

Marco Tenge

Zertifizierter Diplom Sachverständiger (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)

Energieberater (IBB)

Für Wohn- und Nichtwohngebäude

Standort Ostwestfalen

Weserstrasse 77
32547 Bad Oeynhausen
Tel. 0175 444 0155
Fax: 05731 8682992
marcotenge@gutachter-owl.com

Standort Friesland

Lange Drift 82
26434 Wangerland / Hooksiel
Tel. 0175 4000 250
Fax: 04425 2598026
Info@gutachter-friesland.de

Homepage

www.gutachter-owl.com
www.gutachter-friesland.de



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Sachverständiger
und Fachgutachter e.V.

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert
der Eigentumswohnung Nr. III im 1. OG
Worthkamp 5, 32549 Bad Oeynhausen



Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen
Bismarckstraße 12
32545 Bad Oeynhausen

Wertermittlungsstichtag: 15. Dezember 2022

Qualitätsstichtag: 15. Dezember 2022

Erstellungsdatum: 07. März 2023

Verkehrswert: **68.000,00 €**

Sachverständiger: Marco Tenge *REV*
Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gemäß BelWertV aller Immobilienarten (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024
Recognised European Valuer (REV)
Energieberater (IBB) für Wohn- und Nichtwohngebäude, sowie Modernisierungen und Sanierungen im Bestand

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens	5
1.2 Auftrag	6
1.3 Haftung	7
1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert)	7
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	7
1.6 Unterlagen	7
1.7 Grundbuchdaten	8
2 LAGE	10
2.1 Makrolage	10
2.1.1 Basisdaten von Bad Oeynhausen	10
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Bad Oeynhausen	11
2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Bad Oeynhausen	11
2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Bad Oeynhausen	12
2.2 Mikrolage	13
2.2.1 Lagemerkmale	13
2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur	14
3 GRUNDSTÜCK	14
3.1 Grundstücksbeschreibung	14
3.2 Bodenbeschaffenheit	15
3.3 Erschließung	16
3.4 Baurechtliche Situation	16
3.5 Baulasten	17
3.6 Altlasten	18
3.7 Immissionen / Beeinträchtigungen	18
3.8 Denkmalschutz	19
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	19
4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes	19
4.2 Ausstattungsmerkmale des Wohnungseigentums	20
4.3 Pkw-Stellplätze	21
4.4 Außenanlagen	21
4.5 Instandhaltung/Modernisierung	22
4.5.1 Instandhaltung	22
4.5.2 Modernisierung	22
4.6 Energetische Eigenschaften	24
5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	25

5.1	Wohnlage	25
5.2	Mietmarkt	25
5.3	Nachfrager	25
5.4	Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	25
5.5	Baulicher Zustand	25
5.6	Nutzbarkeit	25
5.7	Drittverwendungsfähigkeit	26
5.8	Verwertbarkeit	26
5.9	Objektrisiko	26
6	WERTERMITTLUNG	26
6.1	Bewertungsverfahren	26
6.1.1	Normierte Bewertungsverfahren	26
6.1.2	Vergleichswertverfahren	27
6.1.3	Ertragswertverfahren	28
6.1.4	Sachwertverfahren	30
6.2	Vorbemerkung	31
6.3	Miteigentumsanteil(e) und Flächen	32
6.3.1	Miteigentumsanteil(e)	32
6.3.2	Grundstücksgrößen	32
6.3.3	Miet-/Nutzfläche	32
6.3.4	Pkw-Stellplätze	33
6.4	Bodenwert	33
6.4.1	Vergleichswerte	33
6.4.2	Bodenrichtwert	33
6.4.3	Marktkonformer Bodenwert	34
6.5	Ertragswert	35
6.5.1	Ist-Rohertrag	35
6.5.2	Marküblicher Rohertrag	35
6.5.3	Bewirtschaftungskosten	37
6.5.4	Liegenschaftszinssatz	38
6.5.5	Baujahr und Nutzungsdauer	39
6.5.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	39
6.5.7	BoG/Ertragswertberechnung	40
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	41
7	ANLAGEN	43
	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	43
	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (Nur in der gebundenen Fassung)	44
	Anlage 3: Lageplan (Nur in der gebundenen Fassung)	44
	Anlage 4: Grundrisse (Nur in der gebundenen Fassung)	45
	Anlage 6: Fotos des Bewertungsobjekts (Nur ausführlich in der gebundenen Fassung)	50

ÜBERSICHTSBLATT

Objektadresse:	Worthkamp 5, 32549 Bad Oeynhausen	
Grundstück:	Flurstück Nr.:	179
Objektdaten:	Eigentumswohnung Nr. III	
	(Altbau) Baujahr:	1961
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
	Baualter:	61 Jahre
Miteigentumsanteil(e):	Wohnung III	2
	Anteile insgesamt	10
Flächen:	Grundstücksgröße:	920 m ²
	Grundstücksanteil ca.:	184 m ²
	Miet-/Nutzfläche (rd.):	64 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB	
Wertermittlungsstichtag:	15. Dezember 2022	
Qualitätsstichtag:	15. Dezember 2022	
Liegenschaftszinssatz:		3,00 %
Jahresrohertrag (insgesamt):		4.783,68 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (insgesamt):		1.384,91 €
Jahresreinertrag (insgesamt):		3.398,77 €
Vorläufiger Ertragswert Wohnung III:		61.600,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		+6.000,00 €
Ertragswert Wohnung III:		67.600,00 €
Verkehrswert (insgesamt) rd.:		68.000,00 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung² (ImmoWertV) erstellt und berücksichtigt die einschlägigen Richtlinien zur Immobilienbewertung.³ Das Gutachten berücksichtigt ebenso den IDW Standard: „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10) mit Stand zum 14.08.2013“.⁴

Das Gutachten ist in 7 Abschnitte gegliedert. In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte und die zu bewertende Immobilie beschrieben, was in Abschnitt 5 noch einmal zusammengefasst beurteilt wird. Nach dem deskriptiven Teil folgt in Abschnitt 6 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 7, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Nachfolgend werden die Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um ein oder mehrere, weibliche oder männliche, natürliche oder juristische Personen, um Behörden, Institutionen, Organisationen oder Unternehmen handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte sind deshalb i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, um Kfz-Fahrstrecken.

Von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen etc.) sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens wird ausgegangen. Das vorliegende Ver-

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01. Juli 2010.

³ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁴ Vgl.: Institut der Wirtschaftsprüfer, IDW-S-10, Dok.-Nr.: 0802806, Stellungnahme vom 14.08.2013.

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

kehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Gebäude- oder betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen, die gemäß § 94 BGB nicht wesentlicher Bestandteil des bewertungsrelevanten Grundstücks oder Gebäudes sind, sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten und insbesondere für Flächenangaben, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt und die nicht von einem Architekten oder einem anderen professionellen Dienstleister ermittelt wurden. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität überprüft. Die im vorliegenden Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Das Gutachten ist nur zum internen Gebrauch für Zwecke des Auftraggebers bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung Nr. III, Worthkamp 5, 32549 Bad Oeynhausen, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15. Dezember 2022 als Grundlage für die Feststellung des Grundbesitzwertes für eine Zwangsversteigerung. Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen am 11. November 2022 erteilt.

1.3 Haftung

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftungssumme beträgt maximal 250.000,00 € je Versicherungsfall. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das 2,0-fache der Haftungssumme. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 15. Dezember 2022 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Herr Marco Tenge (Sachverständiger).

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das zu bewertende Wohnungseigentum, die Gemeinschaftsflächen sowohl innen als auch von außen besichtigt werden. Zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Tag der Besichtigung durch den Sachverständigen sind keine baulichen Maßnahmen vorgenommen worden, was auch durch die Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen bestätigt werden konnte. Für die Bewertung wird daher vorausgesetzt, dass der Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag, dem einer üblichen Nutzung mit Gebrauchs- und Abnutzungsspuren entspricht.

1.6 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Auftragsschreiben
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft bzw. erstellt:

¹ § 194 BauGB v. 23.06.1960, neugef. d. Bek. v. 23.09.2004, BGBl. I 2414

- Grundbuchauszug mit Stand vom 11.11.2022,
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke zum Erhebungsstichtag 01.01.2022,
- Einsicht in die Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen vom 26.01.2023,
- Schriftliche Auskunft zu Baulasten der Stadt Bad Oeynhausen vom 09.09.2021,
- Datenabruf des Geodatenportals der Stadt Bad Oeynhausen zum Denkmalschutz mit Stand Januar 2023,
- Datenabruf zur bauplanungsrechtlichen Situation im Geoinformationssystem des Kreises Minden-Lübbecke mit Stand Januar 2023,
- Datenabruf Umgebungslärm mit Stand Januar 2023,
- Angaben zu aktuellen Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke dem Grundstücksmarktbericht 2022,
- Angaben zu aktuellen Mieten des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke und der Stadt Bad Oeynhausen dem Grundstücksmarktbericht 2022,
- Mietspiegel 2020 der Stadt Bad Oeynhausen,
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Datenabruf Regionaldatenbank Nordrhein-Westfalen,
- Kaufkraft 2020 Deutschland; MB-Research Nürnberg,
- Prognos Zukunftsatlas 2022; Prognos AG Berlin,
- Eigene Miet- und Immobiliendatenbank,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Regio- und Stadtkarte,
- Objektfotos des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.7 Grundbuchdaten

Wohnungsgrundbuch:

**Amtsgerichtsbezirk Bad Oeynhausen
Gemarkung Volmerdingsen**

**Blatt Nr. 981
Auszug vom 11.11.2022**

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr. 1:

2/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Volmerdingsen, Flur Nr. 8
Flurstück Nr. 179
Gebäude- und Freifläche, Worthkamp 5
Größe: 920 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss des Altbaus Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum Nr. 3. Außerdem besteht das Sondernutzungsrecht am Kfz Stellplatz Nr. 3 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0979 und 0980) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 04. September 1996 Bezug genommen.

Der Inhalt des Sondereigentums ist dahin gehend geändert, daß über den Gebrauch des gesamten Spitzbodens im Altbau Nr. 1 des Aufteilungsplans eine Vereinbarung getroffen ist. Der Spitzboden im Altbau Nr. 1 des Aufteilungsplans ist der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans zugeordnet. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 12. Dezember 2001 (UrkRNr. 180/2001 des Notars Michael Kröger in Bad Oeynhausen). Eingetragen am 03. Juni 2002.

Abteilung I:

Eigentümer

Lfd. Nr. 3:

-----.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (das Recht, eine Gasleitung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, sowie eine Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) für die Gasversorgung Westfalica GmbH in Bad Oeynhausen. Gemäß Bewilligung vom 04. September 1996 (UrkRNr. 375, 376, 377, 378, 379/96 des Notars Dr. Thomas Grohmann in Bad Oeynhausen) eingetragen am 18. September 1996 in Blatt 0203 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (0979, 0980) – übertragen am 06. November 1996.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Evtl. vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert.

Hinweis: Die Eintragung der lfd. Nr. 1, Abt. II wird hier im Gutachten als wertneutral angesehen, da sie für die Energieversorgung des Objektes sorgt und als üblich angesehen wird.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch der Stellplatznachweis – erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbe-

einflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten. Nicht eingetragene Rechte oder Belastungen sowie wertbeeinflussende Miet- oder Pachtverträge, außer den im Sachverständigengutachten genannten, liegen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Bad Oeynhausen

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Höhe:	55 m ü. NHN
Fläche:	64,83 km ²
Einwohner:	48.535 (31. Dez. 2020)
Bevölkerungsdichte:	749 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	Acht Stadtteile

Bad Oeynhausen ist eine Stadt im Kreis Minden-Lübbecke im Nordosten von Nordrhein - Westfalen und mit rund 49.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Kreises. Sie wurde im 19. Jahrhundert als Kurbad gegründet, hat eine Fläche von etwa 65 km² und besteht aus den acht Stadtteilen Stadtzentrum, Dehme, Eidinghausen, Lohe, Rehme, Volmerdingsen, Werste und Wulferdingsen. Bad Oeynhausen liegt im Werratal zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden. Die Werre durchquert Bad Oeynhausen von West nach Ost und mündet im Stadtteil Rehme in der Weser als östliche Grenze der Stadt. Sowohl das Stadtzentrum als auch die Stadtteile Lohe und Rehme befinden sich südlich und die Stadtteile Dehme Eidinghausen, Volmerdingsen, Werste und Wulferdingsen nördlich von der Werre.

Die Stadt Bad Oeynhausen ist Teil eines Verdichtungsgebietes in der nördlichen Region von Ostwestfalen - Lippe und wird von der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Das rund 40 km südwestlich liegende Bielefeld, das rund 50 km westlich liegende Osnabrück, sowie das rund 80 km östlich liegende Hannover bilden die nächstgelegenen Oberzentren.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind entsprechend der Städtegröße ausreichend vorhanden. Bad Oeynhausen verfügt über alle Schultypen des dreigliedrigen Schulsystems sowie mehrere Kindergärten.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Bad Oeynhausen

Die Einwohnerzahl von Bad Oeynhausen hat im Zeitablauf mit leichten Schwankungen geringfügig abgenommen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung. Bis zum Jahr 2010 erfolgte die Angabe der Einwohnerzahlen mit Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987. Ab dem Jahr 2011 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

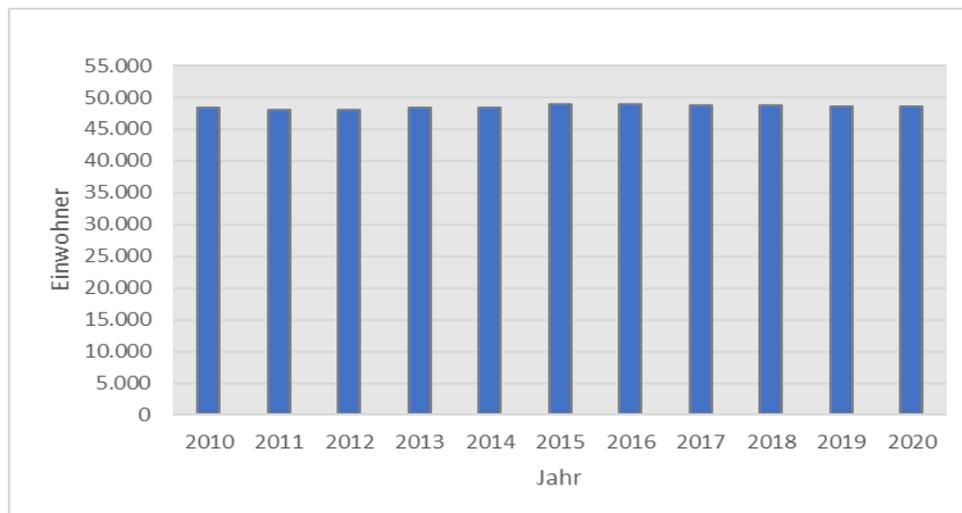


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Bad Oeynhausen im Zeitraum 2010 bis 2020
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de

Kennzeichnend für Bad Oeynhausen ist der etwas höhere Anteil der älteren Jahrgangsguppen an der Wohnbevölkerung. Dies erklärt sich unter anderem durch die vielfältige medizinische Versorgung und die damit verbundene Wahl von Bad Oeynhausen als Altersruhesitz.

Im Rahmen der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung wird Bad Oeynhausen dem Demografietyp 5 zugeordnet. Der Demografietyp 5 umfasst überwiegend kleinere Städte und Gemeinden, die sich aufgrund ihrer demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung durch eine stabile Ausgangslage auszeichnen.

Diese Angaben zeigen zwar einen Trend zum demographischen Wandel in der Bevölkerungsentwicklung auf, allerdings lassen sich hieraus insgesamt noch keine statistisch abgesicherten Daten für die Grundstückswertermittlung ableiten.

2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Bad Oeynhausen

Als Kurort entwickelte sich Bad Oeynhausen zu einem überregionalen Gesundheitsstandort mit zahlreichen Kliniken und Kureinrichtungen sowie Alten- und Pflegeheimen. Das produzierende Gewerbe hat dagegen eine untergeordnete Bedeutung für die Wirtschaft. Es besteht überwiegend aus mittelständischen Unternehmen aus den Bereichen Holz- und Kunst-

stoffverarbeitung sowie Maschinenbau. Durch den dominierenden Gesundheitssektor hat die Stadt einen vergleichsweise hohen Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungsbereich.

Die Arbeitslosenquote der Stadt Bad Oeynhausen liegt mit 7,0 % (Juni 2021) um 1,1 Prozentpunkte unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 8,1 % und 1,3 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %.

Der Kaufkraftindexindex 2020 der Stadt Bad Oeynhausen Landkreises beträgt gemäß Veröffentlichung der MB Research GmbH 98,6 (Deutschland = 100) und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Minden-Lübbecke (95,4) und 0,2 Punkte unterhalb des nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt (98,8) bzw. 1,4 Punkte unterhalb des Bundesdurchschnitt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Minden-Lübbecke Rang 156 von 401 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt folglich zur Klasse 5 des bundesweiten Rankings, das alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen anhand von 29 makro- und sozioökonomischer Faktoren aus den vier Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und Soziale Lage gegenüberstellt. Die Zukunftsklasse 5 ist dabei durch einen ausgeglichenen Mix an Zukunftschancen und Zukunftsrisiken gekennzeichnet.

2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Bad Oeynhausen

Die Stadt Bad Oeynhausen liegt südlich des Wiehengebirgskamms und die Hauptverkehrswege auf Straße und Schiene verlaufen zumeist parallel hierzu in Ost-West-Richtung.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesautobahnen A 2 und A 30. Zudem führen die Bundesstraßen 61 und 514 durch das Stadtgebiet. Die Bundesautobahn A 30 endet am westlichen Stadtrand. Der anlaufende Verkehr wird auf der B 61 über die seit 2019 freigegebene Nordumgehung um die Stadt Bad Oeynhausen herumgeführt. Dadurch wird ein großer Teil des Transitverkehrs um das zentrale Stadtgebiet herumgeleitet. Östlich der Kernstadt wird dann der Lückenschluss zur Autobahn A 2 herbeigeführt.

Die Stadt Bad Oeynhausen verfügt über zwei Personenbahnhöfe. Der Bahnhof Bad Oeynhausen liegt an der Bahnstrecke Hamm–Minden, der früheren Köln-Mindener Eisenbahn. Von hier fahren im 30-Minuten-Takt Züge ins nächstgelegene Oberzentrum Bielefeld. Er wird von den IC-Linien Münster–Osnabrück–Hannover–Berlin und Köln–Wuppertal–Magdeburg–Leipzig bedient. RE-Züge fahren im Stundentakt nach Hannover–Braunschweig und Bielefeld–Düsseldorf (Westfalen-Express), alle zwei Stunden nach Osnabrück–Rheine sowie nach Minden–Nienburg.

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

Der Südbahnhof wird von der Weserbahn (Bünde–) Löhne–Hameln–Hildesheim bedient. Der Bahnsteig ist ohne Stufen behindertengerecht erreichbar. In Löhne besteht Anschluss an die Bahnstrecke Hamm–Minden. Regionalbusse und Züge (Richtung Minden) können zum regionalen „Sechser-Tarif“ (Verkehrs-Verbund OstWestfalenLippe) benutzt werden. Außerdem gelten der NRW-Tarif und das Niedersachsen-Ticket.

Das Stadtgebiet wird vorwiegend von einem Netz von Stadt - und Regionalbussen erschlossen, wobei teilweise Kleinbusse auf Anruflinien zum Einsatz kommen. Regionalbusse fahren u.a. nach Löhne, Minden, Hüllhorst und Hille.

Über die internationalen Flughäfen Hannover – Langenhagen (Entfernung ca. 80 km), Paderborn – Lippstadt (Entfernung ca. 90 km) und Münster – Osnabrück (Entfernung ca. 90 km) besteht ein Anschluss an Verkehrsflugverbindungen, während der im benachbarten Porta Westfalica gelegene Flugplatz neben dem Flugsport unter anderem für den Geschäftsflugverkehr mit kleinen Maschinen zur Verfügung steht.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

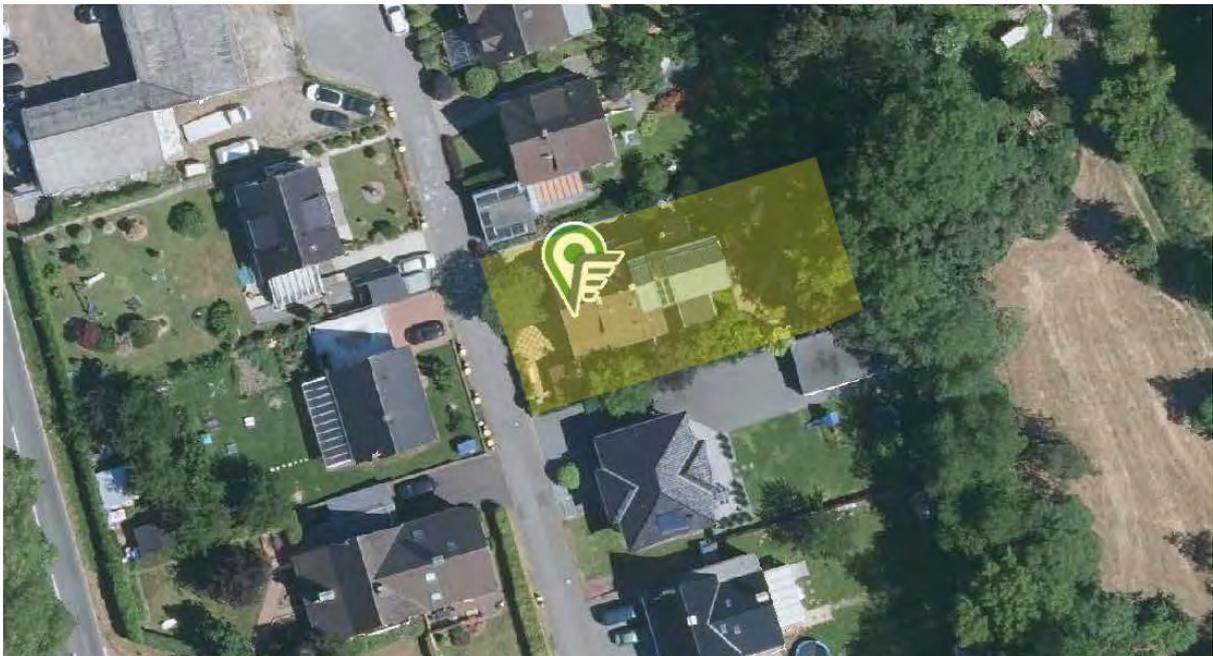


Abb. 2: Mikrolage
Quelle: GEO Datenbasis NRW, Stand 2023

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße „Worthkamp“. Die Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung und endet als Sackgasse. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden und kann als gewachsene Struktur bezeichnet werden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind überwiegend über den Ortsteil gesichert.

2.2.2 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist direkt über die Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In einer Entfernung von ca. 250 m zum Bewertungsobjekt befindet sich eine Anbindung an den ÖPNV.

Die nächstgelegene Auffahrt zur Landesstraße (L 772) ist nur ca. 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Auffahrt zur nächsten Bundesautobahn 30 (Anschlussstelle Bad Oeynhausen-Nord in ca. 2,0 km) und Bundesautobahn 2 (Anschlussstelle Kreuz Bad Oeynhausen in ca. 7 km).

Der für den Fernverkehr ausgelegte Bahnhof Bad Oeynhausen ist in einer Entfernung von ca. 8 km zu erreichen.

Der nächste Flughafen für Klein- und Segelflugzeuge ist in Porta Westfalica-Vennebeck in ca. 9 km zu erreichen. Der nächstgelegene, internationale Flughafen in Hannover ist ca. 85 km vom zum bewertenden Grundstück entfernt. Die Flughäfen Paderborn (ca. 85 km) und Münster/Osnabrück (ca. 89 km) sind vergleichbar entfernt. Von allen Flughäfen aus bestehen Verbindungen zu nationalen und internationalen Destinationen.

Alle Entfernungen sind Pkw-Fahrtstrecken.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung innerhalb eines Gebäudes mit 3 Eigentumswohnungen und einem Doppelcarport. **Da aus der Teilungserklärung (Grundakte Amtsgericht Bad Oeynhausen) hervorgeht, dass durch eine Änderung der Teilungserklärung (Bewilligung vom 12. Dezember 2001 (UrkRNr. 180/2001 des Notars Michael Kröger in Bad Oeynhausen). Eingetragen am 03. Juni 2002) letztendlich der Carportplatz Nr. 3, sowie die Gartenteilmitbenutzung dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet wurden, werden diese Aspekte hier bei der Wertableitung der Wohnung Nr. 3 separat wertmäßig berücksichtigt.**

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Treppenhaus ohne Fahrstuhlanlage. Das Gebäude wird mit der Bezeichnung „Worthkamp 5“ geführt. Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich. Der Eingangsbereich befindet sich auf der Nordseite. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Es besteht aber die Mitbenutzung eines Gartenteils (mit der Wohnung Nr. 2, EG,

Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachten-erstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden **normale Bodenverhältnisse** unterstellt.

3.3 Erschließung

Es wurde für diese Bewertung eine separate Kanalanschlussauskunft eingeholt. In dieser wurde am 20.01.2023 schriftlich bestätigt, dass der Kanalanschlussbeitrag zum Wertermittlungsstichtag abgegolten ist. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag keine ausstehenden Kanalanschlusskosten zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen einer Anfrage bzgl. der Erschließungskosten wurde schriftlich am 06.03.2023 mitgeteilt, dass die Erschließungsanlage nur teilweise oder provisorisch hergestellt wurde. Erschließungskosten werden bei einer beitragsauslösenden Maßnahme fällig. Diese ist aber zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages noch nicht absehbar und auch auf telefonische Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen in der Planung der nächsten 5 – 10 Jahre nicht wahrscheinlich. Somit wird diese Situation hier im Gutachten zum Stichtag nicht weiter berücksichtigt.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnen (W) dar.

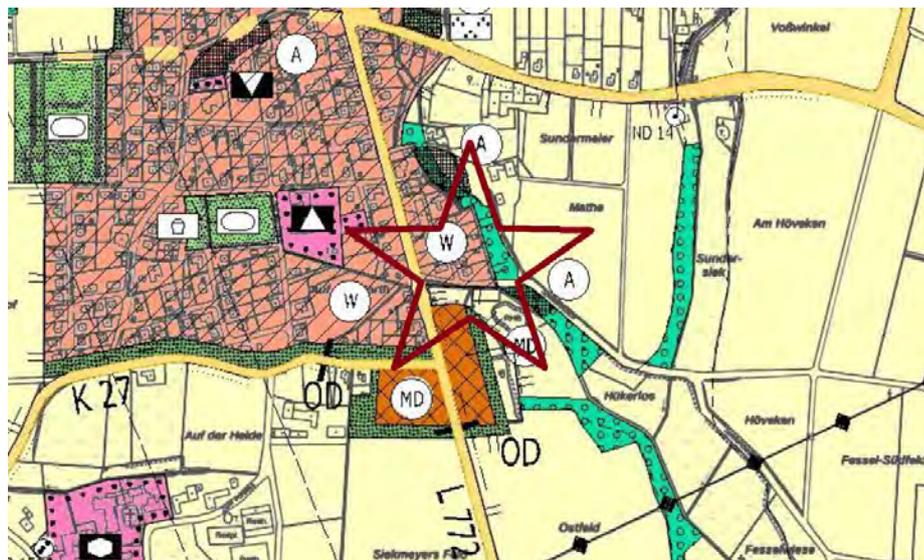


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen, Stand 02/23

Gemäß Datenabruf des Geodaten-Portals des Kreises Minden-Lübbecke vom 01. März 2023 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich eines Bebauungsplans. Somit befindet sich gemäß den Regelungen der baulichen und sonstigen Nutzung (BauGB), hier

Zulässigkeit von „Vorhaben“, das Objekt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34).

Erläuterung des § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.5 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 16.02.2023 ist zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eine Abstandsflächenbaulast bei der Hausnummer 7 eingetragen worden. Da sich diese Baulast jedoch nur auf einen nur sehr kleinen Teil (im begrüntem Gartenbereich) des nördlich angrenzenden Grundstücks bezieht und im vorliegenden Fall keine Relevanz in Bezug auf die bauliche Grundstücksauslastung aufweist, **wird eine Wertneutralität** unterstellt. Zur besseren Übersicht dieser Baulast erfolgt nachstehende Visualisierung:

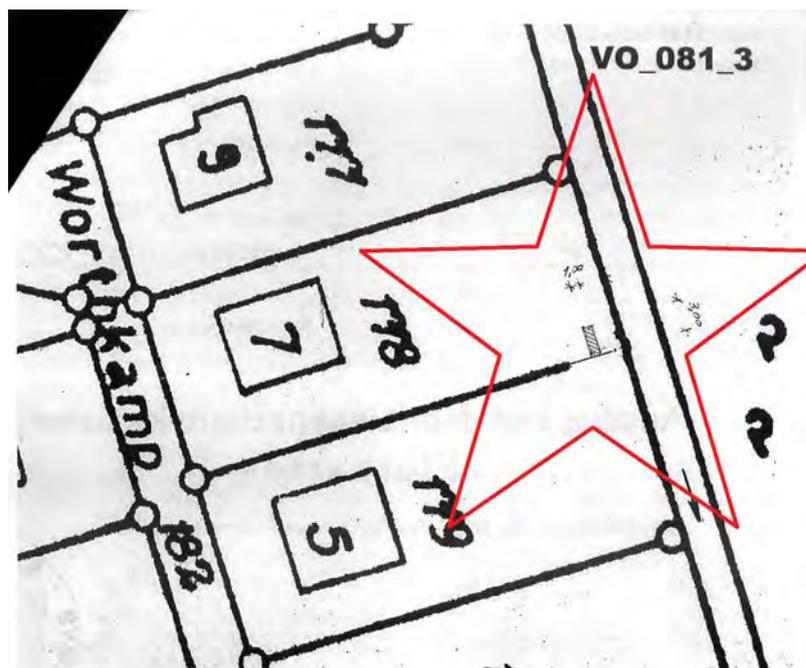


Abb. 5: Ausschnitt Baulastplan
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen, Stand 02/23

3.6 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Im Weiteren liegen auch keine Informationen oder Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche um Altlastverdachtsflächen o.ä. handelt.

Durch den Kreis Minden-Lübbecke wurde am 20. Januar 2023 schriftlich mitgeteilt, dass im Altlastenregister zum Zeitpunkt der Anfrage kein Eintrag vorgelegen hat. Für die weitere Bewertung geht der Sachverständige diesbezüglich von einem **wertneutralen Zustand** aus

3.7 Immissionen / Beeinträchtigungen

Zum Ortstermin waren keine den Verkehrswert beeinflussenden Immissionen oder Beeinträchtigungen feststellbar, was auch durch die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (24-Stundenwert) bestätigt wurde. Diese kann nachstehender Abbildung 6 entnommen werden.

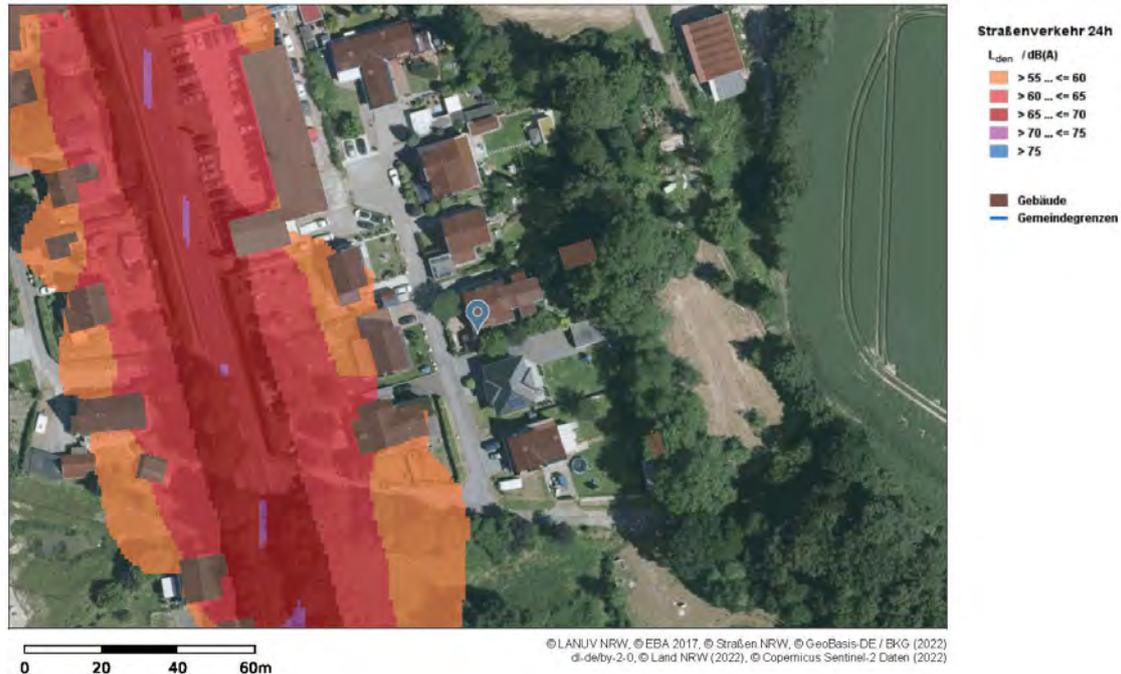


Abb. 6: Schallausbreitung Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, Stand 2023

3.8 Denkmalschutz

Laut Datenabruf des Geo-Datenportals der Stadt Bad Oeynhausen mit Stand Januar 2023 wird das zu bewertende Grundstück weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal geführt. Im Rahmen der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass weder das zu bewertende Grundstück noch die aufstehenden baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen und **kein Denkmalschutz** zu berücksichtigen ist.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes

Vorbemerkungen: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Gebäude mit 3 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1961 für den Gebrauch zugelassen.

Die Wohnung Nr. III ist eine 2 ZKB Whg und befindet sich im 1. OG .

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung bzw. der Baubeschreibung der

Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung der Wohnung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten.
Baujahr:	1961 (Altbauteil).
Anzahl Geschosse:	Ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (und Spitzboden).
Fundamente:	Betonplatte/Einzel- und Streifenfundamente.
Unterkellerung:	Das Gebäude ist unterkellert. In dem Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile, Gemeinschaftsräume und der Heizungsraum.
Bauweise:	Massivbauweise.
Haupteingang:	Von Norden aus begehbar.
Fassade:	Die Außenfassade des gemeinschaftlichen Hauses ist verputzt und gestrichen.
Dach:	Die Dachkonstruktion ist ein Dach als Holzkonstruktion. Die Dachflächen sind mit Tondachsteinen abgedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
Treppenhaus:	Das Treppenhaus befindet sich in der nördlichen Gebäudeseite und verbindet die Etagen vom Keller-- bis zum Obergeschoss.
Aufzug:	Nicht vorhanden.
Heizung/Warmwasser:	Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung. Das genaue Baujahr konnte nicht verifiziert werden, da auch der zuständige Heizungsbetrieb keine detaillierten Daten in der Akten hatte. Ein Zugang zum Typenschild war nicht ohne einen fachbetrieb möglich. Es wird unter Bezug auf die Bauart und des optischen Eindrucks her von einem Anlagenalter von rund 15 bis 20 Jahren ausgegangen.

4.2 Ausstattungsmkmale des Wohnungseigentums

Wohnungszugang: Der Zugangsbereich zu den Wohnungen erfolgt vom gemeinschaftlichen Treppenhaus. Die Wohnungsabschlusstüren sind aus

	Holz.
Zimmertüren:	Die Raamtüren sind Holzfüllungstüren mit Metallgriffen.
Bodenbeläge:	Teppich, Fliesen und Laminat.
Wand-/Decken- bekleidung:	Die Wände tapeziert und teilweise gestrichen, die Decken sind ebenfalls tapeziert und gestrichen, und/oder vertäfelt.
Fenster:	Die Fensterkonstruktionen sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, als Dreh-Kipp-Elemente ausgeführt.
Küche:	Die Küche ist als separater Raum vom Flur aus zugänglich. Die Wände sind im Arbeitsbereich und teilweise in den Flurbereichen gefliest, die restlichen Wandteile sind tapeziert und gestrichen.
Sanitär:	Die sanitären Anlagen sind bereits modernisiert worden und werden als gepflegt klassifiziert.
Wärmeverteilung:	Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Flächenheizkörper.
Elektroinstallationen:	Die Elektroinstallationen sind als wirtschaftlich überaltert zu klassifizieren.
Sonstiges:	Im Untergeschoss sind Kellerräume, Gemeinschaftsräume und Hausanschlussräume. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Der Keller ist mit Estrichboden ausgestattet. Die Wände und Decken sind gestrichen.

4.3 Pkw-Stellplätze

Garage/Stellplatz:	Der Wohnung ist (wie im Vorfeld des Gutachtens beschrieben) ein Carportplatz zugeordnet (Sondernutzungsrecht). Weitere Pkw-Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind (eingeschränkt) in geringer Entfernung vorhanden.
--------------------	--

4.4 Außenanlagen

Einfriedungen:	Das Grundstück ist einfach eingefriedet.
Befestigungen:	Die Zuwegungen zum Haus sind gepflastert.
Grünbereiche:	Die Außenanlagen sind einfach gehalten und mit Sträuchern, Stauden und einem Laubbaum bewachsen. Auf dem gemeinschaftlich zu nutzenden Grundstücksteil steht noch eine Holzblockhütte. Diese ist jedoch in den Bauunterlagen nicht vermerkt. Eine genaue, rechtlich gesicherte Zuordnung der Nutzungsmöglichkeit kann hier im Gutachten nicht getroffen werden. Eine persönliche Nachfrage bei einem Hausbewohner (Erdgeschosswoh-

nung) ergab, dass angeblich diese Blockhütte gemeinschaftlich genutzt werden darf. Da jedoch bei den gesamten vorliegenden Unterlagen keine weiteren Informationen diesbezüglich gefunden werden konnte, kann diesbezüglich keine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden.

4.5 Instandhaltung/Modernisierung

4.5.1 Instandhaltung

Das Bewertungsobjekt macht zum Zeitpunkt der Besichtigung insgesamt einen durchschnittlich gepflegten, Eindruck. Mögliche anderweitige, über das übliche sonstige Maß hinausgehende Umstände wären, soweit wertrelevant, mit pauschalen Werten berücksichtigt worden. Diese pauschalen Werte stellen keine verbindlichen Schadenbeseitigungskosten dar, sondern den Wert, den ein Marktteilnehmer üblicherweise in Abzug bringen würde. Ob ein neuer Eigentümer mögliche Instandhaltungsrückstände und Schäden tatsächlich beseitigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er nach seinen Vorstellungen und Nutzungsmöglichkeiten beseitigt, kann die Wertminderung für die Rückstände und Schäden nur grob geschätzt werden.

Kleine Instandhaltungen sowie veraltete Bauteile finden in der Alterswertminderung bzw. dem Vervielfältiger bereits ausreichend Berücksichtigung. Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen sowie Elektro-, Sanitär- und Abflussleitungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

4.5.2 Modernisierung

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich im Jahr 1961 errichtet (Gebrauchsabnahme). In der Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen wird der Bauschein vom 23. Mai 1960 zum Neubau eines Wohnhauses unter dem Aktenzeichen 1853/59 geführt. Im Jahr 1996 wurde eine dritte Einheit als Haushälfte östlich an die Grundsubstanz angebaut. In diesem Zusammenhang wurde auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung, sowie die darauf folgende Teilung (mit Ergänzung/Änderung 2001) zu Wohnungseigentum durchgeführt. Da sich die zu bewertende Einheit im Altbauteil befindet, der als separater Hausteil aus wirtschaftlicher Sicht gesehen werden kann, wird kein gemitteltes Baujahr unter Einbezug des Neubauteils abgeleitet, sondern die Ursprungssubstanz als Basis herangezogen.

Die Ausstattung ist baujahrestypisch als klassisch, gepflegt, aber überwiegend als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.

Weitere, durchgreifende Modernisierungen, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Altbauteil) ergeben würden, sind nur in sehr geringem Maß (sanitäre Anlagen) augenscheinlich durchgeführt worden.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude gemäß der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie angewandt. Das Modell basiert auf einem Punkterastersystem, welches für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, vorgegebene Punkte ausweist. Aus der Summe der Punkte ergibt sich dann der jeweilige Modernisierungsgrad.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Überarbeitung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Maximale Summe	20

Tabelle 1: Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads
 Quelle: Sachwertrichtlinie, Anlage 4, S. 49

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zum Bewertungsstichtag folgendes Punkteraster:

Modernisierungselemente Haus/Wohnungseigentum	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (länger zurückliegend)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0

Modernisierung von Bädern	1
Überarbeitung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden (länger zurückliegend)	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe Haus/Wohnungseigentum	1

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ist folgende Tabelle für die Bestimmung der Restnutzungsdauer anzuwenden:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Abb. 7: Anlage 4, 2.3 Model zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
 Quelle: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012

Bei einer Gesamtpunktzahl von 1 Punkt ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2022 eine bewertungsrelevante(interpolierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 61 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich somit das Jahr 1961.

4.6 Energetische Eigenschaften

Energieausweis: Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Es wird nachfolgend von einem bauzeittypischen Standard ausgegangen.

Fassade/Dach: Die Wärmedämmung von Fassade und Dach ist als wirtschaftlich überaltert anzusehen.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

5.1 Wohnlage

Die Wohnlage ist innerhalb der Stadt Bad Oeynhausen ist als durchschnittliche Wohnlage einzustufen.

5.2 Mietmarkt

Am örtlichen Mietmarkt ist trotz leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten. Leerstände sind nur in geringem Maße vorhanden. Dazu ist in Bezug auf den demografischen Wandel mit wachsendem Durchschnittsalter der Bevölkerung mit steigender Nachfrage an Mietwohnungen in seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnanlagen zu rechnen.

5.3 Nachfrager

Zum Bewertungsstichtag besteht eine durchschnittliche Nachfrage an Wohnungseigentum am Mikromarkt des Bewertungsobjektes. Der zuständige Gutachterausschuss gibt in seinem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2022 eine geringere Anzahl (- 8 %) von Kaufverträgen bei Eigentumswohnungen im Weiterverkauf an. Insgesamt liegt die Preisentwicklung (Bezogen auf den Bestandswohnungen) etwas unter dem Trend der letzten Jahre und ist somit im Berichtsjahr 2022 um ca. 5 % gefallen.

5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Wohnung Nr. III weist mit einer Fläche von rd. 64 m² eine Größe auf, somit ist mit einem durchschnittlichen Mietzins (€/m²) zu rechnen.

Der Zuschnitt der Wohnung ist als noch funktional zu klassifizieren, die Räume genügen den heutigen Anforderungen an eine Wohnnutzung leicht eingeschränkt (I. Obergeschoss und Treppe zum Spitzboden, ohne Fahrstuhl, wirtschaftlich überalterte Energetik, dadurch hohe zu erwartende Nebenkosten). Die Ausstattung der Wohnung ist als durchschnittlich einzustufen.

5.5 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Objektes ist als durchschnittlich, aber energetisch überaltert zu bewerten.

5.6 Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als gut zu werten.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und der derzeitigen Nutzung ist eine Drittverwendungsfähigkeit uneingeschränkt möglich.

5.8 Verwertbarkeit

Die Verwertung dieser Immobilie ist gegeben. Eine Nachfrage für Objekte dieser Baualtersklasse ist am Markt vorhanden.

5.9 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als durchschnittlich anzusehen.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Bewertungsverfahren

6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Des Weiteren werden die vorstehend erwähnten Verfahren durch entsprechende Richtlinien (Vergleichswertrichtlinie⁵, Ertragswertrichtlinie⁶ und Sachwertrichtlinie⁷) noch näher konkretisiert.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Bewertungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den normierten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

- besondere Ertragsverhältnisse,

⁵ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁶ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.⁸

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt demnach keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6.1.2 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.⁹

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grund-

⁸ Vgl. Nr. 6 der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012).

⁹ Vgl. Nr. 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2014).

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

stücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹⁰

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.¹¹

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- (1) aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen oder
- (2) durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹²

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbare Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Liegenschaftszinssatzes, kapitalisiert

¹⁰ Vgl. Nr. 3 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2014).

¹¹ Vgl. Nr. 4.1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2014).

¹² Vgl. Nr. 7 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2014).

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

werden. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwert addiert. Ggf. sind noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser), Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹³

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁴

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.¹⁵

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz

¹³ Vgl. Nr. 2 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015).

¹⁴ Vgl. Nr. 5 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015).

¹⁵ Vgl. Nr. 6 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015).

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Deshalb kommt eine Marktanpassung im Ertragswert nur in Ausnahmefällen in Betracht.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.¹⁶

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.¹⁷

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.4 Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

¹⁶ Vgl. Nr. 7 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015).

¹⁷ Vgl. Nr. 9 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015).

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der Sachwertrichtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.¹⁸

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, die für die Eigennutzung konzipiert und bestimmt sind

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 21 Absatz 1 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.¹⁹

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

6.2 Vorbemerkung

Eigentumswohnungen und Teileigentum werden in aller Regel je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche gehandelt. Dabei ist vor allem die Lage ein wesentlicher wertbeeinflussender Faktor. Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen und Teileigentum ist daher grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dieser Bewertungsmethode ist es jedoch erforderlich, dass Verkaufspreise von vergleichbaren Flächen zur Verfügung stehen. Eigentumswohnungen oder Teileigentum sind vergleichbar, wenn sie hinsichtlich Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit weitgehend, d.h. mit geringen Abweichungen, übereinstimmen. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Anteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung. Hierzu wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht genügend Verkaufsfälle mit ausreichend übereinstimmenden Merkmalen für ein wertbestimmendes Vergleichswertverfahren zur Verfügung gestellt.

Da im vorliegenden Fall keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Wohneigentum mit vergleichbarer Ausstattung vorliegt, muss die Wertermittlung in diesem Fall auf der Grundlage anderer Verfahren durchgeführt werden.

¹⁸ Vgl. Nr. 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012).

¹⁹ Vgl. Nr. 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012).

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

Hilfsweise wird bei Eigentumswohnungen der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet, da sie häufig zur Renditeerzielung dienen.

Hierzu muss eine nachhaltige Vermietbarkeit gegeben sein. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Wohnung zum Bewertungsstichtag/Ortstermin freistehend. Es kann aber eine nachhaltige Vermietbarkeit unterstellt werden.

6.3 Miteigentumsanteil(e) und Flächen

Die Angabe zu dem Miteigentumsanteil und zur Grundstücksfläche wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen und mit den vorliegenden Unterlagen abgeglichen. Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen, sowie der Grundakte des Amtsgerichts Bad Oeynhausen entnommen. Das Ergebnis ist für die Wertermittlung hinreichend genau. Die verwendeten Werte wurden anhand statistischer Kennzahlen überschlägig auf Plausibilität geprüft.

6.3.1 Miteigentumsanteil(e)

Miteigentumsanteile	Anteil
Wohnung Nr. III	0,2000
Gesamtes Objekt	1,0000
Gesamt Miteigentumsanteile	0,2000

6.3.2 Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche gemäß Grundbuchauszug	Fläche m ²
Flst. Nr. 179, Worthkamp 5	920,00
Gesamtfläche des Grundstücks	920,00

Berechnung Grundstücksanteil	Fläche m ²
Grundstücksanteil Whg. Nr. III (0,2000 x 920,00 m ²)	184,00

6.3.3 Miet-/Nutzfläche

Wohnfläche (Whg. Nr. III)	Fläche m ²
Bad	3,59
Flur	7,65
Küche	12,68
Wohnen	13,82
Schlafen	10,27
Abstellraum I (OG)	6,20

Spitzboden (pauschal)	10,00
Wohnung Nr. III	64,21
Wohnfläche insgesamt rd.	64,00

Hinweis: In den vorliegenden Unterlagen (Bauakte Bad Oeynhausen, sowie Grundakte Amtsgericht Bad Oeynhausen) sind in die Flächenanteile des Abstellraumes im Kellergeschoss inkludiert. Üblicherweise sind in der gängigen Praxis nur Abstellräume in der Wohnfläche mit anzurechnen, die sich innerhalb der in sich abgeschlossenen Wohnung befinden. Dies ist beim zu bewertenden Objekt nicht der Fall. Deshalb wurde vorstehend (entgegen der Ausweisung in den Bauunterlagen) der Abstellraum im Kellergeschoss nicht mit ausgewiesen. Der ausgebaute Spitzboden jedoch wird hier vorstehend (anteilig) mit aufgeführt, da er zwar keine baurechtliche Genehmigung zum Wertermittlungsstichtag aufweist, jedoch trotzdem einen Nutzwert aufweist. Die für eine unterstellte baurechtliche „Heilung“ notwendigen Kosten werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/BoG“ nachfolgend im Gutachten berücksichtigt.

6.3.4 Pkw-Stellplätze

Carportstellplatz im Sondereigentum.

6.4 Bodenwert

6.4.1 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.

6.4.2 Bodenrichtwert

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für den Bereich typischen Nutzung, angegeben in €/m² Grundstücksfläche. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind die Expertisen, Auswertungen und Erhebungen des zuständigen Gutachterausschusses. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke wurde zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2022 für die bewertungsrelevante Zone ein Bodenrichtwert veröffentlicht in Höhe von

110,00 €/m².

In Bezug auf den Bodenrichtwert hat der Gutachterausschuss folgende Angaben gemacht:

Nummer:	5
Gemeinde:	Bad Oeynhausen
Beitragszustand:	ebfrei, kostenerstattungsfrei und kanalanschlussfrei nach KAG
Nutzung:	W (Wohnbauflächen)
Geschosse:	I - II (Anzahl Vollgeschosse)
Grundstücksgröße:	700 m ² (durchschn. Fläche)

6.4.3 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke weicht je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, Erschließungszustand etc.) vom Bodenrichtwert nach oben oder unten ab, und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Rand der Bodenrichtwertzone mit 110 €/m². Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist dabei als Durchschnitt für die gesamte Bodenrichtwertzone anzusehen. Es wird im nachfolgenden Fall davon ausgegangen, dass durch die individuelle Lage des zu bewertenden Grundstücks von einer durchschnittlichen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone auszugehen sein wird. Darüber hinaus ist noch die Situation zu berücksichtigen, dass noch Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße zu berücksichtigen sind. Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke weist bei Bodenrichtwerten über 100 €/m² (bei einer Grundstücksfläche von rund 920 m²) eine interpolierten Umrechnungskoeffizienten von 0,98 aus.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen zum Bodenrichtwert ist der marktkonforme Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Bodenrichtwert abzuleiten, anzupassen (110 €/m² * 0,98) und anzusetzen mit

107,80 €/m².

Der absolute Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes (BW)	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Flst. Nr. 179, Worthkamp 5	920,00	107,80	99.176,00
Marktkonformer Bodenwert			99.200,00
Marktkonformer Bodenwert rd.			99.200,00

Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils ergibt sich folgender Bodenwertanteil:

Berechnung des Bodenwertanteils (BWA)	BW in €	Anteil	BWA in €
Wohnung Nr. III	99.200,00	0,2000	19.840,00
Marktkonformer Bodenwertanteil rd.			19.850,00

6.5 Ertragswert

6.5.1 Ist-Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt, somit liegt kein Ertrag vor.

6.5.2 Marktüblicher Rohertrag

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Entsprechend den Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind der Ertragswertberechnung marktübliche Mietwerte zugrunde zu legen.

Mietspiegel Bad Oeynhausen

Für den Bereich der Stadt Bad Oeynhausen datiert der zuletzt veröffentlichte Mietspiegel aus dem Jahr 2020. Dieser wird nachstehend zur Ableitung einer marktüblichen Miete zum Bewertungsstichtag herangezogen. Für Wohnungen in der Größe von 61 m² bis 80 m² werden unter Berücksichtigung einer Baualtersklasse ab 1961 Durchschnittswerte in einer Bandbreite von 4,74 €/m² bis 6,31 €/m² angegeben. Der Mittelwert beträgt hierbei 5,17 €/m².

Mietwertableitung Gutachterausschuss Kreis Minden- Lübbecke

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte werden Mietpreisübersichten für Wohnungen im Kreisgebiet (ohne Stadt Minden) angegeben. Unterschieden werden dabei die einzelnen Gemeinden des Kreises Minden-Lübbecke sowie die Baujahre 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 und Neubau. Die jeweiligen Ansätze für die Gemeinde Bad Oeynhausen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Mietpreis für Wohnungen in Euro pro m² Wohnfläche

Gemeinde	Baujahr							
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	Neubau
Bad Oeynhausen	5,40	6,20	6,40	6,50	6,60	7,00	7,60	9,50

Diese vorgenannten Werte sind unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen, der Wohnlage, der Wohnungsgröße und der Geschosslage der Wohnung weiter anzupassen. Die weiteren Anpassungen ergeben sich wie folgt:

Mietwert nach Mietpreisübersicht GMB 2022	Ist	Faktor	€/m ²
Baujahresabhängige Grundmiete Whg. 3			6,20
Korrektur wegen Modernisierungen			0,10
Zwischensumme			6,30
Korrektur wegen Wohnlage	mittel	0,9	5,67
Korrektur wegen Größe	64	1,07	6,07
Korrektur wegen Geschosslage	Dachgesch.	0,95	5,76
Marktkonforme Nettokaltmiete			5,76
Marktkonforme Nettokaltmiete rd.			5,76

Eine vom Sachverständigen durchgeführte Recherche in den Print- und digitalen Medien ergab für weitgehend vergleichbare Objekte keine abweichenden Ergebnisse. Die vorstehend dargestellten Bandbreiten ergeben sich überwiegend aus Differenzierungen der Merkmale Wohnungsgröße, Lage und Ausstattungsstandard/Beschaffenheit.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung sind marktübliche Mieten anzusetzen. Da der Mietpiegel der Stadt Bad Oeynhausen aus dem Jahr 2020 stammt und die Mietwertableitung des Gutachterausschusses zum einen aus den aktuellen Marktdaten abgeleitet wurde und darüber hinaus auch die anderen, hier im Gutachten verwendeten Parameter ebenfalls aus dem Grundstücksmarktbericht stammen, wird die Mietwertableitung des Gutachterausschusses als marktüblich/wertabbildend angesehen und nachfolgend verwendet.

Etw Nr. III:

Unter Bezug auf die vorstehenden Ableitungen wird ein Ansatz von 5,76 €/m² als angemessen angenommen. Da der so abgeleitete Mietwert auch noch innerhalb der Spannbreite des Mietpiegels liegt, wird eine angemessene Plausibilisierung unterstellt. Der PKW Carportstellplatz wird mit einem ortüblichen durchschnittlichen Ansatz in Höhe von 30 €/mtl. berücksichtigt. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung marktüblicher Rohertrag	Fläche m ²	€/m ² rd.	Betrag €
Wohnung Nr. III	64,00	5,76	368,64
Stellplatz	1,00	30,00	30,00
Marktüblicher Rohertrag pro Monat			398,64
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr rd.			4.783,68

6.5.3 Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der üblichen Bandbreiten und sind mit Verwaltungsunternehmen mit wohnwirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt. Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass die Betriebskosten vom jeweiligen Mieter/Nutzer getragen werden.

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Ausstattungsqualität angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert. Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt. Sämtliche Angaben entsprechen auch der führenden Bewertungsliteratur²⁰ und den Wertermittlungsrichtlinien²¹. Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Sachverhalte ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten Wohn- und Teileigentum

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis für das Sondereigentum sind durchschnittlich angesetzt und entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschuss. Sie liegen im Rahmen der üblichen Bandbreiten und sind durch statistische Erhebungen belegt.

Verwaltungskosten Wohn-/Teileigentum	Einheit	€/Einheit	Betrag €
Wohnung Nr. III	1,00	357,00	373,00
Carportplatz	1,00	41,00	41,00
Verwaltungskosten gesamt			414,00

Instandhaltungskosten Wohn-/Teileigentum	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohnung Nr. III	64,00	12,20	783,24
Carportplatz	1,00	92,00	92,00
Instandhaltungskosten insgesamt			875,24

²⁰ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV, 8. Aufl., Köln 2017, S. 1798 f. Rz. 203.

²¹ Vgl. Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Anlage 1.

Sachverständiger:

Marco Tenge
 Weserstraße 77
 32547 Bad Oeynhausen

Telefon: 0175 444 01 55
 Telefax: 05731 – 868 29 92
 E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
 32549 Bad Oeynhausen

Mietausfallrisiko Wohn-/Teileigentum	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrages (RoE) (Wohnung Nr. III)	4.783,68	2,00	95,67
Mietausfallrisiko insgesamt	4.783,68		95,67

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten Wohn-/Teileigentum	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten Wohn-/Teileigentum	4.783,68	8,56	414,00
Instandhaltungskosten Wohn-/Teileigentum	4.783,68	18,30	875,24
Mietausfallwagnis Wohn-/Teileigentum	4.783,68	2,00	95,67
Bewirtschaftungskosten Wohn-/Teileigentum ges.	4.783,68	28,86	1.384,91

Laut aktuellen Erhebungen (2020/2021) des Immobilienverbandes IVD bewegt sich die mittlere Spanne von Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen zwischen 18 – 35 % des Jahresrohertrages. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt bewegen sich innerhalb dieser Bandbreite und sind damit hinreichend plausibilisiert.

6.5.4 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der Liegenschaftszins dem Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Demnach sind u. a. die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) gibt in seinen Empfehlungen in Bezug auf Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen eine mittlere Spanne von 1,5 % bis 4,5 % an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke gibt im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohneigentum mit 2,7 % (bei einer Standardabweichung von 0,94) an. Für Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz mit 3,3 % angegeben. Für Drei- und Mehrfamilienhäuser beträgt er 4,1 %.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung

- der durchschnittlichen Ortslage,
- der Vermietungs- und Vermarktungssituation,
- der Gesamtgröße der Eigentumswohnanlage und
- der sonstigen Risikofaktoren

von 3,0 % für das Bewertungsobjekt marktkonform und angemessen.

6.5.5 Baujahr und Nutzungsdauer

Gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 70 Jahren +/- 10 Jahre. Auch der Immobilienverband Deutschland (IVD) gibt für Mehrfamilienhäuser eine Empfehlung von 60 bis 80 Jahren als Gesamtnutzungsdauer an. Aufgrund der Bauweise und des Instandhaltungszustands des Gebäudes ist für die baulichen Anlagen von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Das Gebäude (Altbauteil) wurde ca. 1961 fertiggestellt. Modernisierungsmaßnahmen wurden anteilig berücksichtigt. Unter Berücksichtigung eines bewertungsrelevanten Baujahres von 1961 und dem Bewertungsjahr 2022 ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ein Gebäudealter von 61 Jahren.

In der nachstehenden Tabelle sind die Daten zum Baujahr, Baualter und zu den Nutzungsdauern als Übersicht dargestellt.

Jahr der Bewertung: 2022
tatsächliches Baujahr: 1961

Objekt	fiktives Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
ETW	1961	80	61	20

6.5.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Wohnung Nr. III			
Basisdaten			
Jahr der Bewertung	2022		
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre		
Liegenschaftszins (LSZ)	3,0 %		
Rentenbarwertfaktor	14,88 RBF		
Bodenwertanteil (BWA)	19.850,00 €		
Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes			Betrag €
Jahresrohertrag	4.783,68		
abzgl. Bewirtschaftungskosten	1.384,91		
Reinertrag (RE)	3.398,77		
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	19.850,00	3,0	595,50
Gebäudeertragsanteil (GEA)	2.803,27		
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	2.803,27	14,88	41.712,66

zzgl. Bodenwertanteil (BWA)	19.850,00
Vorläufiger Ertragswert	61.562,66
Vorläufiger Ertragswert rd.	61.600,00

6.5.7 BoG/Ertragswertberechnung

Zur Ermittlung des marktangepassten Ertragswertes sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Holzhütte auf dem Gartenteil:

Es wurde vom Eigentümer der Erdgeschosswohnung zum Ortstermin mitgeteilt, dass die auf dem Gartenteil stehende Holzblockhütte von den Eigentümern der Wohnungen Nr. II und Nr. III genutzt werden. Hierzu wurden jedoch keine rechtssicheren Belege gefunden. Deshalb wird hier im Gutachten von einer **Wertneutralität** ausgegangen.

Spitzboden:

Hier ist wie bereits im Vorfeld des Gutachtens abgehandelt zu berücksichtigen, dass der Ausbau des Spitzbodens zum Wertermittlungsstichtag noch nicht baurechtlich genehmigt ist.

Für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung der Spitzbodennutzung (Zeichnungsergänzung, Genehmigungskosten, evtl. notwendige Kosten für baurechtliche Auflagen) wird eine pauschal geschätzte Summe von **-2.000 € in** Ansatz gebracht. (Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Anfertigung des Gutachtens keine konkrete Aussage über eine letztendliche Genehmigungsfähigkeit als Wohnraum getroffen werden kann. Hier im Gutachten wird deshalb eine untergeordnete Nutzung unterstellt, da davon auszugehen ist, dass ein Marktteilnehmer üblicherweise vergleichbare Flächen (ohne baurechtliche Anordnung zum Rückbau) einer Nutzung zukommen lässt.)

Sondernutzungsrecht (Gartenbenutzung):

Hinweis: Sondernutzungsrechte (z. B. Gartenbenutzung) werden in der Praxis üblicherweise nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert kann dabei mit einem Vomhundertsatz des Bodenrichtwerts angesetzt werden, wobei die individuelle Lage mit einer Erhöhung oder Minderung berücksichtigt werden kann. Der jährliche Nutzwert (zum Beispiel 1/100 mal Bodenrichtwert mal Fläche) ist dann über die Restnutzungsdauer der zugehörigen baulichen Anlage zu kapitalisierten.

Die betreffende Gartenfläche bezieht sich auf rund 165 m². Grundsätzlich ist ein solches Sondernutzungsrecht eher selten und dementsprechend wertrelevant. Der zusätzliche Nutzwert wird auf Grund der Süd- / West- Ausrichtung und der nicht direkten Anbindung (Wohnung befindet sich im Obergeschoss) auf dem Grundstück jedoch nur mit 0,5% (statt 1%)

vom Bodenrichtwert angesetzt, da es sich nur um ein gemeinsames Sondernutzungsrecht mit dem Eigentümer der Erdgeschosswohnung handelt. Der Bodenrichtwert wurde mit 107,80 €/m² verifiziert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlage wurde mit 20 Jahren ermittelt. Unter Berücksichtigung dieser Parameter ergibt sich ein Vervielfältiger von 9,03. Daraus ergibt sich nachstehende Berechnung:

$$(0,5/10 * 107,80 * 165) = 889,35 * 9,03 = 8.030,83 = \text{Rd. } +8.000 \text{ €}$$

Daraus ergibt sich nachstehende Tabelle:

Ertragswert Whg. Nr. III	
Vorläufiger Ertragswert Whg. Nr. III	61.600,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6.000,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
Ertragswert rd.	68.000,00

6.6 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Eigentumswohnungen grundsätzlich am Vergleichswert. Da im vorliegenden Bewertungsfall keine hinreichende Anzahl von zeitnah gehandelten und über Vergleichsfaktoren vergleichbare Eigentumswohnungen vom Sachverständigen recherchiert werden konnte, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für die **Eigentumswohnung Nr. III, Worthkamp 5** in **32549 Bad Oeynhausen** ein Verkehrswert (in der Gesamtheit) begutachtet von:

68.000,00 €

(i.W.: Achtundsechzigtausend Euro)

Das vorstehende Sachverständigengutachten wurde durch mich persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Oeynhausen, den 07. März 2023



Marco Tenge REV

Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gemäß BelWertV aller Immobilienarten (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

Energieberater (IBB) für Wohn- und Nichtwohngebäude, sowie Modernisierungen und Sanierungen im Bestand

Sachverständiger:

Marco Tenge
Weserstraße 77
32547 Bad Oeynhausen

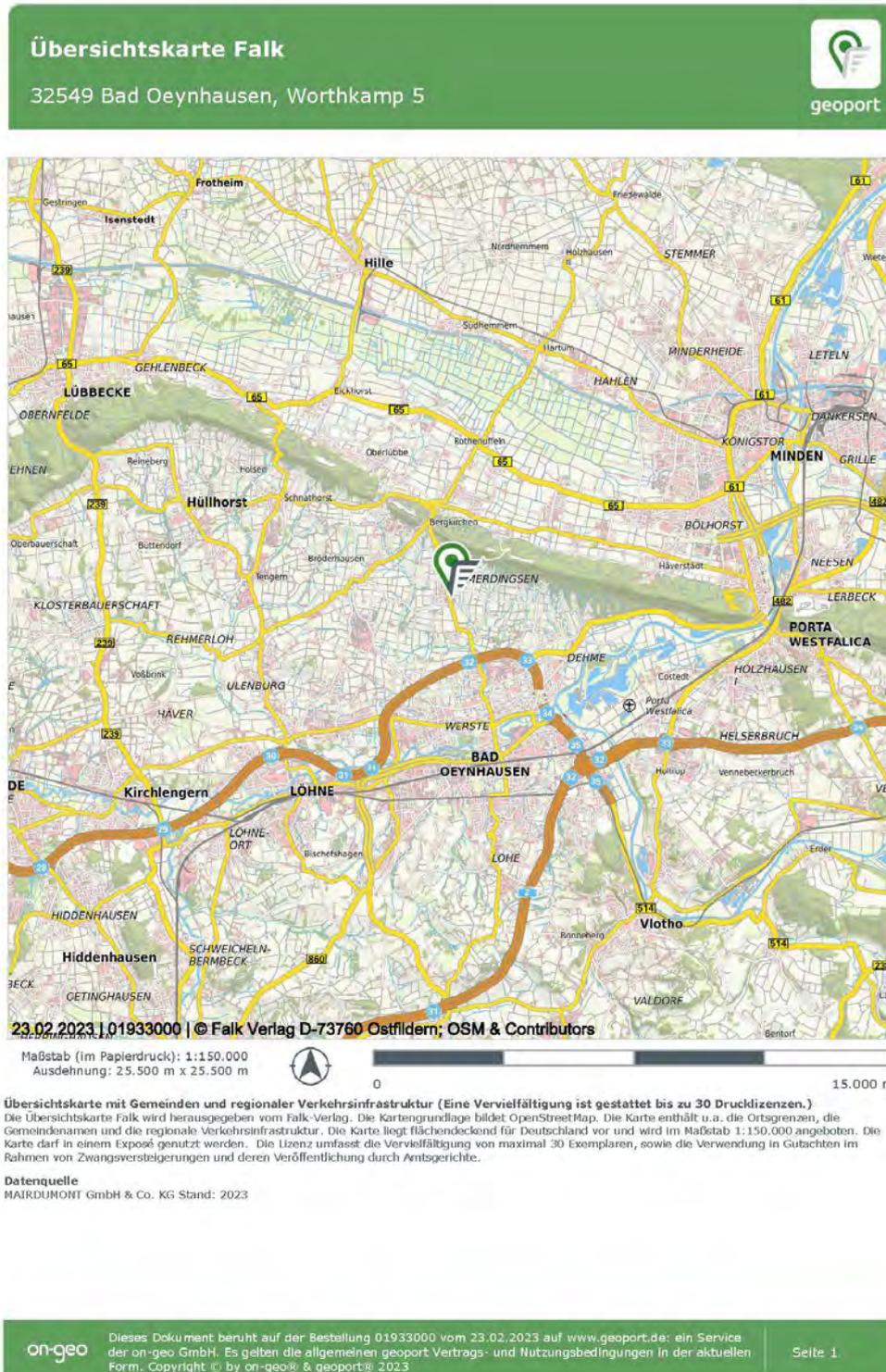
Telefon: 0175 444 01 55
Telefax: 05731 – 868 29 92
E-mail: marcotenge@gutachter-owl.com

Bewertungsobjekt:

Etw Nr. III, Worthkamp 5
32549 Bad Oeynhausen

7 ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte

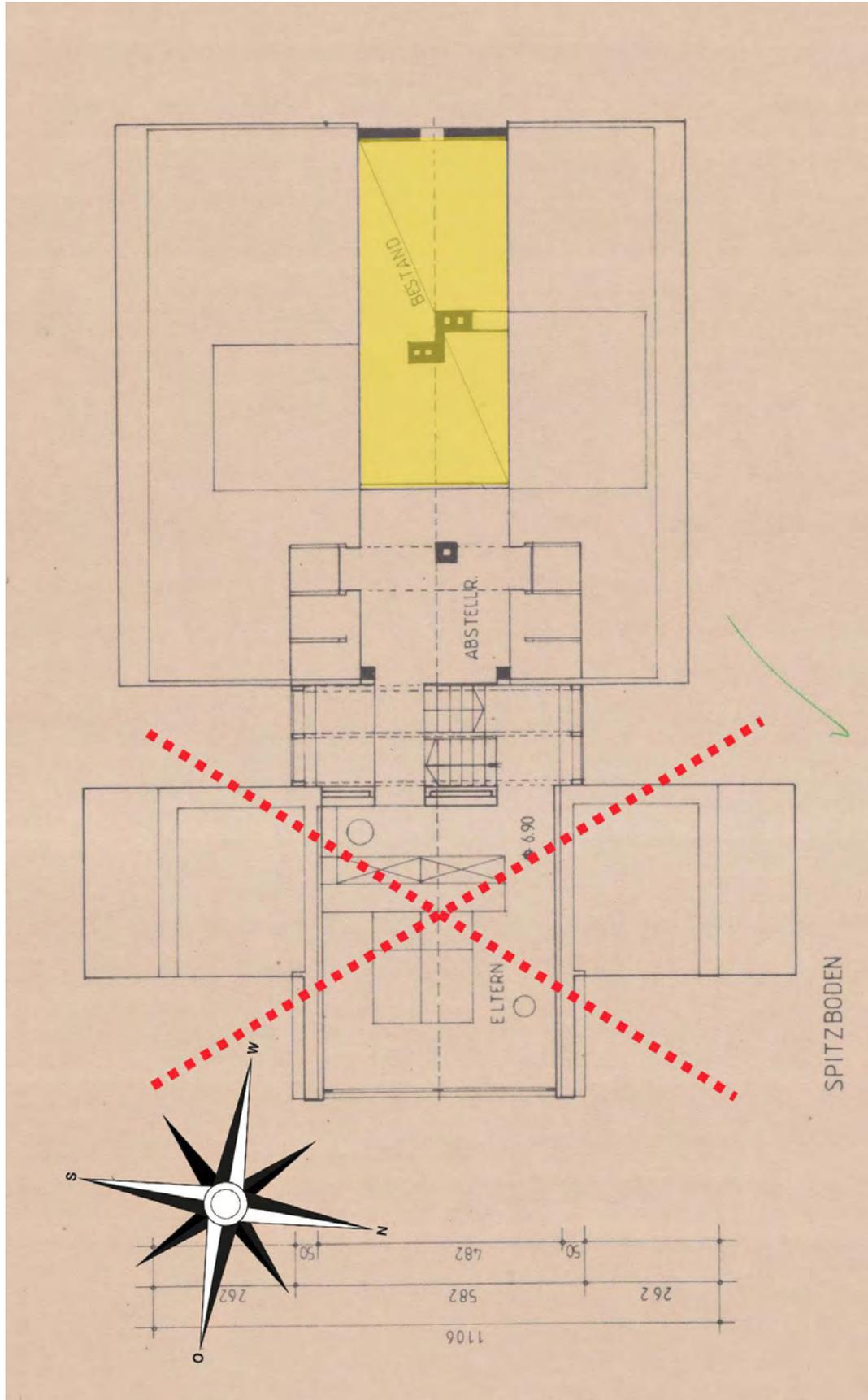
----Nur in der gebundenen Originalfassung ----

Anlage 3: Lageplan

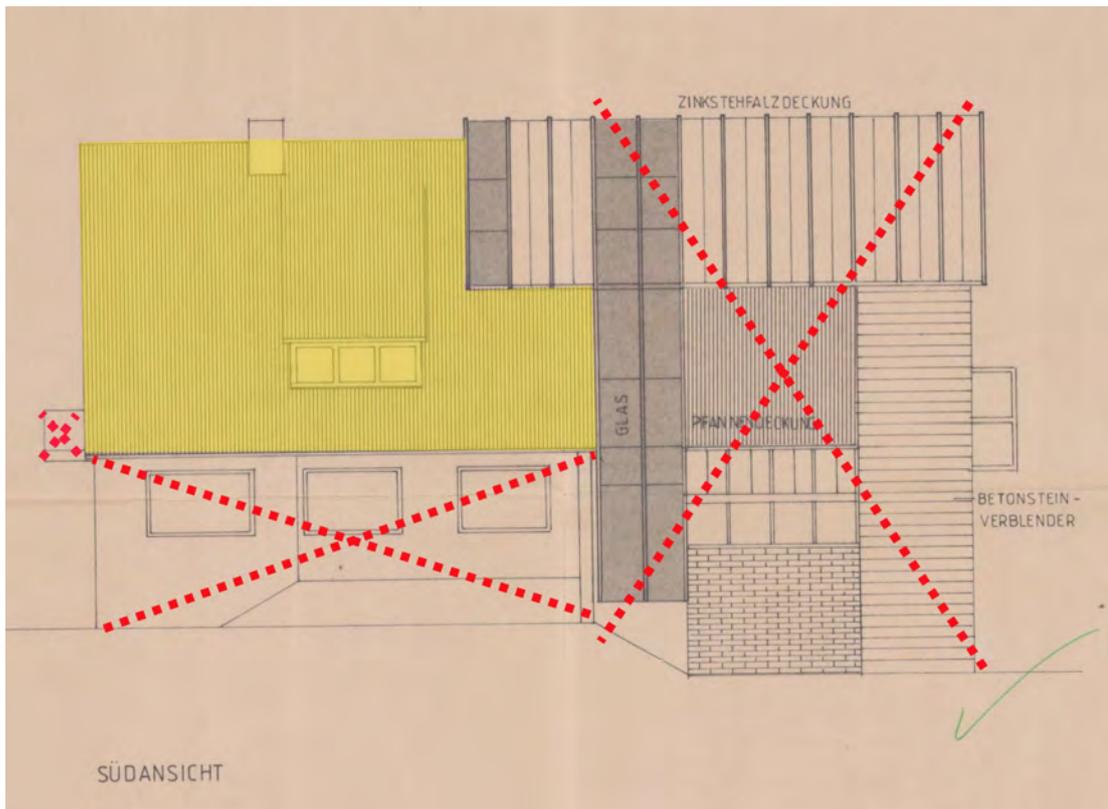
----Nur in der gebundenen Originalfassung ----

Anlage 4: Luftbild

----Nur in der gebundenen Originalfassung ----

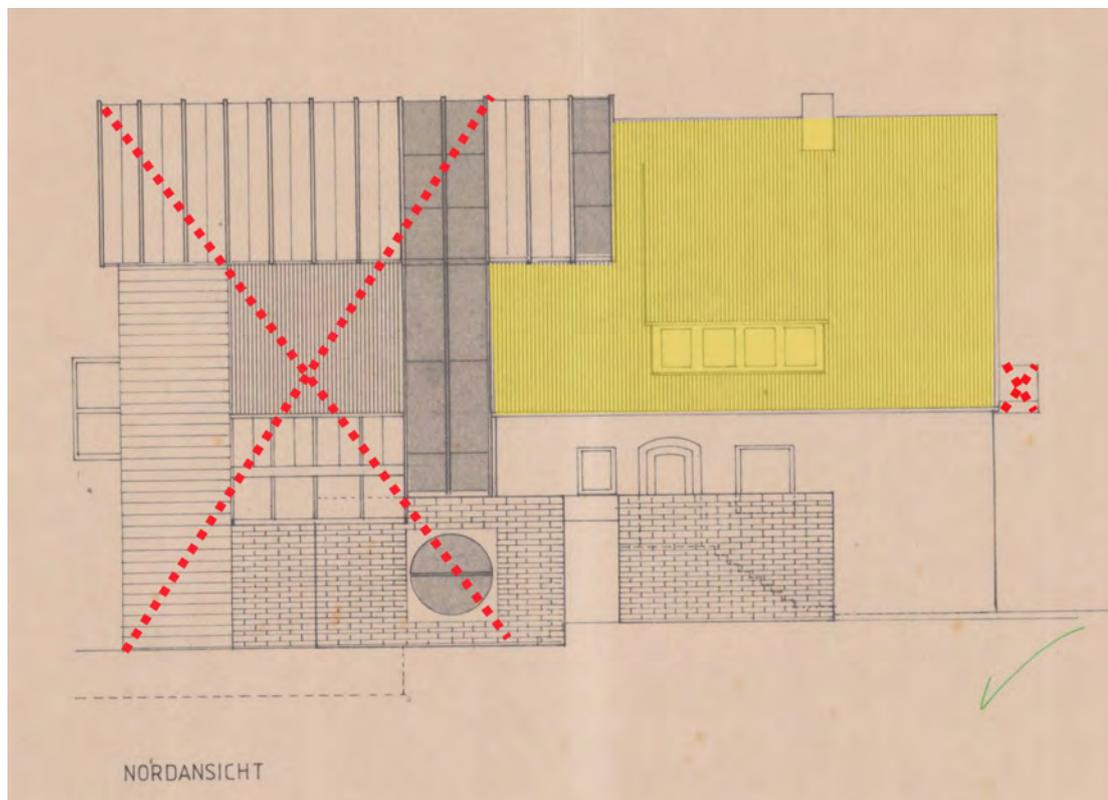


Grundriss Spitzboden
Quelle: Bauakte Bad Oeynhausen



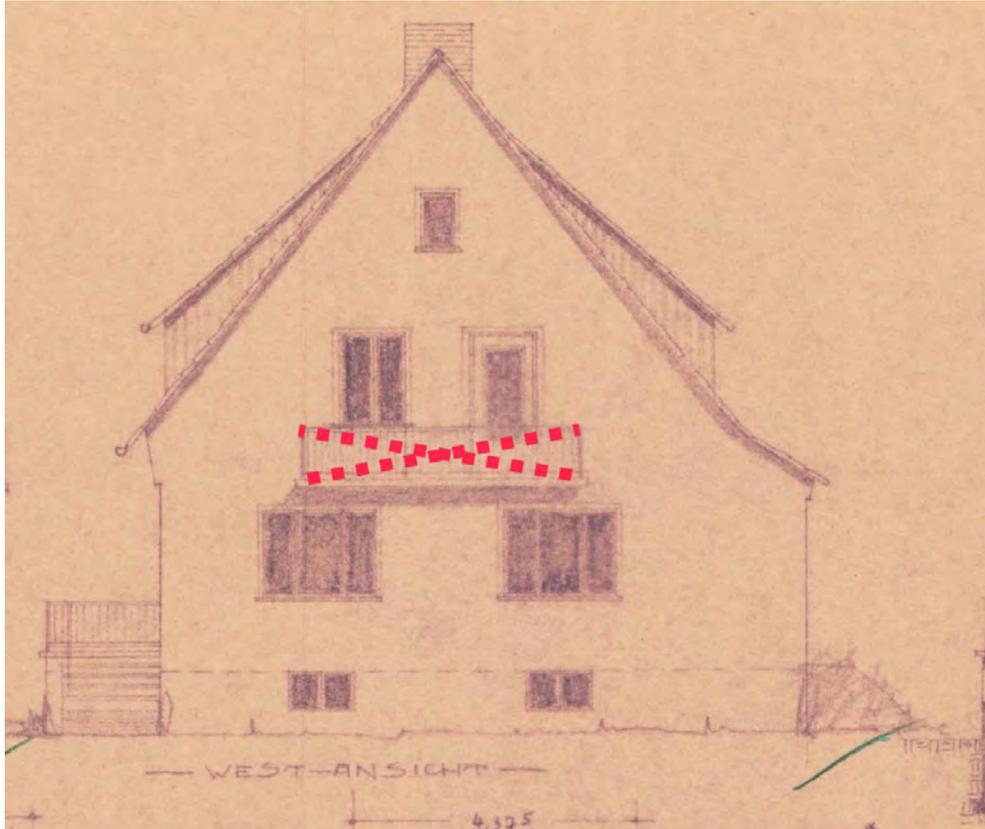
Ansicht I

Quelle: Bauakte Stadt Bad Oeynhausen



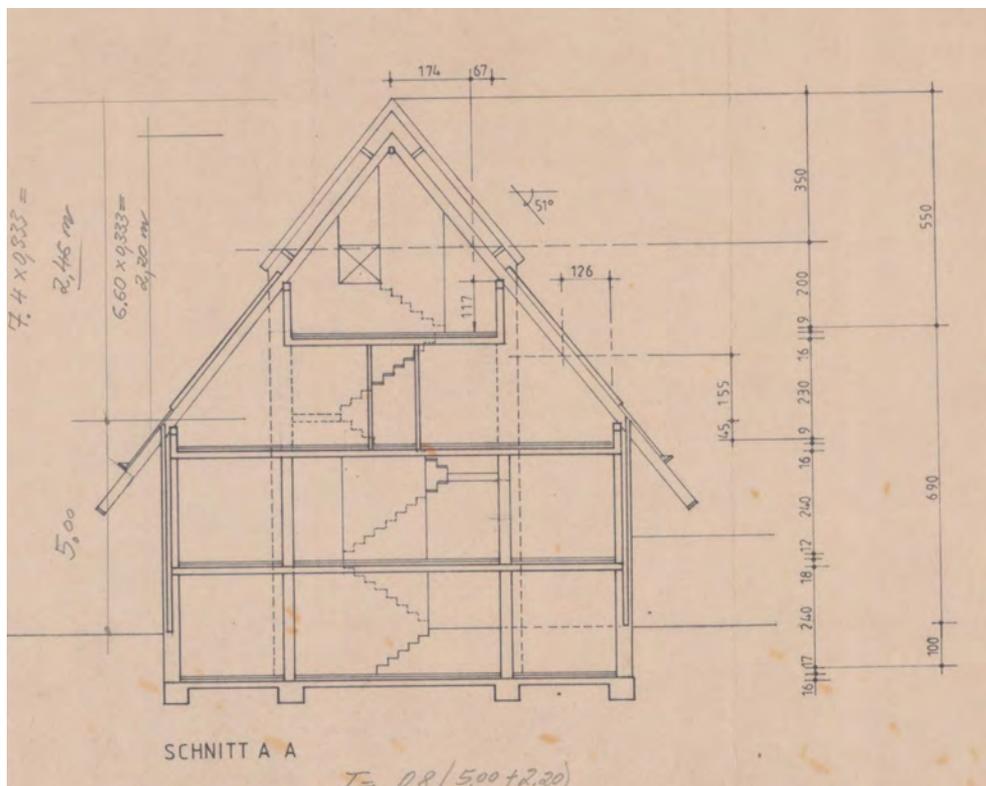
Ansicht II

Quelle: Bauakte Stadt Bad Oeynhausen



Ansicht III

Quelle: Bauakte Stadt Bad Oeynhausen



Schnittzeichnung

Quelle: Bauakte Stadt Bad Oeynhausen

Anlage 6: Fotos des Bewertungsobjekts



Gebäudeansicht von Nordwesten



Detailfoto der nördlich vom Gebäude befindlichen Einfahrt



Gebäudeansicht von Westen



Gebäudeansicht von Südwesten



Gebäudeansicht von Südosten



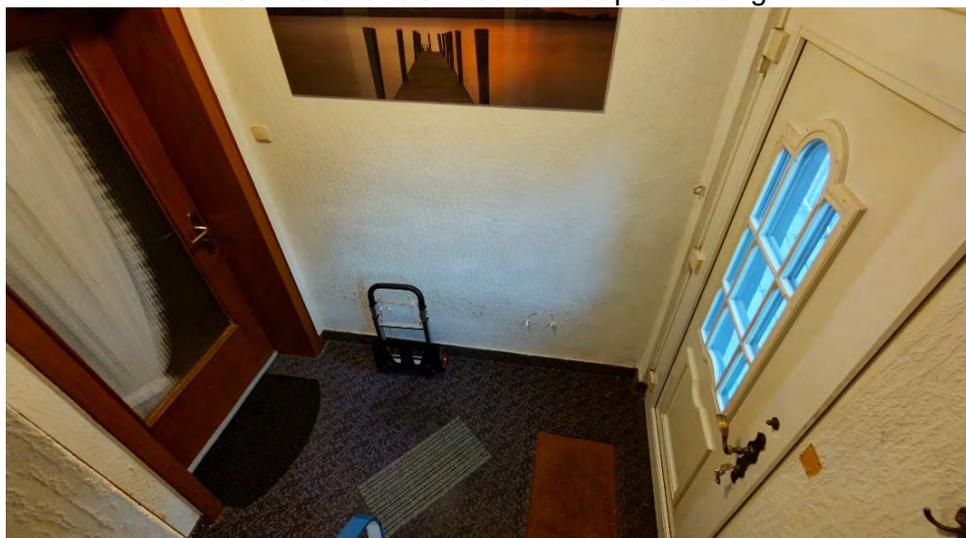
Detailfoto der Heizungsanlage



Detailfoto des gemeinschaftlichen Waschräume im Kellergeschoss



Detailfoto der elektrischen Hauptverteilung



Detailfoto des gemeinschaftlichen Eingangsbereiches



Detailfoto des Flurbereiches vor der Wohnung



Detailfotos der Wohnung (I)



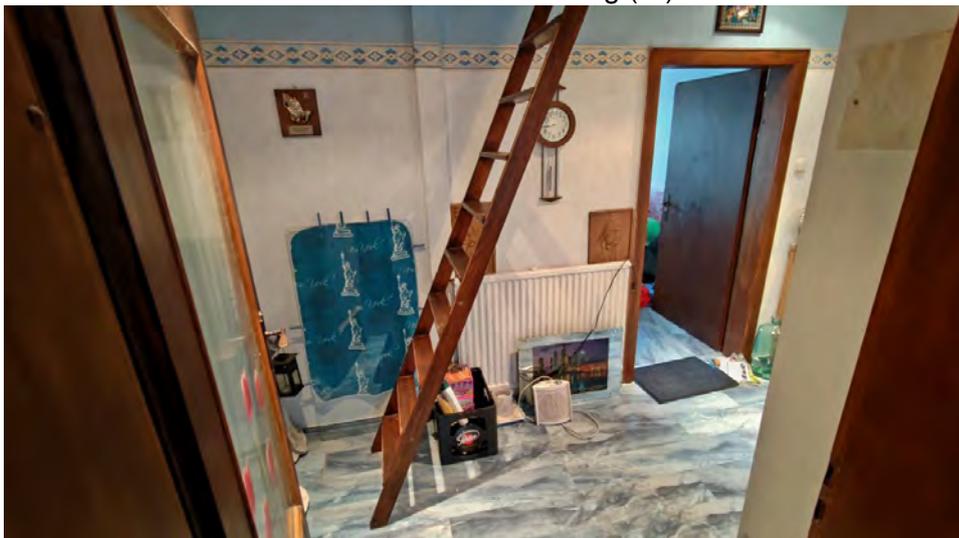
Detailfotos der Wohnung (II)



Detailfotos der Wohnung (IV)



Detailfotos der Wohnung (VI)



Detailfotos der Wohnung (VII)



Detailfotos der Wohnung (IX)

Anlage 7: Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis:

- Bobka, G. (2014): Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Fischer, R. / Biederbeck, M (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Fischer, R. / Lorenz, H.J. (2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Hankammer, G. (2008): Schäden an Gebäuden, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 2. Auflage,
- Kleiber, W. (2012): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 7. Auflage,
- Kleiber, W. (2019): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage,
- Kleiber, W. (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, Köln, 12. Auflage,
- Kröll, R. / Hausmann, A. / Rolf, A. (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage,
- Schmitz, H. / Krings, E. / Dahlhaus, U. / Meisel, U. (2015): Baukosten 2014/2015, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, Essen, 22. Auflage,
- Schwirley, P. / Dickersbach, M. (2017): Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 3. Auflage,
- Simon, J. (2016): Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag, Köln,
- Sommer, G. / Kröll, R. / Haack, B. (2015): Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag, Loseblattsammlung,
- Stumpe, B. / Tillmann, H.-G. (2009): Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Tillmann, H.-G. / Seitz, A. (2020): Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage.

