



Internetexposé

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1212-0723-OE)



für die

mit einem Wohngebäude,
einem ehemaligen Imbiss
sowie mehreren Nebengebäuden
bebaute Grundstückseinheit

Eidinghausener Straße 53
in 32549 Bad Oeynhausen

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos und
den Grundrissen keine weiteren Anlagen.*

*Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung
in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bad Oeynhausen
(05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen 003 K 013/17

Verkehrswert (Marktwert)

zum 01.08.2023

rd. 335.000,00 €

in Worten:

(Dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
3. Beschreibung der Grundstücke	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Sonstige Angaben	4
3.3 Lage	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	5
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	10
4.4 Baulicher Zustand	11
4.5 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	12
5. Wertermittlungsverfahren	13
5.1 Allgemeines	13
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	13
6. Ermittlung des Bodenwertes	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)	14
6.3 Ableitung des Bodenwertes	14
6.4 Bodenwert	15
6.5 Aufteilung des Gesamtbodenwertes auf die Grundstücke I und II	15
7. Grundstücksbewertung unter Berücksichtigung einer Freilegung	16
8. Verkehrswert (§194 BauGB)	17
Anlagen	18
Literaturverzeichnis	

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 05.07.2023, ihr zugestellt am 10.07.2023, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, den aktuellen Wert für die Grundstücke

Gemarkung:	Eidinghausen		
Flur:	6		
a) Flurstück:	610	Größe: 4.135 m ²	- im Gutachten Grundstück I genannt -
b) Flurstück:	609	Größe: 143 m ²	- im Gutachten Grundstück II genannt -
Postanschrift:	Eidinghausener Straße 53 in 32549 Bad Oeynhausen		- im Gutachten Grundstückseinheit genannt -

zu erstellen. Für dieselbe Grundstückseinheit wurde im Januar 2018 durch die Gutachterin bereits ein Gutachten erstattet. Auf die, im Zuge der seinerzeit erfolgten Wertermittlung, erlangten Erkenntnisse und Auskünfte wird im Weiteren - soweit dies nötig und möglich ist - zurückgegriffen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Versteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises.

Bewertungsstichtag:	01.08.2023
Qualitätsstichtag:	01.08.2023 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tage der Ortsbesichtigungen:	19.12.2017 und 01.08.2023

Das Originalgutachten umfasst:	1	Deckblatt
	18	Seiten
	4	Anlagen
	3	Zeichnungen
	16	Fotos (einschließlich Deckblatt)
	1	Literaturverzeichnis

und wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter: Aktenzeichen 1212-0723-OE).

2. Vorbemerkungen

Mit der Einführung der ImmoWertV 2021 am 01.01.2022 gilt diese nunmehr als gesetzliche Grundlage für die Bewertung von Grundstücken.

Die hier zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch jeweils unter einer eigenen laufenden Nummern eingetragen. Es handelt sich somit um rechtlich selbständige Grundstücke, welche theoretisch getrennt veräußert werden könnten. Die Grundstücke I und II bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit, da das Grundstück II aufgrund der geringen Größe und des ungünstigen Zuschnittes für sich allein genommen kaum verwertbar ist. Der Verkehrswert der Grundstückseinheit wird gemeinschaftlich ausgewiesen. Auftragsgemäß wird zudem der Wert der Einzelgrundstücke abgeleitet.

Gegenstand der Wertermittlung bildet somit die Grundstückseinheit einschließlich ihrer Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgten, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen, die durch die Unterzeichnerin recherchierten, aktuellen Angaben sowie die Behördenauskünfte und Dokumente aus dem Jahr 2017/2018.

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 27.07.2023
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt vom 07.12.2017
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 06.12.2017
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 12.12.2017
- Mündliche Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen vom 07.12.2017 und 10.08.2023
- Bauamtsakten der Stadt Bad Oeynhausen für das Grundstück I
- Grundbuchauszug vom 27.11.2017
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Richtwertkarte zum 01.01.2023, Grundstücksmarktbericht 2023)
- Aufzeichnungen bei den Ortsbesichtigungen inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der aktuellen, also zweiten Ortsbesichtigung, der 01.08.2023, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

3. Beschreibung der Grundstücke

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen	
Kataster-/ Vermessungsamt:	Kreis Minden-Lübbecke	
Grundbuch von Eidinghausen:	Blatt 147	
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 14	(Grundstück I)
	Nr. 13	(Grundstück II)
Gemarkung:	Eidinghausen	
Flur:	6	
Flurstück:	610	(Grundstück I)
	609	(Grundstück II)
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Eidinghausener Straße 53	
Größe der Grundstücke:	4.135 m ²	(Grundstück I)
	143 m ²	(Grundstück II)
Größe der Grundstückseinheit:	4.278 m ²	
Eingetragene Eigentümer:	1)	
	2)	
	- zu je ½ Anteil	

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Gemeinde/Stadt:	Bad Oeynhausen	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Stadtteil:	Eidinghausen	
Postalische Anschrift:	Eidinghausener Straße 53 in 32549 Bad Oeynhausen	

3.3 Lage

Die Bewertungsgrundstücke liegen relativ zentral in der Stadt Bad Oeynhausen in dem Stadtteil Eidinghausen.

Die Stadt Bad Oeynhausen liegt im äußersten Süden des nordrhein-westfälischen Landkreises Minden-Lübbecke und hat ca. 50.000 Einwohner. Bad Oeynhausen ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen verfügt Bad Oeynhausen über einen guten Erholungswert.

Der Stadtteil Eidinghausen mit rd. 8.000 Einwohnern liegt nördlich des Stadtzentrums von Bad Oeynhausen; die Bewertungsgrundstücke liegen ca. 1,5 km von dem Stadtzentrum und ca. 500 m (Luftlinie) von dem Stadtteilzentrum mit dem Einkaufszentrum „Werrepark“ entfernt. Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die allgemeine Anbindung von Bad Oeynhausen an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 514 und B 61 (Bassum - Lünen) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) ist als gut zu bezeichnen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Bad Oeynhausen verfügt über zwei Bahnhöfe sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Der Nordbahnhof und der zentrale Busbahnhof liegen in ca. 1,5 km Entfernung zu der Bewertungseinheit; die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig direkt an der *Eidinghausener Straße* erreichbar.

Das hier zu bewertende Objekt liegt östlich an der *Eidinghausener Straße*, welche als einspurige Landstraße (je Richtung) mit beidseitig gepflasterten Gehwegen ausgebaut ist. Sie dient in der Nord-Südachse als Hauptaussfallstraße von Bad Oeynhausen und ist vergleichsweise stark frequentiert.

Parkmöglichkeiten sind auf gepflasterten Seitenstreifen vorhanden, eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist durch Straßenlaternen gegeben.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Bewertungsobjektes ist neben der unmittelbar vor dem Grundstück I verlaufenden Landstraße im Wesentlichen durch eine ein- bis zweigeschossige, gemischte Bebauung in offener Bauweise geprägt. Unmittelbar südlich der Bewertungseinheit liegt die Hauptfiliale einer Bank, die derzeit abgerissen und neu wieder aufgebaut werden soll. Des Weiteren fließt östlich die *Werre* entlang, die mit entsprechenden Ufer- und Nebenflächen für eine entsprechende Durchgrünung des Quartiers sorgt.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück I weist eine Straßenfrontlänge von ca. 50 m auf und ist im vorderen Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 52 m regelmäßig geschnitten, während sich der Zuschnitt dann nach Osten hin verjüngt. Das Grundstück II ist als langes, schmales Grundstück dreiecksförmig geschnitten und bildet eine sogenannte Arrondierungsfläche zu dem Grundstück I (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstückseinheit liegt etwas unterhalb des Straßenniveaus der *Eidinghausener Straße*. Die Grundstücksoberfläche ist im westlichen Bereich etwa eben ausgebildet und folgt im weiteren Verlauf dem allgemeinen Geländeverlauf, der ein Gefälle in östlicher Richtung ausweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom und Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Nach Rücksprache mit der Stadt haben sich in den letzten Jahren keine relevanten planungsrechtlichen Veränderungen für die Grundstückseinheit ergeben.

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für den westlichen Bereich der Grundstückseinheit – bis zu einer mittleren Tiefe von ca. 52 m – eine gemischte Baufläche vor. Der östliche Bereich der Grundstücke liegt in einer Fläche, die als Altablagerungsfläche und als Parkfläche gekennzeichnet ist:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

- Verbindliche Bauleitplanung:

Die Grundstücke liegen in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Die Grundstücke liegen gemäß Angabe der Stadtverwaltung nicht in einem Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet. Sie liegen – wie der Großteil der Grundstücke in Bad Oeynhausen – in einem Heilquellschutzgebiet. Ein Werteeinfluss ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Die östlichen Grundstücksflächen liegen – entsprechend der Grenze der bebaubaren Mischgebietsfläche des Flächennutzungsplanes – in einem Landschaftsschutzgebiet, in dem in der Regel keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Des Weiteren wies die Stadt darauf hin, dass das Grundstück in einem sogenannten Bombeneinzugsbereich liegt und vor Baumaßnahmen der Kampfmittelräumdienst zu informieren ist.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung liegt der östliche Bereich mit einer Fläche von rd. 360 m² in der Altablagerungsfläche AA 3718 MB 81. Hierbei handelt es sich um eine Verfüllung einer Hohlform (wahrscheinlich der Altarm der Werre) mit Boden und Bauschutt.

Ferner wurde das Grundstück aufgrund der ehemaligen Nutzung als Landmaschinenschmiede als altlastenverdächtige Fläche aufgenommen, wobei hier kein konkreter Verdacht mehr besteht.

Die Bewertungseinheit wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Im Wasserbuch sind laut Angabe der Bezirksregierung Detmold keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für die Grundstücke kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung sind im Baulastenverzeichnis von Bad Oeynhausen keine dienenden Baulasten eingetragen. Baulasten zu Gunsten der Grundstücke sind ebenfalls nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs waren zum ersten Bewertungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 6 (bezieht sich auf ½ Anteil des Grundstücks I):

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 8/16).

Eingetragen am 09.03.2017.“

Lfd. Nr. 7 (bezieht sich auf die Grundstücke I und II):

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zweier Grundstücke in Bad Oeynhausen – Eidinghausen ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 13/17).

Eingetragen am 31.03.2017.“

Den Zwangsversteigerungsvermerken wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

Nach Angabe der Beteiligten sind seither keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in den Abteilungen III der Grundbücher verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die *Eidinghausener Straße* ist endgültig ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Als Landstraße obliegt der Ausbau dem Land Nordrhein-Westfalen, so dass keine Erschließungskosten nach BauGB zu berücksichtigen sind. Die Grundstückseinheit gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind lt. Angabe der Stadtverwaltung nicht geplant, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Im Jahr 2012 ist für das Bewertungsobjekt eine Bauvoranfrage gestellt worden, welche die Freilegung zum Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Satteldach beinhaltete. Das Gebäude sollte nach dem Vorentwurfsplan – abgesehen von den seitlichen Grenzabstandsflächen – nahezu über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bautiefe und der damit verbundenen überdurchschnittlichen Firsthöhe des Satteldaches, wurde diese Bauvoranfrage mit dem Argument einer zu hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks sowie des Fehlens der Einfügung „in die Eigenarten der näheren Umgebung“ durch das Bauamt abgelehnt.

Der Antragsteller reichte - mit Bezug auf die benachbarte Bankfiliale, die ebenso einen überdurchschnittlich großen Baukörper aufweist - gegen die Entscheidung Klage ein.

Sowohl das Verwaltungsgericht als auch das obere Verwaltungsgericht gaben der Entscheidung der Stadt recht. Auch der eingesetzte Petitionsausschuss bestätigte mit dem Argument, dass die Bankfiliale als exponiert und nicht typisch für die umliegende Bebauung angesehen werden muss, die Ablehnung der Bauvoranfrage.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt ist selbstverständlich eine Bebauung der Grundstückseinheit möglich, wobei die maximale Bautiefe sich nach der vorhandenen umliegenden Bebauung zu richten hat. Hier sind im Wesentlichen die Grundstücke Eidinghausener Straße 65 und 63 maßgeblich.

Denkbar wären zum Beispiel zwei Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Andere Bebauungsmöglichkeiten sind denkbar. Hier sollte in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Bauamt bzw. eine Bauvoranfrage erfolgen.

Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus, dem Imbissgebäude mit den damit verbundenen Werkstatt- und Lagergebäuden und einem kleinen, in einfacher Bauweise errichteten Flachdachbau, der als Büroraum durch den Mieter auf dem Grundstück genutzt wird, auch eine alte Flachdachgarage, die an der südlichen Grenze in Massivbauweise errichtet wurde.

Für die Garage findet sich in den Unterlagen keine Baugenehmigung. Sie ist auch in dem amtlichen Lageplan nicht eingezeichnet, also nicht öffentlich eingemessen worden.

Die Einmessung des Büroraumes fehlt ebenfalls.

Die Kosten für die nachträgliche Baugenehmigung sowie für die Einmessung entsprechen in etwa dem Wert, der aufgrund des Alters, der Bauweise und des Zustandes überschlägig geschätzt wurde. Im Weiteren werden der Büroraum und die Garage als wertneutral betrachtet.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

Das in den baulichen Anlagen vorhandene Mobiliar sowie die herumliegenden bzw. stehenden Gegenstände und Fahrzeuge sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die aktuelle Ortsbesichtigung fand am 01.08.2023 zwischen 9:00 und 9:30 Uhr statt. Anwesend waren die beiden Miteigentümer jeweils in Begleitung, der Pächter des Gewerbebetriebes sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in den unteren Geschossen von innen und außen. Eine Begehung des Dachgeschosses wurde aufgrund des Zustandes der Treppe (starke Verschmutzung durch Taubenkot) nicht vorgenommen. Der ehemalige Imbissbau, dessen Dach in Teilen mittlerweile eingefallen ist sowie die weiteren Nebenanlagen wurden lediglich von außen begutachtet. Ferner wurde die Grundstückseinheit mit ihren Außenanlagen in Augenschein genommen, wobei hier lediglich der westliche Bereich besichtigt werden konnte. Der östliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Wildwuchs versehen und war kaum einsehbar.

Das Wohnhaus sowie der Imbissbau und die Nebengebäude stehen weiterhin leer; Mietverträge mit Dritten bestehen für das Wohnhaus nicht. Abgesehen von den Abnutzungserscheinungen durch Alter und Witterungseinflüsse habe sich keine wesentlichen Veränderungen nach der ersten Ortsbesichtigung im Dezember 2017 ergeben. Der Eindruck der Unwirtschaftlichkeit der aufstehenden Bebauung hat sich bei der Besichtigung entsprechend verstärkt.

Die südwestliche Grundstücksfläche ist nach wie vor an einen Gebrauchtwagenhändler vermietet, der hier entsprechend Pkw ausstellt. Als Büro nutzt dieser einen kleineren Flachdachbau, welcher in einfacher Bauweise zu einem unbekannten Zeitpunkt errichtet wurde. Die monatliche Miete beträgt nach Angaben der Beteiligten unverändert 300,00 €.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück I handelt es sich zum einen um ein teilunterkellertes, zweieinhalbgeschossiges und in Massivbauweise (mit Holzbalkendecken) errichtetes Wohnhaus, welches mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt wurde. Zum anderen ist ein länglicher Flachdachbau an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhanden, in dem im vorderen Bereich ein Imbiss untergebracht war. Angeschlossen an den Imbissbau befinden sich ein Werkstattgebäude sowie ein Lagerschuppen auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus ist so konzipiert, dass sich jeweils eine Wohnung auf jeder Ebene befindet. Das genaue Ursprungsalter ist nicht bekannt, die ältesten in den Akten vorliegenden Unterlagen beziehen sich auf einen Umbau an dem bestehenden Gebäude aus dem Jahr 1905. Augenscheinlich sind seither lediglich in geringem Maße Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Die Wohnungen sind im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar. Aufgrund des Alters der Bebauung, des Leerstandes der letzten Jahre und einer fehlenden Instandhaltung sowie einiger Bauschäden (vgl. Punkt 4.4) ist das Gebäude als wirtschaftlich überaltert zu bezeichnen. Dies bezieht sich nicht allein nur auf den Zustand der Bausubstanz; auch in Bezug auf die überdurchschnittliche Geschosshöhe, die Wohnungszuschnitte und die Ausstattung, ist von einer Überalterung zu sprechen. Die letzten Maßnahmen an dem Wohnhaus wurden nach Angaben der Beteiligten in den 1990er Jahren getroffen, als in der Wohnung im Obergeschoss die einfachverglasten Fenster durch Kunststofffenster ersetzt und die Wohnung mit einer neuen Gasheizung versehen wurde. Die Heizungsanlage ist, nach weiterer Angabe der Beteiligten, bereits defekt, zudem wurde ein Großteil der Heizungsleitungen und einige Heizkörper bei einem Einbruch entwendet.

Die Wohnung im Dachgeschoss, deren Wohnungstür zum Flur offen steht und somit über das Treppenhaus eine Verbindung zum Spitzboden aufweist, ist - ebenso wie der Spitzboden selber - stark mit Taubenkot kontaminiert. Die Tiere haben durch ein fehlendes Fenster im Spitzboden einen ungehinderten Zugang zu den Räumen und haben sich hier augenscheinlich bereits seit geraumer Zeit niedergelassen. Bei der Ortsbesichtigung waren die Tiere in großer Zahl im Spitzboden sowie auf dem Dachfirst vorhanden.

Die Kosten eine Renovierung/Modernisierung der baulichen Anlagen zur Wiederherstellung eines bewohnbaren und wirtschaftlich nutzbaren Zustandes übersteigen nach Ansicht der Sachverständigen die Kosten für einen Neubau (einschließlich Abriss der vorhandenen Bebauung).

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei dem Imbissgebäude, welches durch den jahrelangen Leerstand, einen Wasserschaden am Flachdach und eine fehlende Instandhaltung einen vernachlässigten Eindruck hinterlässt.

Die sich an den Anbau anschließenden Werkstatt- und Lagergebäude sind im Wesentlichen in den 1930er Jahren entstanden und seither nicht modernisiert worden. Sie dienen zu Lagerzwecken bzw. stehen leer.

Der Büroraum des Pkw-Gebrauchtwagenhandels, der sich auf dem südwestlichen Grundstücksbereich befindet, besteht aus einer alten Garage sowie einem einfachen Anbau. Zu welchem Zeitpunkt das Gebäude ursprünglich errichtet wurde ist nicht bekannt. Im Zuge der Genehmigung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück wurde der Bau nachträglich im Jahr 2011 behördlicherseits genehmigt.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Fall weisen die Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr auf. Für eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstückseinheit sind die Gebäude nach Ansicht der Sachverständigen

abzureißen. Die Tatsache, dass bereits eine Bauvoranfrage für das Grundstück vorliegt, die ebenfalls den Abriss der Gebäude vorsah, bestätigt, dass auch ein verständiger Erwerber dies als wirtschaftlichste Variante in Betracht zieht.

4.4 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Soweit aus den Bauunterlagen ersichtlich und von den Beteiligten angegeben, wurde als letzte Veränderung an den Gebäuden die Wohnung im Obergeschoss in den 1990er Jahren modernisiert, indem neue Kunststoffenster und eine neue Heizungsanlage eingebaut wurden. Zu diesem Zeitpunkt wurden seinerzeit auch die Malerarbeiten in der Wohnung überarbeitet.

Der seit den 1970er bestehende Imbiss wurde im Jahr 1995 umgebaut und durch Lagerräume erweitert. Eine entsprechende Nutzungsänderung lag den Bauakten bei.

In den letzten 5 Jahren standen die Gebäude weiterhin leer. Erhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Schäden; sonstiger Zustand (Beschreibung aus seinerzeit erstatteten Gutachten):

In dem Keller des Wohngebäudes stand in einigen Bereichen Wasser.

An der Decke des Windfanges waren deutliche Feuchtigkeitsschäden zu erkennen, hier haben sich der Putz und der Anstrich der Decke großflächig gelöst und hängen herunter. Offensichtlich ist die Flachdachabdeckung hier nicht mehr ordnungsgemäß dicht.

An der südöstlichen Gebäudeecke war im Erdgeschoss ein weiterer Feuchtigkeitsschaden sichtbar, hier ist neben den Verfärbungen und den gelösten Tapeten auch Schwarzsimmel erkennbar.

In dem innenliegenden Bad im Erdgeschoss haben sich die Tapeten großflächig von der Wand gelöst und hängen herunter. Die Sanitäröbjekte sind zum Teil stark verschmutzt und erneuerungsbedürftig.

Die Styroporplatten der Deckenverkleidung im Flur (EG) haben sich zum Teil gelöst und hängen herunter.

Die Heizungsanlagen in dem Gebäude sind nicht mehr funktionsfähig. Teilweise wurden die Heizungsleitungen sowie einige Heizkörper gestohlen.

Die elektrischen Leitungen scheinen überaltert.

Der Dachanschluss des Schornsteines scheint nicht mehr ordnungsgemäß dicht zu sein. Insbesondere im Dachgeschoss waren hier Durchfeuchtungen erkennbar.

Die Fenster sind nicht mehr wind- und wasserdicht; an mehreren Stellen sind im Bereich der Fensterbänke Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

Im Dachgeschoss und sehr ausgeprägt im Spitzboden ist Taubenkot vorhanden.

Der Außenputz - insbesondere an der Ostfassade des Wohnhauses – ist schadhaft.

Einige der einfachen Glasscheiben an der rückwärtigen Veranda sind gesprungen oder fehlen gänzlich.

Im Bereich der Lichtkuppel in dem Flachdach des Imbissgebäudes ist ein Wasserschaden erkennbar. Hier sind deutliche Verfärbungen und Verformungen der Deckenvertäfelung sichtbar.

Mittlerweile ist die Dachfläche am Imbissgebäude eingebrochen. Zudem waren Rissbildungen im Wohnhaus erkennbar.

4.5 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Eine **Geschäftslage** ist für die Grundstückseinheit aufgrund der direkten Lage an der Ausfallstraße gegeben. In Bezug auf die Wohnlage ist die Nähe zu der vergleichsweise stark frequentierten Landstraße als negativ einzustufen, die Nähe zu dem Grünzug der Werre im hinteren Grundstücksbereich wiederum positiv zu würdigen, somit ist die Wohnlage insgesamt als mittlere/normale Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage der Grundstückseinheit ist insgesamt als gut einzustufen.

Die **Grundstückseinheit** ist im vorderen Bereich mit Schotter und Beton befestigt und im hinteren, also im östlichen Bereich, mit Wildwuchs versehen. Die Außenanlagen sind aufgrund ihres Alters als einfach einzustufen.

Das Gebäude entspricht einer Gebäudestandardstufe von 1 bis 2 entsprechend den Tabellen der ImmoWertV. Die überwiegend noch vorhandenen Holzfenster mit den einfach verglasten Scheiben, die fehlende Beheizungsmöglichkeit und die nicht vorhandene Wärmeisolierung der Dachflächen ebenso wie die augenscheinlich Jahrzehnte alte Ausstattung der Wohnräume (Tapeten, Bodenbeläge) führen nach Ansicht der Sachverständigen zu dem Schluss, dass eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks lediglich durch einen Abriss gegeben ist.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.).

Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben.

Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Mit den drei Wohneinheiten, dem Imbissbau und der gewerblichen Nutzung (Gebrauchtwagenhändler) handelt es sich bei dem hier maßgeblichen Objekt um ein klassisches Ertragswertobjekt. Aufgrund des Gebäudealters und Zustandes ist jedoch ohne größeren finanziellen Aufwand keine wirtschaftliche Vermietung möglich, so dass dieses Verfahren nicht zielführend ist.

Eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten liegt für das Bewertungsgrundstück nicht vor, so dass die Wertermittlung anhand des Vergleichswertverfahrens nicht durchgeführt werden kann.

Die derzeit auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist im vorgefundenen Zustand als überaltert und für das zentral gelegene Grundstück als unwirtschaftlich zu bezeichnen. Die Kosten für eine Instandsetzung bzw. Modernisierung für ein wirtschaftliches und zeitgemäßes Wohnen sind mit einer Neubaumaßnahme zu vergleichen.

Ein verständiger Erwerber wird daher die Freilegung des Objektes kalkulieren, entsprechend wird im Weiteren das Liquidationsverfahren herangezogen.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückspreise aus der Nachbarschaft sind der Sachverständigen nicht bekannt, so dass auf den mittelbaren Vergleich über die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **150,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück innerhalb des Wohngebietes mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung und einer Größe von 600 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die hier maßgebliche Grundstückseinheit ist differenziert zu bewerten:

Sie liegt gemäß dem Flächennutzungsplan mit einer Fläche von ca. 2.400 m² innerhalb einer bebaubaren Mischgebietsfläche und mit der übrigen Fläche (ca. 1.878 m²) in einem Landschaftsschutzgebiet, welches zudem als Altablagerungsfläche (Verfüllung) gekennzeichnet ist. Eine Bebauung ist bauordnungsrechtlich nicht möglich, wobei selbstverständlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach Absprache mit der Stadt und dem Umweltamt ggf. Gebäude untergeordneter Bedeutung (wie eine Garage oder ein Gartenhaus) auch im östlichen Grundstücksbereich genehmigt werden könnten.

Der hier zu bewertende Bauflächenanteil weicht hinsichtlich einiger der wertbeeinflussenden Kriterien von dem Richtwertgrundstück ab. Zum einen handelt es sich nicht um ein Wohngebiet, sondern um eine gemischte Baufläche und zum anderen liegt es mit einer Größe von 2.400 m² deutlich über der Richtwertgröße.

Eine Anpassung aufgrund der abweichenden Größe ist nach Erachten der Sachverständigen jedoch nicht vorzunehmen, da das Grundstück fiktiv in vier richtwertgroße Grundstücke unterteilt werden kann bzw. die bauliche Ausnutzung als vergleichbar angesehen werden kann.

Da für gewerbliche Nutzungen in der Regel höhere Erträge erwirtschaftet werden können, als für wohnwirtschaftliche Nutzungen, wird für die Lage im Mischgebiet im vorliegenden Fall ein Zuschlag von rd. 10 % für angemessen erachtet.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2023 und sind aus den Kaufpreisen aus dem Jahr 2022 abgeleitet worden, in denen in den ersten Quartalen noch steigende Preise zu verzeichnen waren und, in den letzten Monaten, eine Preisstagnation bzw. ein Preisrückgang, insbesondere im Neubaubereich erkennbar war.

Aufgrund der deutliche gestiegenen Baupreise, der gestiegenen Baufinanzierungskosten und der derzeit herrschenden Unsicherheit auf dem Markt, wird ein Abschlag von rd. 10 % für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Teilflächengröße, des regelmäßigen Zuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird ein Preis von **rd. 150,00 €/m²** einschließlich der Erschließungskosten für diesen Teilbereich angehalten.

Der östliche Bereich ist – wie zuvor dargelegt – nicht als Baufläche nutzbar. Es handelt sich hierbei um Gartenland bzw. um Dauergrünland. Für solche privaten Grünflächen nennt der zuständige Gutachterausschuss eine Wertspanne von 1,00 €/m² bis 12,00 €/m² mit einem Mittelwert von rd. 5,00 €/m².

Die Lage der Fläche in unmittelbarer Stadtnähe und mit dem Anschluss an die Werre mit dem begleitenden Grünzug sind als positiv zu werten, so dass hier der oberste Wert der genannten Spanne, also **rd. 12,00 €/m²**, für angemessen erachtet wird.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne des § 7 der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Baufläche:	2.400 m ²	á	150,00 €/m ²	rd.	360.000,00 €
Gartenfläche:	1.878 m ²	á	12,00 €/m ²	rd.	22.500,00 €
Bodenwert der Einheit insgesamt					rd. 382.500,00 €

6.5 Aufteilung des Gesamtbodenwertes auf die Grundstücke I und II

Das Grundstück II liegt im Wesentlichen innerhalb der nicht bebaubaren Fläche. Entsprechend werden hier die 12,00 €/m² für angemessen erachtet.

Der Bodenwert der Grundstückseinheit teilt sich daher wie folgt in die Grundstücke I und II auf:

Bodenwert der Einheit insgesamt				rd.	382.500,00 €
davon Grundstück II:	143 m²	á	12,00 €/m²	rd.	1.700,00 €
Grundstück I:	verbleiben entsprechend			rd.	380.800,00 €
Die Ausweisung der Verkehrswerte erfolgt gerundet, also:					
Grundstück I:				rd.	381.000,00 €
Grundstück II:				rd.	2.000,00 €
Grundstückseinheit:				rd.	383.000,00 €

7. Grundstücksbewertung unter Berücksichtigung einer Freilegung

Gebäude, bei denen keine oder lediglich geringe Maßnahmen getroffen wurden, die zu einer Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes geführt hätten, sind am Markt kaum gefragt. Als Geldanlage, die eine zunehmende Rolle am Immobilienmarkt spielt, eignen sich diese Gebäude nicht. Der finanzielle Aufwand, die vorhandene Substanz auf ein heute nachgefragtes Niveau mit entsprechendem Wohnkomfort und Energieeinsparmöglichkeiten zu bringen, ist nahezu vergleichbar mit einer Neubaumaßnahme. Im Bestand ist zudem noch die vorhandene Grundrissituation und die gegebene Statik bei der Gestaltung zu berücksichtigen, die bei einem Neubau nach den eigenen, individuellen Vorstellungen wesentlich leichter umgesetzt werden kann.

Zu diesem Thema ist in der Ausgabe 9/11 des Deutschen Architektenblattes ein Artikel unter dem Titel *Ersatz-Neubau als Alternative* erschienen (Autor: Christof Rose), aus welchem wie folgt zitiert wird:

„(...) Gerade die Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren werden derzeit im Spannungsfeld zwischen Modernisierung und Ersatzneubau diskutiert. In jedem Einzelfall sei abzuwägen, ob sich eine Modernisierung noch lohne, oder der Ersatzbau der bessere Weg sein (...)“

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vergleichsweise großes Objekt, welches keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweist und welches komplett instand zu setzen bzw. zu modernisieren ist. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Renditeobjekt. Im derzeitigen Zustand lassen sich jedoch keine wirtschaftlichen Erträge generieren. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage der Grundstückseinheit wird ein verständiger und wirtschaftlich denkender Käufer die Freilegung der Fläche kalkulieren, um sie für eine neue, wirtschaftlichere Bebauung nutzen zu können.

Bei der Freilegung sind sowohl die Kosten für einen Abriss als auch die Kosten für den Abtransport und die Entsorgung des Bauschutts zu berücksichtigen.

Für die hier vorhandenen Objekte (Wohnhaus, Imbissbau, sämtliche Nebengebäude) werden die Freilegungskosten grob überschlägig auf rd. 50.000,00 € geschätzt. Der Wert der Grundstückseinheit ergibt sich bei dieser Betrachtung aus dem Bodenwert des unbebauten Grundstückes abzgl. der Freilegungskosten.

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei
(vgl. Punkt 6.4)

rd. 382.000,00 €

Freilegungskosten insgesamt, überschlägig geschätzt

rd. - 50.000,00 €

rd. 332.000,00 €

8. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der Wert unter Berücksichtigung einer Freilegung
am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 7) rd. 332.000,00 €

Der reine Bodenwert am Wertermittlungsstichtag beträgt:
(vgl. Punkt 6.4) rd. 382.000,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Im vorliegenden Fall ist die aufstehende Bebauung überaltert und unwirtschaftlich. Für eine wirtschaftliche Nutzung sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Der Abriss ist die wahrscheinlichste Verwertung.

Wie bereits bei der Bodenwertableitung dargelegt, ist der Immobilienmarkt derzeit zurückhaltend; insbesondere im Neubaubereich sind derzeit starke Rückgänge zu verzeichnen.

Die vor einigen Jahren noch herrschende Baueuphorie ist deutlich gedämpft. Ein verständiger Käufer wird heute die Abrisskosten als schlagende Argument in seine Kaufpreisverhandlungen einbringen. Unter Würdigung dieser Überlegungen wird der Wert anhand des Liquidationswertes abgeleitet.

Der Verkehrswert für die mit einem Wohngebäude,
einem ehemaligen Imbiss
sowie mehreren Nebengebäuden
bebaute Grundstückseinheit

Eidinghausener Straße 53
in 32549 Bad Oeynhausen

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt
(gerundet auf volle tausend Euro)

mit **rd. 335.000,00 €**

in Worten **(Dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)**

zum Wertermittlungsstichtag am **01.08.2023** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Einzelwerte liegen für das Grundstück I bei 333.000,00 € und für das Grundstück II bei 2.000,00 €
(vgl. Punkt 6.5)

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne
persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei,
persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 15. August 2023

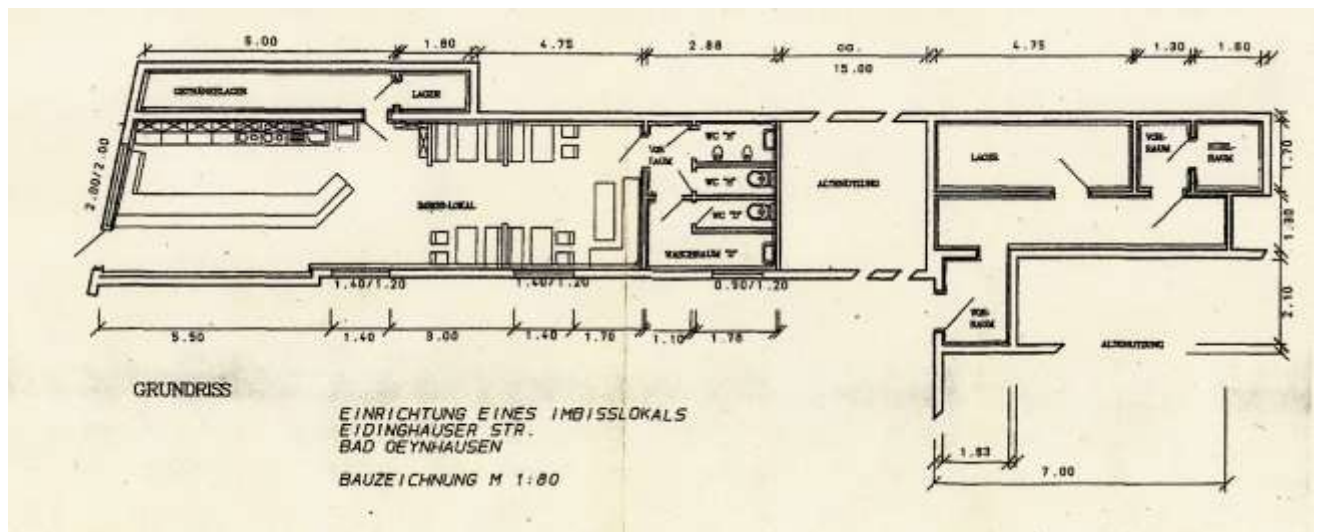
Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Bauunterlagen aus der Bauakte

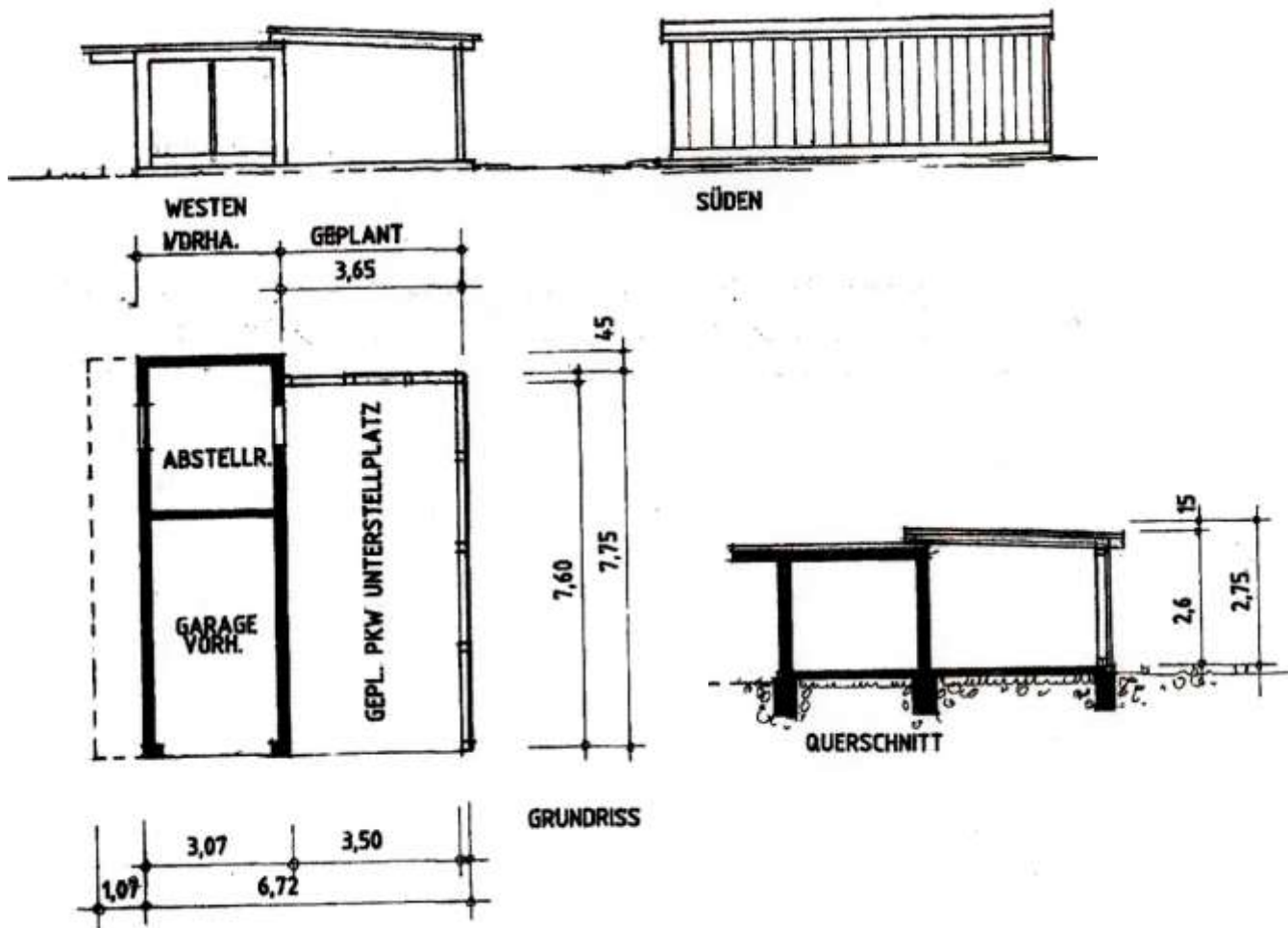
Bauzeichnungen

Fotos

Imbissgebäude



Unterstand (heute Büroraum für den Pkw-Gebrauchthandel)



Ansicht Nord-Westansicht



Hof zwischen Wohnhaus
und Imbissgebäude
mit Ansicht der Lager-
schuppen



Ostfassade



Dachschäden
am Imbissgebäude



Garage an der Süd-
grenze



Rückwärtiges
Grundstück
(verwildert)



Deckenbereich des
Windfanganbaus
(Foto aus 2017)



Wohnungseingangstür Erdgeschoss



Wohnraum Erdgeschoss
(Foto aus 2017)



Innenliegendes Bad
Erdgeschoss
(Foto aus 2017)



Rohrverlegung im
Treppenhaus
(Foto aus 2017)



Wohnraum
Obergeschoss



Küche Obergeschoss
(Fotos aus 2017)



Bad Obergeschoss
(Foto aus 2017)



Feuchtigkeitsschaden
Im Dachgeschoss
(Foto aus 2017)



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 446)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAHz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAHz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAHz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAHz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001
- Weitere Fachliteratur, bei Bedarf im Gutachten näher definiert