



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	7
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	9
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	13
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	14
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	14
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	15
4.3	Sachwertermittlung	Seite	16
4.3.1	Kellergeschoss	Seite	17
4.3.2	Zusammenstellung der Einzelwerte	Seite	19
4.4	Verkehrswert	Seite	20
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
<b>7</b>	<b>4 Objektfotos</b>		

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen  
Bismarckstraße 12  
32545 Bad Oeynhausen

Auftrag vom: 15.04.2021

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung (AZ: 3 K 010 / 19)

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer: lt. Grundbuch:

---

- *[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]*

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung: 11.05.2021 von 10:00 Uhr bis ca. 10:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck erstellt.

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsauftrag vom: • 15.04.2021

Auftragseingang: • 17.04.2021

Ortstermin: • 11.05.2021

Wertermittlungstichtag /  
Qualitätsstichtag: • 11.05.2021

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
  - Grundriss Kellergeschoss (s. Anlage 4)
  - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
  - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
  - Grundbuchauszüge vom 29.01.2021
  - Teilungserklärung vom 22.10.2015  
incl. Abgeschlossenheitsbescheinigung
  - städt. Bauakte

- allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - Grundstücksmarktbericht 2021

---

<sup>\*)</sup> s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen: Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen und vor Ort geprüft.

---

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Oeynhausen	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen	
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)	
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
<hr/>		
geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen	
Einwohnerzahl:	49 000	
Fläche:	64,93 km <sup>2</sup>	
Bevölkerungsdichte:	751 Einwohner/km <sup>2</sup>	
Kaufkraftindex:	99,3	
<hr/>		
Grundbuch von	Bad Oeynhausen	
Blatt:	7595 - 7600	
Gemarkung:	Bad Oeynhausen	
Flur:	4	
Flurstück:	529	
Größe:	1369 m <sup>2</sup>	
<hr/>		
Verkehrslage:	Stadtkern	
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage	
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich	
<hr/>		
Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 1 km
	zur Bushaltestelle:	ca. 200 m
	zu Geschäften:	ca. 500 m
<hr/>		
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr)	

## 2.2 Zuschnitt und Topografie

nach einer ca. 35 m langen  
Zufahrt:

mittlere Grundstücksbreite: ca. 30 m  
mittlere Grundstückstiefe: ca. 41 m

Grundstücksgröße : 1369,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: unregelmäßiges Pfeifengrundstück (siehe Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal  
topographische Lage: annähernd eben  
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück in 2. Baulinie  
geografische Ausrichtung: westlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

## 2.3 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Steinstraße erschlossen.

Erschließungszustand: voll ausgebaut

Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert  
beiderseitig Gehwege  
Parkstreifen

Straßenart: Durchgangsstraße

Verkehrsaufkommen: stark

Anschlüsse an Ver- und  
Entsorgungsleitungen: in Vorbereitung

---

## 2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Die vom Auftraggeber vorgelegten Grundbuchauszüge enthalten in Abteilung II jeweils unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragungen:

Blatt 7595:  
Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX

Blatt 7576:  
Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX

Blatt 7597:  
Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX

Blatt 7598:  
Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX

Blatt 7600:  
Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX

in den vorgenannten Grundbuchblättern unter der lfd. Nr. 2 sowie in dem Blatt 7599 unter der lfd. Nr. 1 ist jeweils ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

---

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

---

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

---

---

Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an.</li> <li>• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.</li> </ul>
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	das Objekt kann noch nicht vermietet werden
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen nicht
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>



### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Rohbau eines Kellergeschosses, das für die Unterbringung von Abstellräumen, Hausanschluss- und Heizungsräumen, Gemeinschaftskellern und 7 Tiefgaragen-Stellplätzen ausgelegt ist; eine Kellerdecke ist noch nicht vorhanden (siehe Fotos)

gemäß Planung sollen über dem Kellergeschoss 6 Eigentumswohnungen entstehen.

Baujahr: Mit dem Bau begonnen wurde angabegemäß im Jahre 2016

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau  
Fundamente: Beton

Wände: Kellerwände: Beton

Decken: Kellerdecke: noch nicht vorhanden

#### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden: Nach Auskunft eines Kollegen, der für Schäden an Gebäuden öffentlich bestellt und vereidigt ist, sieht das Kellergeschoss solide aus, so dass man darauf weiter bauen kann, allerdings sollte zunächst durch einen Vermessungsingenieur festgestellt werden, ob sich der vorhandene Baukörper noch exakt an der ursprünglich vorgegebenen bzw. geplanten Stelle befindet, dass also die „Betonwanne“ nicht aufgeschwommen ist. Eine sorgfältige Trocknung des Kellergeschosses ist zu gegebener Zeit ebenfalls erforderlich

**4 Verkehrswertermittlung**

für das mit einem Kellergeschoss bebaute Grundstück in Bad Oeynhausen, Steinstraße 53

Amtsgericht		Bad Oeynhausen Grundbuch von			Bad Oeynhausen			Blatt 7595		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
		a	b	c						
1	2	3						4		
1		136/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen 4 529 Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller- raum mit gleicher Nummer. ..... Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden, hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der Terrasse Nr. 1							13	69

Amtsgericht		Bad Oeynhausen Grundbuch von			Bad Oeynhausen			Blatt 7596		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
		a	b	c						
1	2	3						4		
1		98/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen 4 529 Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller- raum mit gleicher Nummer. ..... Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden, hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der Terrasse Nr. 2							13	69

Amtsgericht		Bad Oeynhausen Grundbuch von			Bad Oeynhausen			Blatt 7597		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
		a	b	c						
1	2	3						4		
1		142/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen 4 529 Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller- raum mit gleicher Nummer. ..... Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden, hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der Terrasse Nr. 3							13	69

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Bad Oeynhausen		Blatt			7598		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte							Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²		
		a	b		c								
1	2	3							4				
1		187/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen 4 529 Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Kel- lerraum mit gleicher Nummer. ..... Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden, hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.								13	69		

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Bad Oeynhausen		Blatt			7599		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte							Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²		
		a	b		c								
1	2	3							4				
1		183/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen 4 529 Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Kel- lerraum mit gleicher Nummer. ..... Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden, hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.								13	69		

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Bad Oeynhausen		Blatt			7600		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte							Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²		
		a	b		c								
1	2	3							4				
1		254/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen 4 529 Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss und dem Kel- lerraum mit gleicher Nummer. ..... Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden, hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.								13	69		

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 11.05.2021

---

## **ALLGEMEINES**

### **DEFINITION DES VERKEHRSWERTES**

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

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

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

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

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

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

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

## 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Das in der Immobilienwertermittlungsverordnung beschriebene **Vergleichswertverfahren** kann nicht zur Anwendung gebracht werden, weil keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten vorliegt und der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine belastbaren Werte für die indirekte Vergleichswertermittlung ausweist, die ohnehin mit großen Vorbehalten zu betrachten ist. Ein benachbarter Gutachterausschuss schreibt hierzu: *Je weiter sich das Vergleichswertverfahren vom direkten Preisvergleich entfernt, umso geringer ist die Präferenz des Vergleichswertverfahrens einzustufen. Der Vergleichswert über Vergleichsfaktoren oder eine Regressionsanalyse ist nicht unbedingt als besseres Wertermittlungsergebnis einzustufen als ein marktgerecht ermittelter Ertragswert oder als ein marktangepasster Sachwert.* In der neuesten Literatur (Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage – 2020) heißt es u.a.: *Der BGH hat das Vergleichswertverfahren als im Regelfall einfachste und zuverlässigste Methode allerdings nur unter der Bedingung anerkannt, dass eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung steht; fehlen geeignete Vergleichspreise, insbesondere bei bebauten Grundstücken, soll die Anwendung anderer Verfahren in Betracht kommen. --- Die Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens ist bei bebauten Grundstücken i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen.*

Neben dem Sachwertverfahren und dem Vergleichswertverfahren gibt es noch das **Ertragswertverfahren**, bei dem der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Dieses Verfahren kommt allerdings hier nicht zur Anwendung, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen / privaten) Eigennutzung bestimmt sind.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (Vgl. § 15 Abs.1 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§15 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2021 = 230,00 € / m<sup>2</sup>

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	550 m <sup>2</sup>

Für Verkehrsflächen werden i.d.R. zwischen 10% und 20% des jeweiligen Baulandpreises bezahlt.

#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert mit Blick auf die Grundstücksgröße unter Zugrundelegung der im Grundstücksmarktbericht 2021 des Kreises Minden-Lübbecke ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 550 m<sup>2</sup>: 1,00

Umrechnungskoeffizient bei 1189 m<sup>2</sup>: 0,92

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

erschließungsbeitragsfreies Bauland

1189 m<sup>2</sup> \* 230,00 €/m<sup>2</sup> \* 0,92 = 251 592,00 €

Verkehrsfläche

180 m<sup>2</sup> \* 35,00 €/m<sup>2</sup> = 6 300,00 €

gesamt: 257 892,00 €

**Bodenwert: rd. 257 900,00 €**

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-23 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

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

#### **BAUNESENKOSTEN**

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

#### **WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (6 Abs. 6 ImmoWertV).

#### **WERTMINDERUNG**

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

##### a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs.6 Satz 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

##### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

#### **SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).



### 4.3.1 Kellergeschoss

Im Folgenden werden zunächst die Kosten für die Erstellung des vorhandenen Bestandes nach den beiliegenden Fotos / dem Kellergeschossgrundriss usw. zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Die Aufzählung der jeweiligen Leistungen entspricht der Reihenfolge einer Ausschreibung für Rohbauarbeiten, die entsprechend HOAI in der Leistungsphase 6 zu erbringen sind. Hieraus ergeben sich die geschätzten Herstellungskosten für das Kellergeschoss:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Baustelleneinrichtung:<br>Einrichten der Baustelle mit Baustromanschluss, Bauwagen, Bauwasseranschluss, Bauzaun mit Verriegelung, Toilettenhäuschen pp.  | 2.300,00 €  |
| 2. | Anfahren, aufstellen, vorhalten und abfahren des Baukrans mit mindestens 30 m Ausleger, inklusiv Kranführer usw.   | 6.300,00 €  |
| 3. | Aufstellen des Schnurgerüsts und Einmessen durch den Vermessungsingenieur  | 3.700,00 €  |
| 4. | Erdarbeiten: Mutterboden abschieben<br>Mutterboden in der Stärke von ca. 0,40 m abtragen<br>30,0 m x 27,0 m = 810,0 m <sup>2</sup> x 0,40 = 324,0 m <sup>3</sup> Mutterboden, und davon  |             |
|    | a. 74,0 m <sup>3</sup> auf dem Grundstück zwischenlagern, und  | 600,00 €    |
|    | b. 250,0 m <sup>3</sup> von der Baustelle mit LKW abfahren + weiterveräußern   | 2.000,00 €  |
| 5. | Grundwasserabsenkung:<br>Anfahren, einbohren / setzen der Lanzen, verlegen der Ringleitung, anschließen der entsprechend großen Förderpumpe inklusiv liefern des Stroms und Überwachung der Trockenlegung der Baugrube / Sohle sowie anschließender Ausbau und Abtransport der Wasserhaltung | 4.000,00 €  |
| 6. | Erdarbeiten: Bodenaushub<br>Erdaushub der Baugrube, Bodenklasse 3 - 4, in der Höhe von 2,30 m bis UK Sauberkeitsschicht ausheben,<br>27,0 m x 28,0 m ≈ 760,0 m <sup>2</sup> x 2,30 m ≈ 1.750 m <sup>3</sup> Bodenaushub, und davon:  |             |
|    | a. 450,0 m <sup>3</sup> für die anschließende Wiederverfüllung des Arbeitsraumes auf dem Grundstück lagern   | 3.400,00 €  |
|    | b. 1.300,0 m <sup>3</sup> auf LKW laden und von der Baustelle abfahren   | 16.500,00 € |
| 7. | Baugrube profilieren und Böschung mit Polyethylenfolie vor Tagwasser und abrutschenden Boden windsicher schützen   | 1.400,00 €  |
| 8. | Rohrverlegung unter der Sohlenplatte, zum Abführen des anfallenden Schmutzwassers z.B. im Bereich der Tiefgarage, Heizung usw.   | 1.700,00 €  |

9. Stahlbetonsohlenplatte – bei 0,30 m Aufbau-Stärke : (67,00 €/ m<sup>2</sup>)  
bestehend aus : 5 cm Sauberkeitsschicht, Folienuflage 0,5 mm,  
Bewehrungsstahleinlagen unten und oben inklusiv Anschlusseisen  
für Betonkellerringwände, Betonsohlenplatte in 25 cm Dicke,  
allseitig 20 cm Sohlenüberstand, Dichtungsband im Ringwand-  
anschlussbereich sowie der erforderlichen Randschalung auf der  
Sohlenplatte usw.  
10,20 m x 20,70 m + 12,80 m x 25,70 m – 5,50 m x 3,20 m = 523 m<sup>2</sup> 35.000,00 €
10. Stahlbetonkellerringwände: (a = 152,00 € / m<sup>2</sup> - b = 131,00 €/m<sup>2</sup>)  
a. = Außenwände in 36 cm - b. = Innenwände in 24 cm Wandstärke  
inklusive eingebaute Kellerfenster, Stahlgewebeeinlagen (Baustahl-  
matten / Rundstahl ) mit biegesteifer Eckausführung, sowie der  
wandhohen Abschalung im Innen- und Außenbereich in Beton C 35  
inklusive Nachverdichtung usw.  
a. (22,10 m + 5,50 m + 7,50 m + 15,60 m + 20,30 m + 10,00 m  
+ 3,45 m + 2,75 m + 3,50 m) x 2,60 m (Höhe) = 236,00 m<sup>2</sup> 35.900,00 €  
b. (7,10 m + 9,40 m + 7,60 m + 6,40 m + 3,60 m) x 2,60 m  
= 88,70 m<sup>2</sup> 11.600,00 €

Die Gesamtkosten des erstellten Kellergeschosses (ohne Keller-  
decke) werden geschätzt auf netto: 124.400,00 €  
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer 23 636,00 €  
= **Brutto-Baukosten:** rd. **148.000,00 €**

Um dieses Gebäude weiterzubauen, sind vorab einige Arbeiten zu erledigen, die dazu  
dienen, sicher zu stellen, dass dieses Gebäude immer noch so dasteht, wie es dort  
eingebaut wurde. Hierzu sind mindestens folgende Tätigkeiten vorzunehmen, die zu-  
sätzliche Kosten verursachen:

11. Nochmalige Grundwasserabsenkung:  
Vor der Überprüfung des Gebäudebestandes und während der Säü-  
berung und erneuten Abgrabung bis UK-Sohlenplatte ist der jetzt dort  
vorhandene Wasserstand auf dem gesamten Grundstück komplett zu  
reduzieren. Die Wasserhaltung ist bis zur fertigen Herstellung der  
Tiefgaragenzufahrt sicherzustellen. ca. 6.300,00 €
12. Säuberung des bestehenden Baukörpers und Abgrabung des Bö-  
schungsbereiches bis zum umlaufenden Betonsockelbereich zwecks  
Überprüfung auf Schäden und Bodenfestigkeit. ca. 3.200,00 €
13. Überprüfung des bestehenden Baukörpers und Neueinmessung des  
Schnurgerüstes durch einen Vermessungsingenieur usw. ca. 4.000,00 €

Kosten, die notwendig sind, um die Weiterführung der Erstellung des  
Gebäudes zu ermöglichen gesamt netto: ca. 13.500,00 €  
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer 2.565,00 €  
**geschätzte Kosten zur Weiterführung der Bautätigkeit brutto rd. 16.000,00 €**

#### 4.3.2 Zusammenstellung der Einzelwerte

Geschätzte bisher angefallene Gestehungskosten	148.000,00 €
Aufwendungen, die zur Weiterführung der Gebäudeherstellung notwendig sind:	<u>- 16.000,00 €</u>
Zwischenwert des Gebäudes	132.000,00 €

Dieser Wert ist noch zu mindern um einen Abschlag

- wegen erneuten Antragsverfahrens für eine neue Baugenehmigung
- wegen der Unsicherheit bezüglich möglicher erneuter Widerspruchsverfahren bei Erteilung einer neuen Baugenehmigung
- wegen erhöhter Baukosten für den „Rest“ des Gebäudes durch die mehrjährige Unterbrechung der Bauausführung
- wegen der Gewährleistungsproblematik für den vorhandenen Baubestand

Der Abschlag wird in einer sachverständig geschätzten Höhe von 50 % für notwendig und angemessen erachtet, das sind:	<u>- 66.000,00 €</u>
Wert des Gebäudes somit:	66.000,00 €
zuzüglich Bodenwert:	<u>257.900,00 €</u>
= Sachwert	<u>323.900,00 €</u>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 324.000,00 €</b>

#### 4.4 Verkehrswert

##### Der Verkehrswert für das mit einem unfertigen Kellergeschoss bebaute Grundstück in Bad Oeynhausen, Steinstraße 53

Gemarkung: Bad Oeynhausen Flur: 4  
Flurstück: 529

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 11.05.2021 auf

**€ 324 000,00**

in Worten: Dreihundertvierundzwanzigtausend EURO

geschätzt.

Hiervon entfallen:

auf die ETW Nr. 1 (Grundbuch Blatt 7595) bei 136/1000 Miteigentumsanteil:	44 000,00 €
auf die ETW Nr. 2 (Grundbuch Blatt 7596) bei 98/1000 Miteigentumsanteil:	32 000,00 €
auf die ETW Nr. 3 (Grundbuch Blatt 7597) bei 142/1000 Miteigentumsanteil:	46 000,00 €
auf die ETW Nr. 4 (Grundbuch Blatt 7598) bei 187/1000 Miteigentumsanteil:	61 000,00 €
auf die ETW Nr. 5 (Grundbuch Blatt 7599) bei 183/1000 Miteigentumsanteil:	59 000,00 €
auf die ETW Nr. 6 (Grundbuch Blatt 7600) bei 254/1000 Miteigentumsanteil:	82 000,00 €
<b>gesamt:</b>	<b>324 000,00 €</b>

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 25.06.2021

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

## 5 Literaturverzeichnis

### VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **BISCHOFF**

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland -  
die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV  
1. Auflage, 2009, OLZOG-Verlag

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
9. Auflage, 2020, Bundesanzeiger Verlag

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

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

#### **ROSS - BRACHMANN**

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

#### **KLEIBER**

Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
9. Auflage, 2006, Bundesanzeiger Verlag

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
2021 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **KRÖLL / HAUSMANN**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
3. Auflage, 2006, Luchterhand-Verlag

#### **RÖSSLER / LANGNER / SIMON / KLEIBER / JOERIS / SIMON**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
8. neubearbeitete Auflage, 2004, Luchterhand-Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung  
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Luchterhand Verlag / Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

---

## **RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **SW-RL**

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

### **EW-RL**

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

### **VW-RL**

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

### **BauNVO**

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

### **WertR 06**

Wertermittlungsrichtlinien 2006

Bundesanzeiger Verlag, 2006

### **ErbbaureG**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

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

### **WoFIV**

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

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)



Kreis Minden-Lübbecke  
Katasteramt

Portastraße 13  
32423 Minden

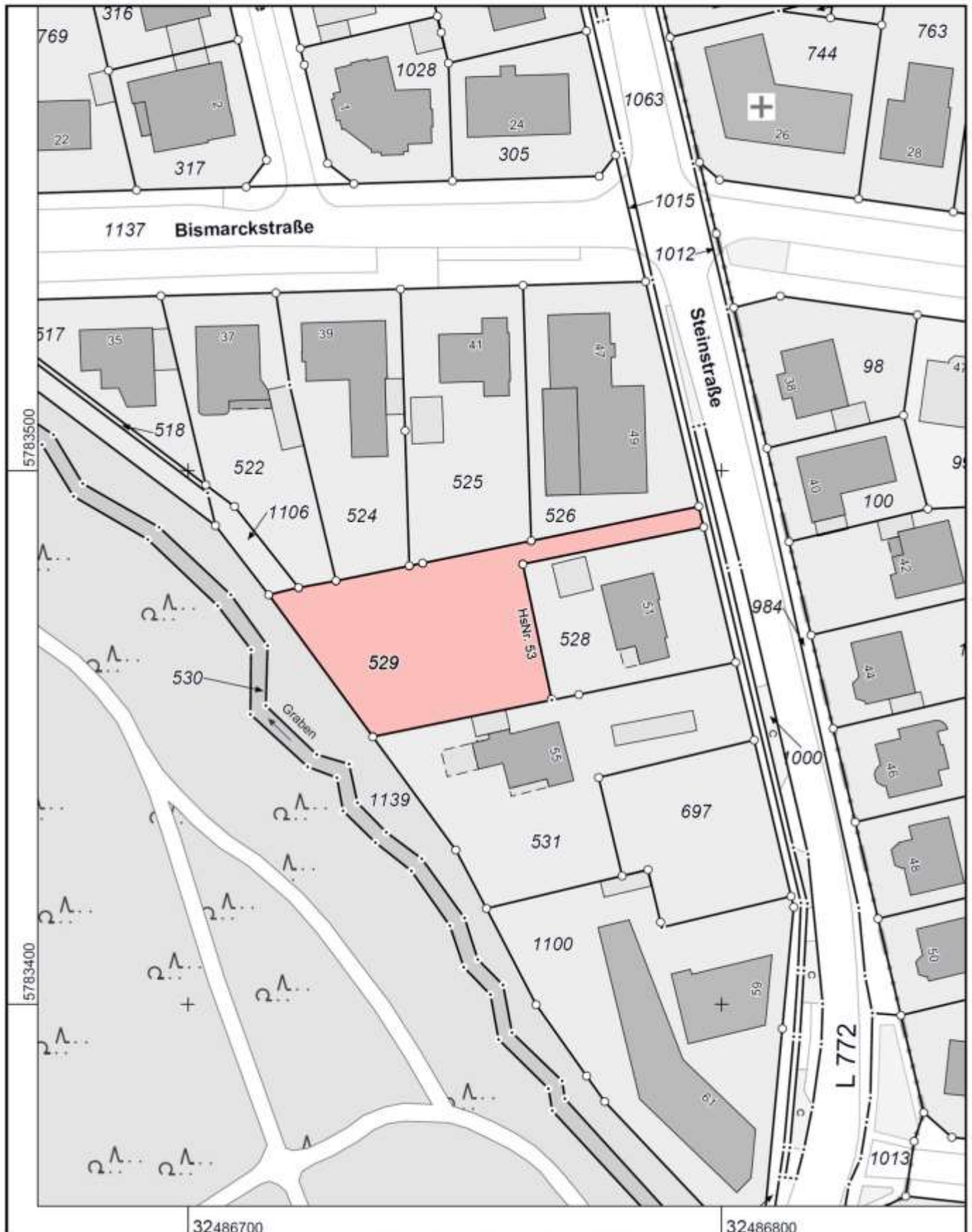
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 529  
Flur: 4

Gemarkung: Bad Oeynhausen  
Steinstraße 53, Bad Oeynhausen

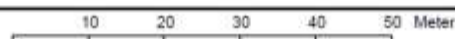
Erstellt: 11.05.2021  
Zeichen: 21-BSN-01359

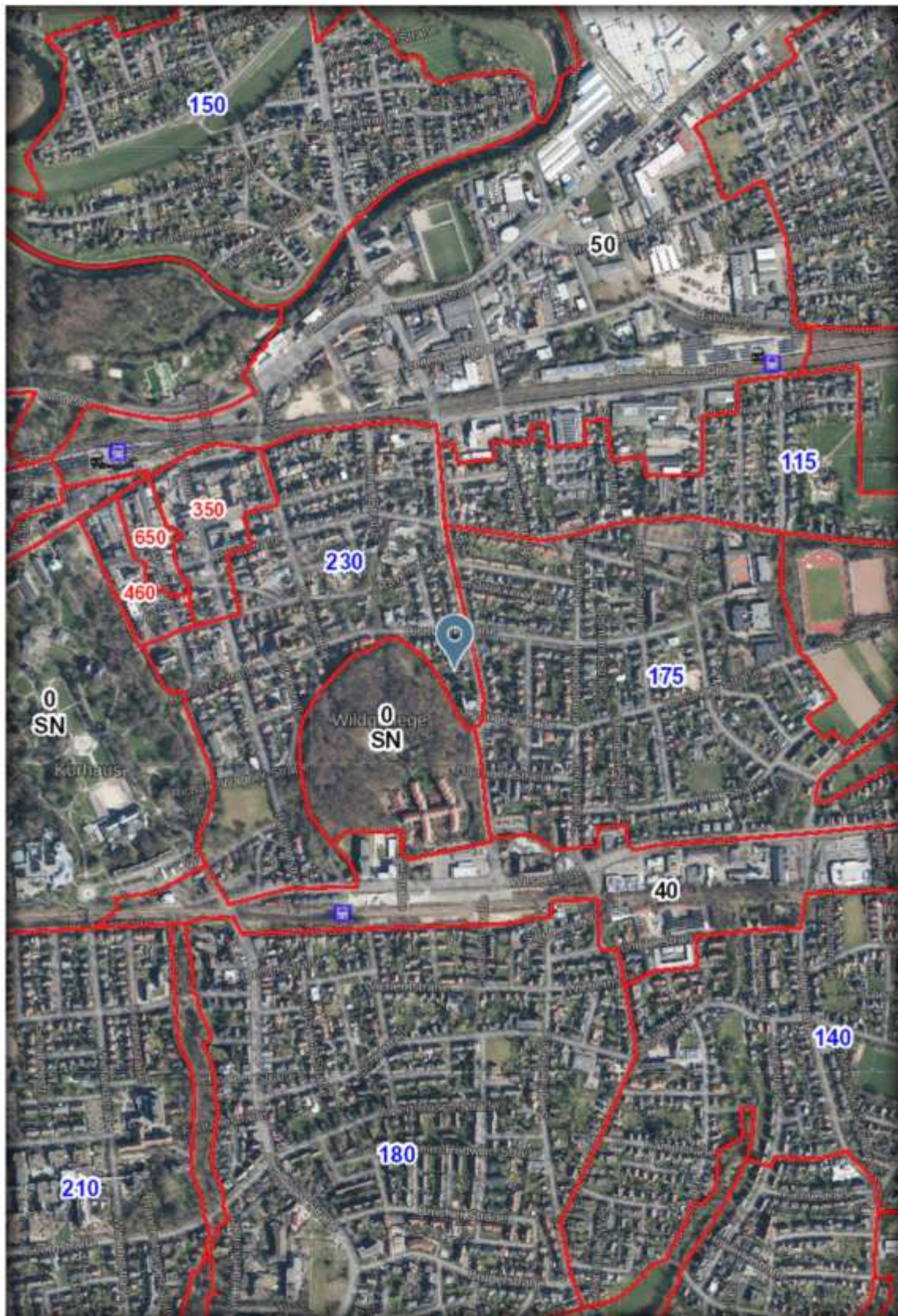


32486700

32486800

Maßstab 1 : 1000



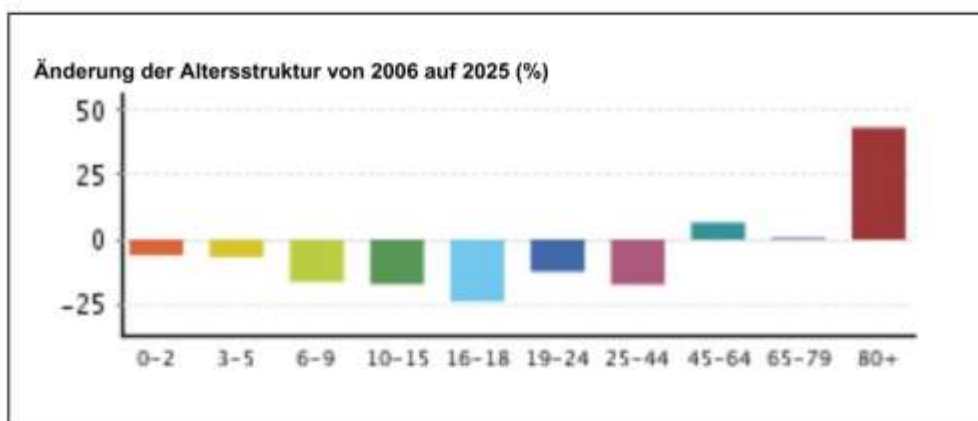
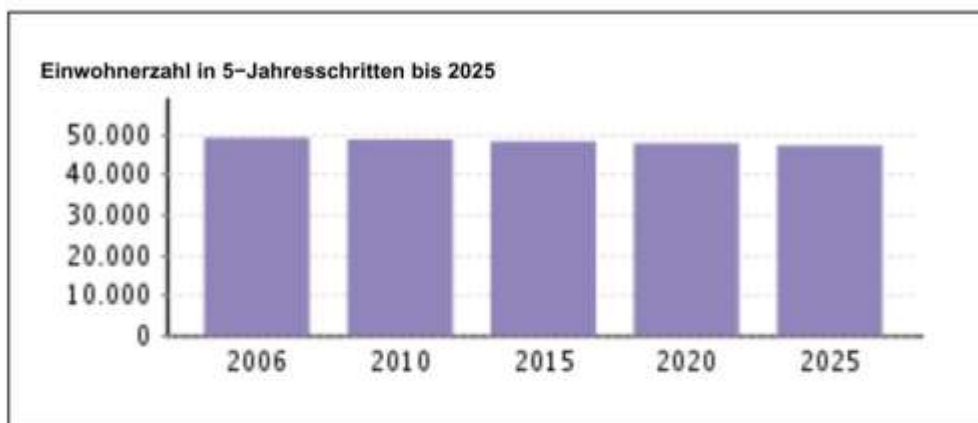
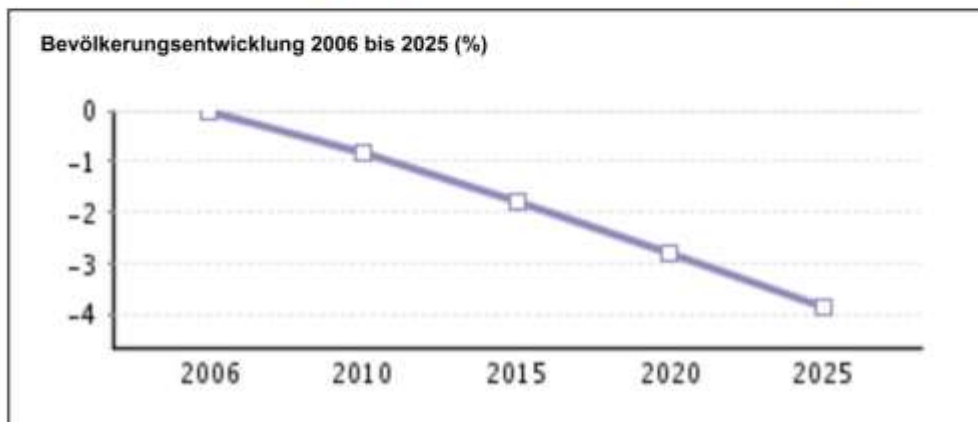


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke



## Übersicht Bevölkerungsprognose:

Bad Oeynhausen



| BertelsmannStiftung

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





Süd-Ost-Ansichten





Süd-Ansichten

