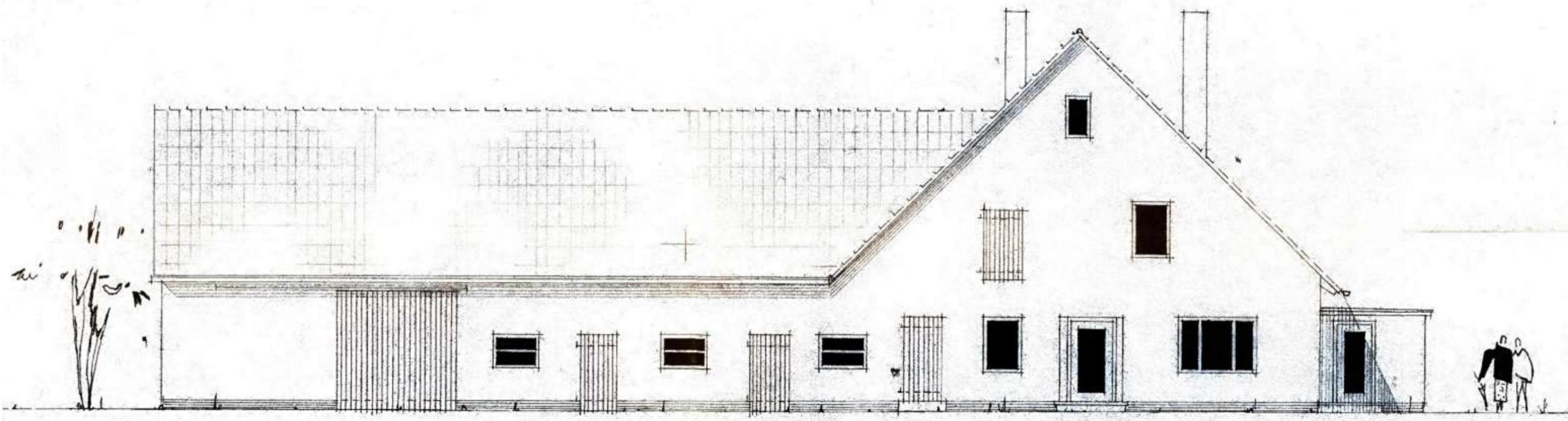
Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

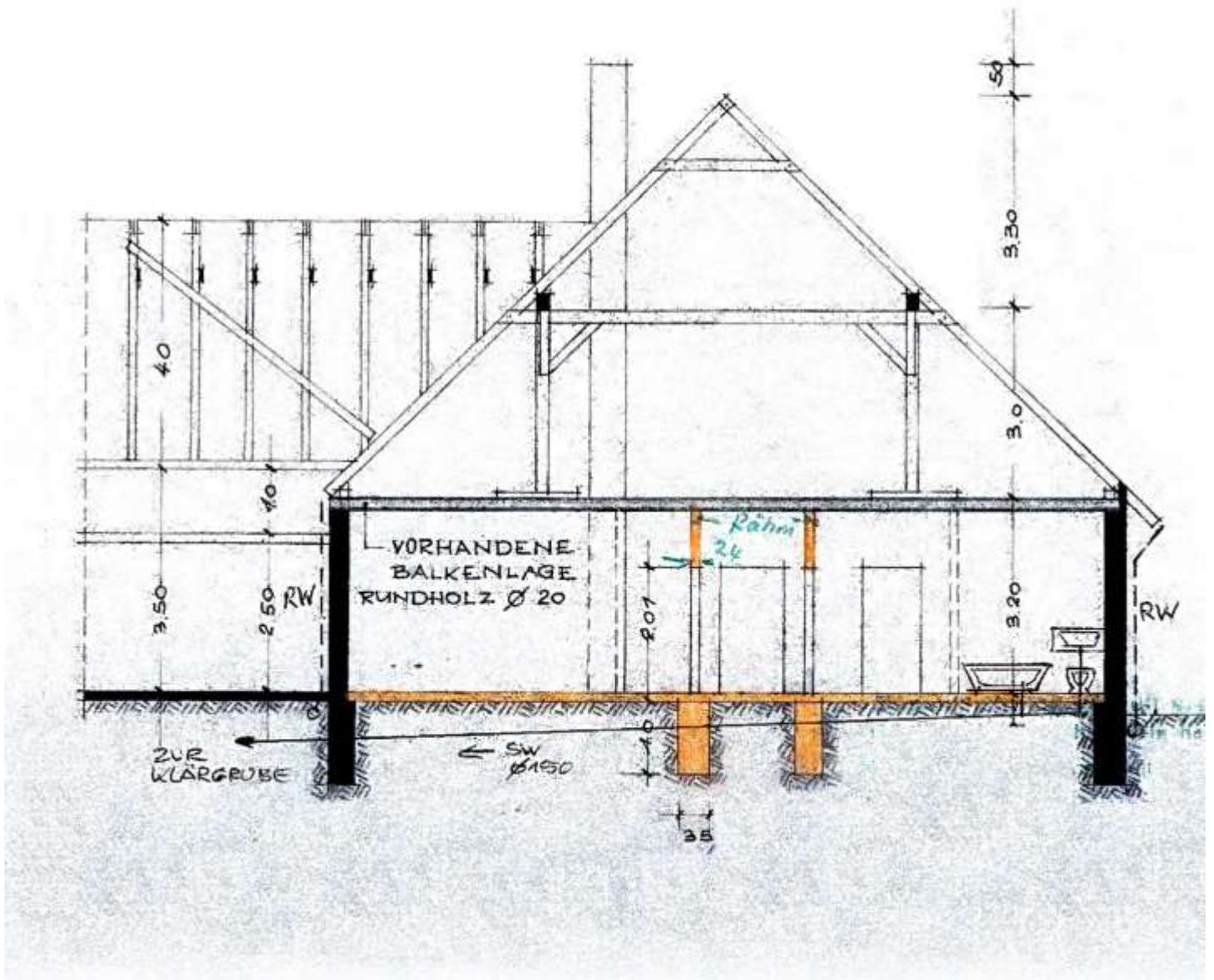




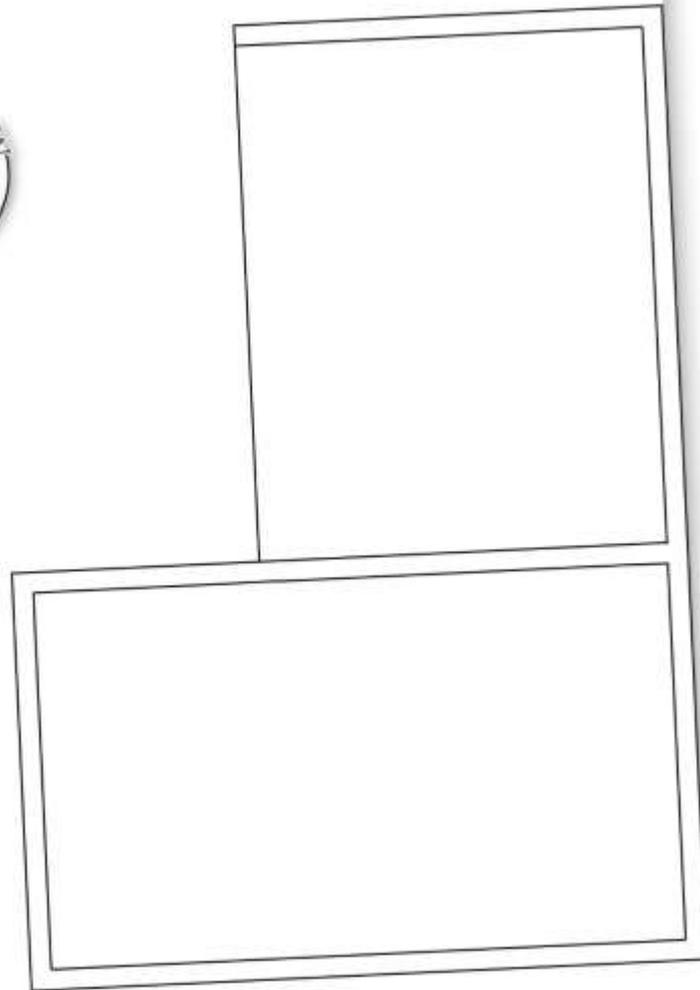
Erdgeschoss







Querschnitt



SYSTEMSKITZZE

Garage



Nord-Ansichten





Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Garage





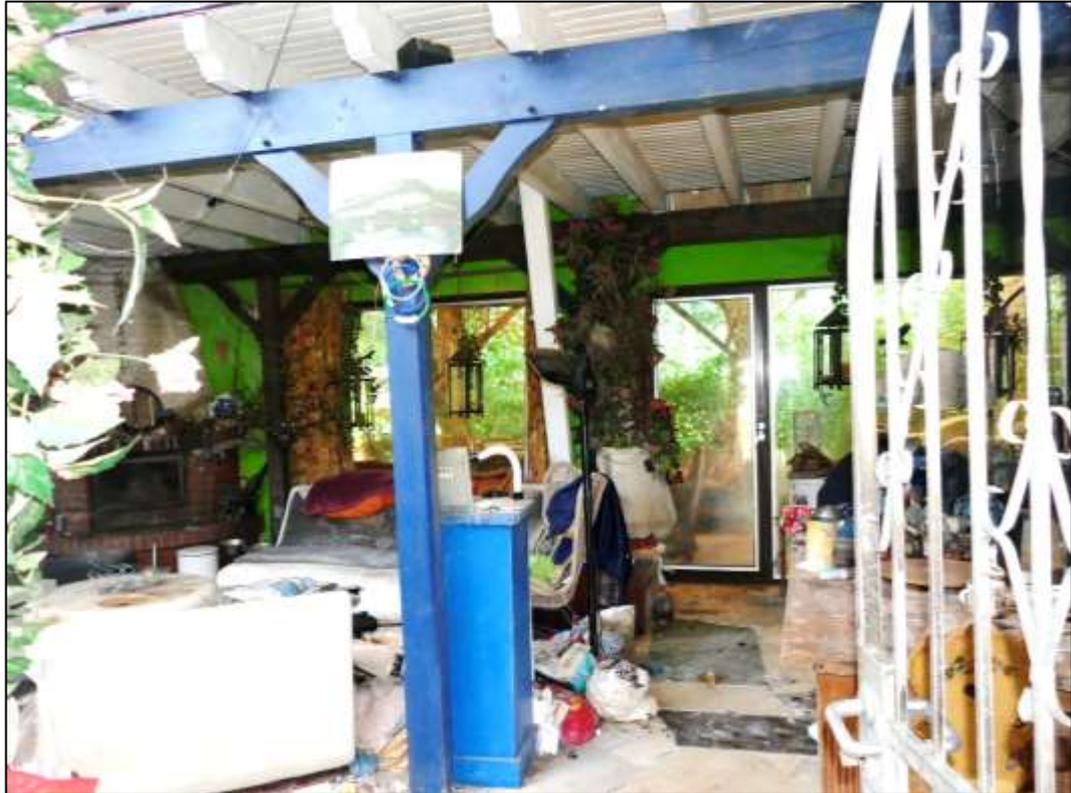
Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





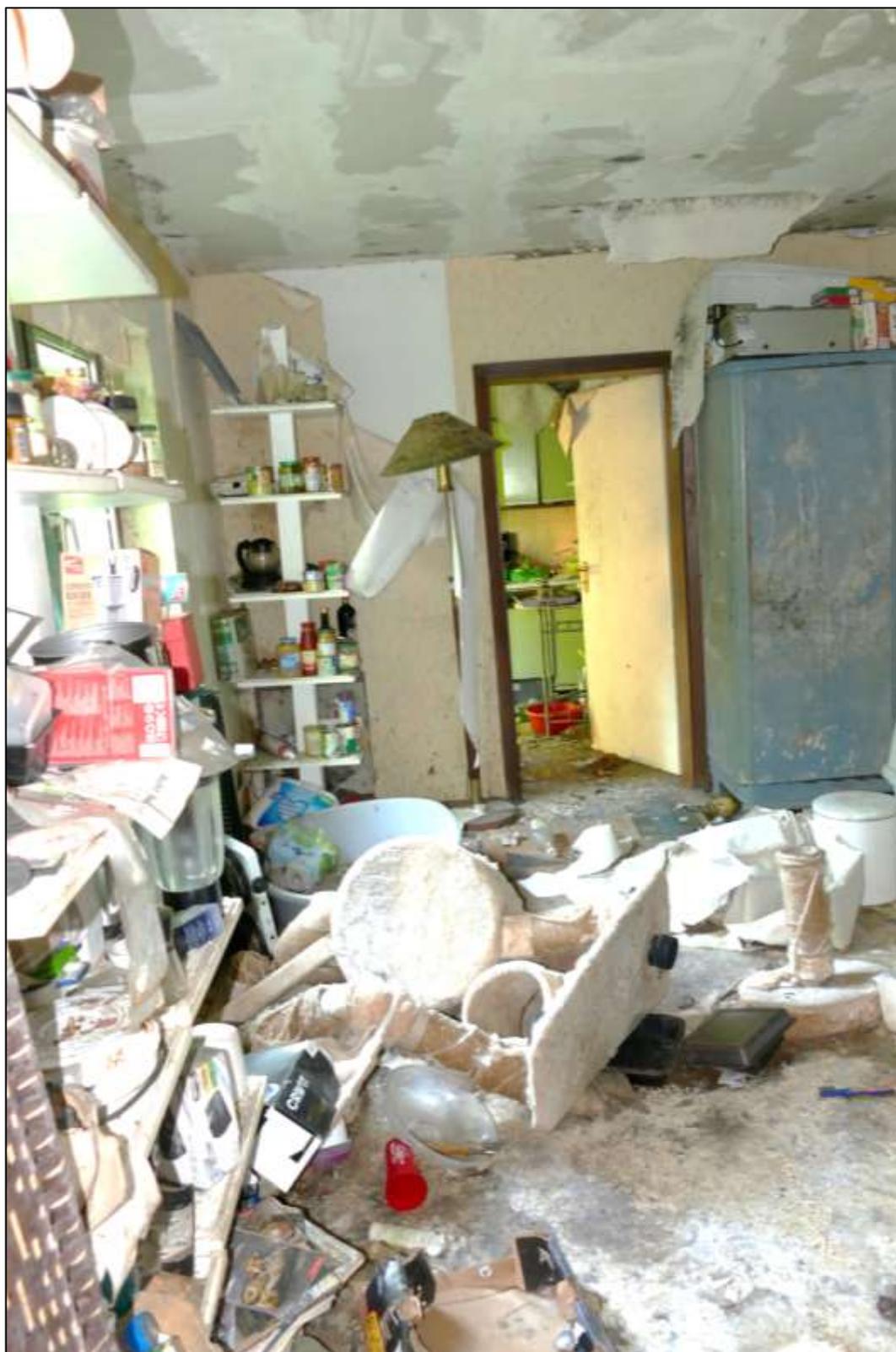
Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss





allgemeiner Zustand der Gebäudesubstanz





allgemeiner Zustand der Gebäudesubstanz



Heizungsanlage abgängig





Heizkörper abgängig





Fenster renovierungsbedürftig bzw. abgängig





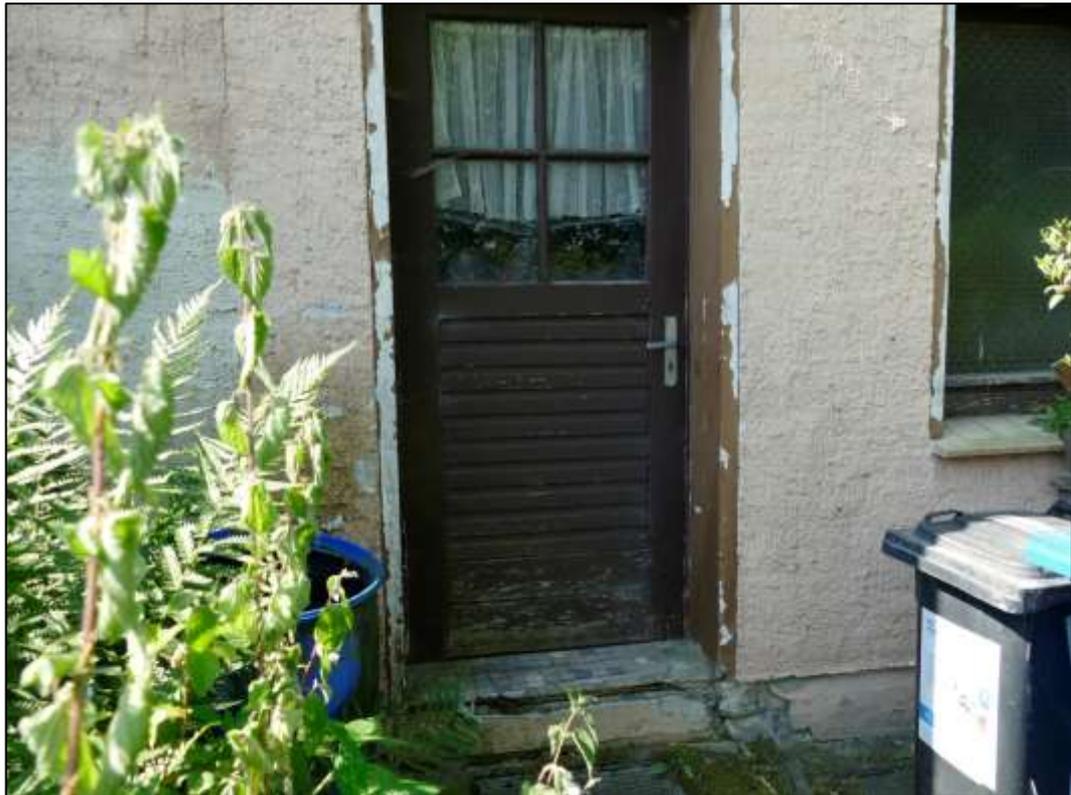
Fassade renovierungsbedürftig





Fassade sanierungsbedürftig





Fassade sanierungsbedürftig





Fassadenbekleidung abgängig



Rissschäden an der Fassade