

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



2-Familiendoppelhaushälften
Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 in Bad Oeynhausen

Verkehrswertgutachten für die 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen, Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 vom 19.05.2023

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen, Wilhelm-Uhe-Str. 34,36

Auftragsdatum: 21. März 2023
Geschäfts-Nr. 003 K 014/22

Ortsbesichtigung: 03. Mai 2023

Wertermittlungsstichtag: 03. Mai 2023
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 03. Mai 2023
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 19. Mai 2023

Anzahl der Ausfertigungen: 8

Gesamtseitenzahl: 39

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen, Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

Wilhelm-Uhe-Str. 34 € 485.000,-
(in Worten: Euro vierhundertfünfundachtzigtausend)

Wilhelm-Uhe-Str. 36 € 492.000,-
(in Worten: Euro vierhundertzweiundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. VORBEMERKUNGEN	4
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2. RECHTSNORMEN	4
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
III. BAUBESCHREIBUNG	9
1. VORBEMERKUNG	9
2. BAULICHE ANLAGEN	10
3. BAUJAHR	10
4. BAUKONSTRUKTION	10
5. AUßENANLAGEN	11
6. BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	11
IV. WERTERMITTLUNG	12
1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	12
2. BODENWERT	13
3. SACHWERTVERFAHREN	13
V. WERTFESTSETZUNG	22
VI. ZUSAMMENFASSUNG	22
VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	24
VIII. LITERATURVERZEICHNIS	25
IX. ANLAGEN	26

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo-WertV vom 19.05.2010)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde am 21.03.2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens sind die mit 2-Familiendoppelhaushälften bebauten Grundstücke Wilhelm-Uhe-Str. 34 und 36 in Bad Oeynhausen jeweils mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit der Ehefrau des Eigentümers und den jeweiligen Mietern fand am 03.05.2023 eine Besichtigung der Wohnungen im Haus Nr. 36 und der Erdgeschoßwohnung im Haus Nr. 34 statt. Die Wohnung im Ober- und Staffelgeschoß des Hauses Nr. 34 war nicht zugänglich, ebenso nicht die nicht ausgebauten Spitzböden der Häuser.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan 1:1000
- b. Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen
- c. Grundbuchauszug
- d. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Bad Oeynhausen, die Stadt mit dem einzigen Staatsbad des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt an den Ufern von Werre und Weser und wird umrahmt vom Ravensberger Hügelland und dem Wiehengebirge. Die Stadt mit ihren ca. 53.000 Einwohnern absolvierte in den letzten Jahrzehnten mit dem Bau des Energie-Forums Innovation, des Werreparks sowie von neuen Hotels, Kliniken und einer Therme den Aufbruch in das 21. Jahrhundert¹.

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Rehme, dem zweitgrößten Stadtteil Bad Oeynhausens. Die Wilhelm-Uhe-Straße ist eine Nebenstraße, die von der Straße „Zum Rehmer Eck“ abzweigt und parallel der Mindener Straße, einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße verläuft, bevor sie wenige Meter nach dem Bewertungsobjekt als Sackgasse endet. Am Objekt zweigt die Fritz-Bartling-Straße ab, die ebenfalls eine Wohnstraße und Sackgasse ist.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist durch 1- und 2-Familienwohnhäuser, Geschoßwohnungsbau und zur Mindener Straße gelegene, kleinere Gewerbebetriebe gekennzeichnet.

¹ vgl. homepage der Stadt Bad Oeynhausen

Die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich z.B. im Werre-Park an der Mindener Straße und in der Bad Oeynhausener Innenstadt. Auch Schulen sind in der Nähe gelegen und noch fußläufig zu erreichen. Ebenso ist die Verkehrsanbindung gut. Auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Aufgrund der Nordumgehung ist der Verkehr auf der Mindener Straße sehr stark zurückgegangen, so daß Immissionen im Rahmen des Ortstermins kaum wahrnehmbar waren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine mittlere Wohnlage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten sind die Grundstücke Gemarkung Rehme, Flur 5, Flurstücke 1921 und 1922 mit einer Größe von 354 m² bzw. 300 m² und einem jeweils nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Die Grundstücke sind jeweils mit einer 2-Familiendoppelhaushälfte bebaut:

Die Objekte sind nicht unterkellert, massiv 2-geschossig mit ausgebautem Staffelgeschoß errichtet. Zudem ist jeweils ein Hausanschlußraum vorhanden.

1.5. Nutzung

In jeder Haushälfte befinden sich 2 Wohnungen, die sich spielverkehrt, aber ansonsten identisch wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoß sind Windfang, Gäste-WC, 3 Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, innenliegendes Bad, Küche und Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse gelegen. Die Wohnfläche beträgt jeweils ca. 97 m².

Die Wohnungen im Ober- und Staffelgeschoß verfügen über jeweils ca. 138 m² Wohnfläche. Im Obergeschoß sind Windfang, Gäste-WC, 2 Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum und offener Wohn-/Küchen- und Essbereich mit Zugang zum Balkon gelegen. Im Staffelgeschoß sind Flur, Bad und Schlafzimmer ausgebaut. Zudem ist eine Dachterrasse vorhanden.

Die Wohnungen im Erdgeschoß sollen gem. mündlicher Auskunft des Betreuers des Eigentümers für Warmmieten von € 900,- bzw. € 1.050,- vermietet sein. Die Mietverhältnisse bestehen seit 01.09.2020 bzw. 01.08.2022 und sind unbefristet.

Für die Wohnung im Ober- und Staffelgeschoß des Hauses Wilhelm-Uhe-Str. 34 war ein bis 01.02.2023 befristeter Zeitmietvertrag geschlossen, der augenscheinlich fortgesetzt wird. Die Warmmiete ist mit € 1.250,- vereinbart. Die Wohnung im Ober- und Staffelgeschoß des Hauses Wilhelm-Uhe-Str. 36 ist eigen genutzt.

Die Mietverträge lagen nicht vor.

In Anlehnung an die Literatur werden für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung mögliche, sich aus günstigen oder ungünstigen Mietverhältnissen ergebende Vor- oder Nachteile nicht berücksichtigt². Es werden bezugsfreie Objekte unterstellt.

1.6. Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Grundstücke sind durch die Wilhelm-Uhe-Straße, die über eine Schwarzdecke verfügt und die Fritz-Bartling-Straße, die gepflastert ist, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 03.05.2023 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße, die teilweise oder provisorisch hergestellt ist. Erschließungsbeiträge werden bei endgültiger Herstellung der Erschließungs- oder Teilanlage fällig, ebenso Wegebaubeiträge bei einer beitragsauslösenden Straßenbaumaßnahme, die derzeit jedoch nicht absehbar ist

Gem. der Bauakte besteht der Anschluß an die städtische Abwasseranlage. Es ist davon auszugehen, daß die Anschlußbeiträge abgegolten sind.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Vielmehr wird unterstellt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder

² vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft vom 26.04.2023 des Kreises Minden-Lübbecke sind die Grundstücke z.Zt. nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Die Grundstücke sind im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Rehme Blatt 4181 Gemarkung Rehme, Flur 5, Flurstücke 1921 und 1922 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 21.03.2023.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 24.04.2023 sind beide Flurstücke baulastenfremd.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Eine mängelfreie Schlußabnahme ist noch nicht erfolgt, da entlang der Westgrenze (zum Grundstück Wilhelm-Uhe-Straße 38) der Pflanzstreifen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes herzustellen ist. Auch sind KFZ-Stellplätze innerhalb dieser Ausgleichsfläche unzulässig.

Mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts wird im Rahmen der Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Oeynhausen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Wilhelm-Uhe-Straße“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und maximal 2 Wohneinheiten festsetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser³.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Die Grundstücke sind bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Energieausweis benötigt.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß die Wohnung im Ober- und Staffelgeschoß des Hauses Nr. 34 nicht besichtigt wurde, ebenso nicht die nicht ausgebauten Spitzböden der Häuser.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

³ bzgl. weiterer Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. bauliche Anlagen

massiv errichtete, nicht unterkellerte, 2-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoß und nicht ausgebautem Walmdach, nicht unterkellertes, 1-geschossiger Hausanschlußraum mit nicht ausgebautem Walmdach

3. Baujahr

Die Baugenehmigung wurde im Juli 2015 bzw. per Nachtrag im Januar 2017 erteilt. Baugebinn war September 2016.

4. Baukonstruktion

Gründung:	Streifenfundamente bzw. Sohlplatte
Außenwände:	Porenbeton-Mauerwerk mit Dämmung, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Porenbeton
Decken:	Stahlbeton über dem Erd- und Obergeschoß, Holzbalkendecke über dem Staffelgeschoß
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion, rote Betondachziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, elektrische Kunststoff-Jalousien bzw. in Wohn-/Esszimmer und Küche als Außenraffstore mit Windsensor
Außentüren:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
Innentüren:	Holz, kunststoff-beschichtet
Innentreppen:	vom Ober- ins Staffelgeschoß Betontreppe mit Granit, Edelstahlgeländer
Außentreppe:	Beton mit Granit, Edelstahlgeländer mit Glas

Fußböden:	Gäste-WC und Bad in grau gefliest, sonst insgesamt Granitfliesen
Beheizung:	Gaszentralheizung (Brennwerttherme) mit Warmwasserbereitung, insgesamt als Fußbodenheizung
sanitäre Anlagen:	1. Gäste-WC mit Waschbecken, weiße Objekte, Wände deckenhoch in weiß großformatig gefliest 2. Bad mit bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken auf Unterschrank, WC, Objekte in weiß, Wände deckenhoch in weiß großformatig gefliest, im Erdgeschoß jeweils innenliegend
besondere Bauteile:	- Hausanschlußräume - im Erdgeschoß gepflasterte Terrassen - im Obergeschoß Balkone mit Granit, Edelstahlgeländer mit Glas, Haus Nr. 36 mit Markise - im Staffelgeschoß Dachterrassen mit gemauelter Brüstung und lose verlegten grauen Platten

5. Außenanlagen

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt von der Wilhelm-Uhe-Straße, zu der die unbebauten Flächen mit Ausnahme eines kleinen Pflanzstreifens vor dem Hauswirtschaftsraum gepflastert sind und als PKW-Stellplatz genutzt werden. Zur Ost- und entlang der Südseite ist ein Kunststoff-Sichtschutzzaun errichtet. Verbleibende Freiflächen sind überwiegend Rasenfläche.

6. Baumängel, Bauschäden

Aufgrund des geringen Baualters war die besichtigte Bausubstanz überwiegend in einem guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Allerdings waren in der Erdgeschoßwohnung des Hauses 34 vorwiegend im Sockelbereich Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung⁴, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Das Bewertungsobjekt liegt einer Richtwertzone, für die ein Bodenrichtwert von 120,- €/m² ausgewiesen wird, der für Wohnbebauung, eine I- bis II-geschossige Bauweise und eine Grundstücksgröße bis 600 m² definiert ist.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Nutzung und Bebaubarkeit sind die Bewertungsobjekte dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Richtwert grundsätzlich angemessen ist.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Minden-Lübbecke ist bei einem Bodenrichtwert von über 100,- €/m² und einer Grundstücksgröße bis 400 m² ein 3%-iger Zuschlag angemessen, so daß sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Flurstück 1921	354 m ²	*	120,00 €	*	1,03 =	43.754,40 €
Flurstück 1922	300 m ²	*	120,00 €	*	1,03 =	37.080,00 €

3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

⁴ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF beträgt jes Wohnhaus 341,12 m².

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁵.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für die Bewertungsobjekte wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (nicht unterkellert, Erd-, Ober- u. Staffelgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 934,- je m² BGF ermittelt⁶.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung auf den Wertermittlungstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis indiziert} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2023/ Index 2010}) \\ &= € 934,00 * (176,4/ 100) \quad 1,764 \quad \mathbf{1.647,58 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.648,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form des Balkons gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 12.000,- geschätzt.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen⁷.

⁶ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

⁷ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁸.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁹.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschilderten Gebäudezustands 80 Jahre.

Die Wohnhäuser wurde 2016 errichtet und entsprechen dem Baujahr.

Arbeiten, die gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen, sind nicht berücksichtigen, so daß das Gebäudealter 7 Jahre beträgt.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für die Gebäude jeweils 9%.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 2% des Gebäudesachwertes.

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

3.5. Marktanpassung und Plausibilisierung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist¹⁰.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

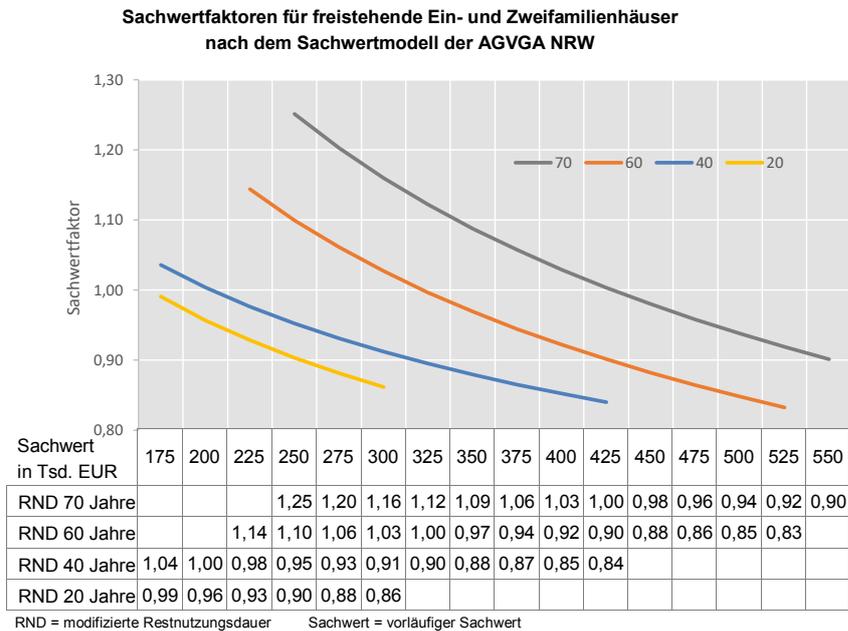
Grundsätzlich sind vergleichbare Objekte noch immer gefragt.

Die Nähe zu einer befahrenen Hauptverkehrsstraße und mögliche Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe bedingen, daß das Objekt speziell ist, ebenso die vergleichsweise geringen Freiflächen.

Hinzu kommt, daß die Herstellungskosten aufgrund der extremen Baupreissteigerungen in keinem angemessenen Verhältnis mehr zum eigentlichen Sachwert stehen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke wird für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser folgendes Diagramm zur Berechnung des Sachwertfaktors veröffentlicht (vgl. S. 60 des Berichts):

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910



Allerdings wird darauf hingewiesen, daß Sachwertfaktoren für Objekte mit einer höheren Restnutzungsdauer als 70 Jahre, wie es beim Bewertungsobjekt der Fall ist, nicht ermittelt werden konnten.

Des Weiteren wird auf S. 52 des Berichts ausgeführt:

Gezahlt wurden Kaufpreise von 75.000 EUR bis 450.000 EUR. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert, Baujahresklasse 2010 bis 2020) um 340.000 EUR.

Auf S. 59 des Berichts heißt es in Bezug auf Doppelhäuser weiter, daß die durchschnittlichen Kaufpreise darauf schließen lassen, daß die Preisänderung sich analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern verhält.

Aufgrund der Inflation und steigender Zinsen wird mit sinkenden Immobilienpreisen gerechnet. Um diese Marktentwicklung, aber auch die geschilderten Besonderheiten des Objektes zu erfassen, wird die notwendige Marktanpassung erhöht und mit 15% als angemessen geschätzt.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind zusätzlich zu berücksichtigen, sofern sie im Verfahren selbst nicht bereits erfaßt sind.

3.6.1. nicht besichtigte Wohnung im Ober-/Staffelgeschoß Wilhelm-Uhe-Str. 34

Die Wohnung im Ober- und Staffelgeschoß des Hauses Wilhelm-Uhe-Str. 34 war nicht zugänglich. Hinsichtlich der Ausstattung und dem Zustand soll die Wohnung der Erdgeschoßwohnung bzw. der vergleichbaren Wohnung im Haus Nr. 36 entsprechen.

Aufgrund der erhöhten Marktanpassung wird unterstellt, daß die mit der Außenbesichtigung verbundenen Risiken hinreichend erfaßt sind, so daß ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

3.6.2. fehlende Schlußabnahme

Eine mängelfreie Schlußabnahme ist noch nicht erfolgt, da entlang der Westgrenze (zum Grundstück Wilhelm-Uhe-Straße 38) der Pflanzstreifen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes herzustellen ist. Auch sind KFZ-Stellplätze innerhalb dieser Ausgleichsfläche unzulässig.

Etwaige mit der Erfüllung dieser Auflage verbundene Kosten sind ebenfalls über die Marktanpassung indirekt erfaßt. Ein zusätzlicher Abschlag erfolgt daher nicht.

3.7. Ermittlung des Sachwertes Wilhelm-Uhe-Str. 34

Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.648,00 €
x BGF in m ²		341,12
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		562.165,76 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		
Balkon		12.000,00 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		574.165,76 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	7	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	9%	51.674,92 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		522.490,84 €
+ Zeitwert besondere Bauteile		- €
+ Außenanlagen	2%	10.449,82 €
+ Bodenwert		37.080,00 €
= vorläufiger Sachwert		570.020,66 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-15%	- 85.503,10 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		484.517,56 €
- besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		484.517,56 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		485.000,00 €

3.8. Ermittlung des Sachwertes Wilhelm-Uhe-Str. 36

Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes		1.648,00 €
x BGF in m ²		341,12
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		562.165,76 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		
Balkon		12.000,00 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		574.165,76 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	7	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	9%	51.674,92 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		522.490,84 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Markise)		2.000,00 €
+ Außenanlagen	2%	10.449,82 €
+ Bodenwert		43.754,40 €
= vorläufiger Sachwert		578.695,06 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-15%	- 86.804,26 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		491.890,80 €
- besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Sachwert		491.890,80 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		492.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch die Inflation und steigende Bauzinsen wird die Nachfrage nach Immobilien zwar weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein. Insgesamt wird daher mit sinkenden Immobilienpreisen gerechnet.

Auch die Diskussion um notwendige Sanierungen, wie z.B. dem Heizungsaustausch verunsichert die Käufer zunehmend.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf

Wilhelm-Uhe-Str. 34 **€ 485.000,-**
(in Worten: Euro vierhundertfünfundachtzigtausend)

Wilhelm-Uhe-Str. 36 **€ 492.000,-**
(in Worten: Euro vierhundertzweiundneunzigtausend)

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand sind die jeweils mit einer 2-Familiendoppelhaushälfte bebauten 300 m² bzw. 354 m² großen Grundstücke in Bad Oeynhausen, Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36.

Die Häuser wurden 2016 errichtet und entsprechen dem Baujahr. Zur Verfügung stehen jeweils ca. 235 m² Wohnfläche.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens unter Vornahme eines Marktanpassungsabschlags.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen, Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 begutachtet mit

Wilhelm-Uhe-Str. 34

€ 485.000,-

(in Worten: Euro vierhundertfünfundachtzigtausend)

Wilhelm-Uhe-Str. 36

€ 492.000,-

(in Worten: Euro vierhundertzweiundneunzigtausend)

Herford, 19.05.2023

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter- **ausschüsse Grundstückswerte in NRW**

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Herford

Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke

Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Minden-Lübbecke

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigen-
kalender 2004

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger,
Köln 2017

Kleiber, Wolfgang

Skript zum Seminar Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV,
Hamburg, Juni 2010

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der
WertR'91 und der Ergänzenden Hinweise für die neuen Länder
3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchter-
hand Verlag, München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur
Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

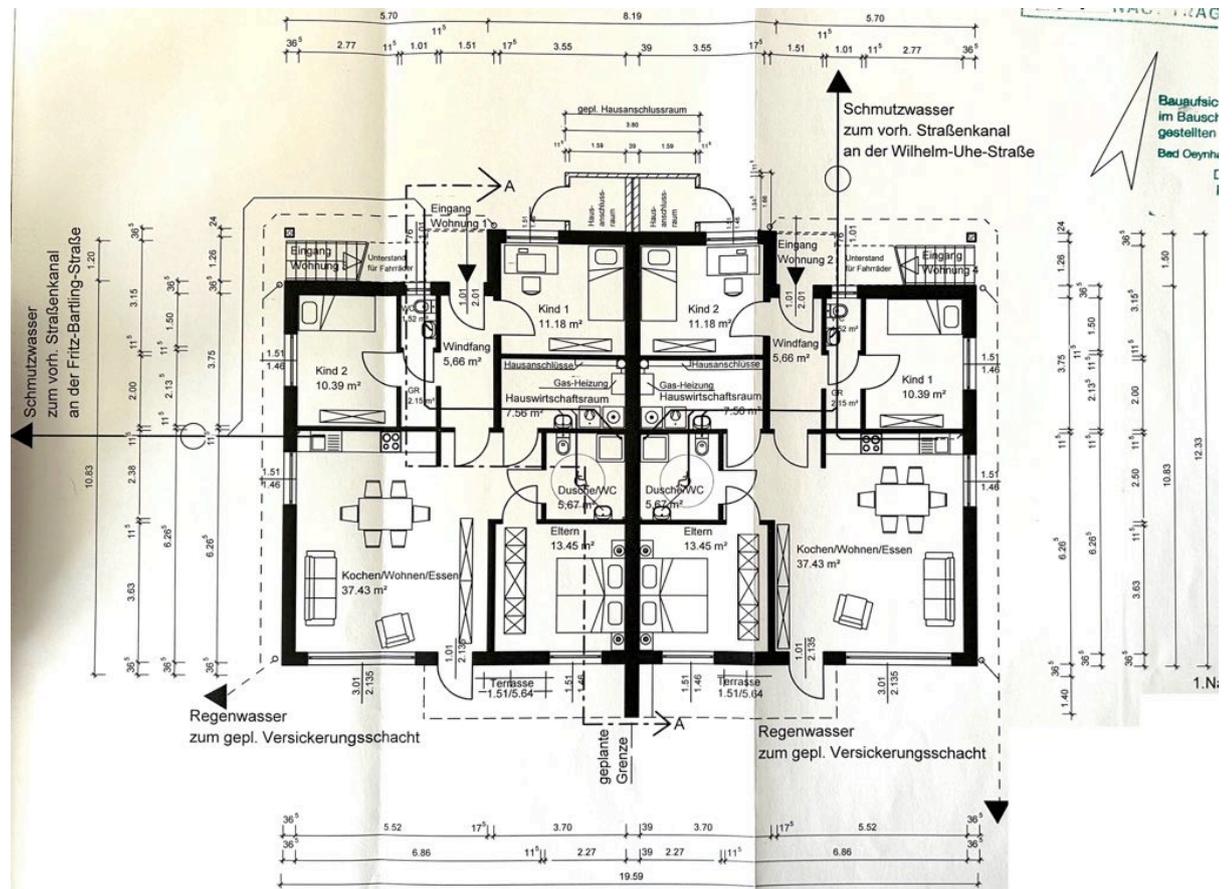
Verkehrswertgutachten für die 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen,
Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 vom 19.05.2023

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

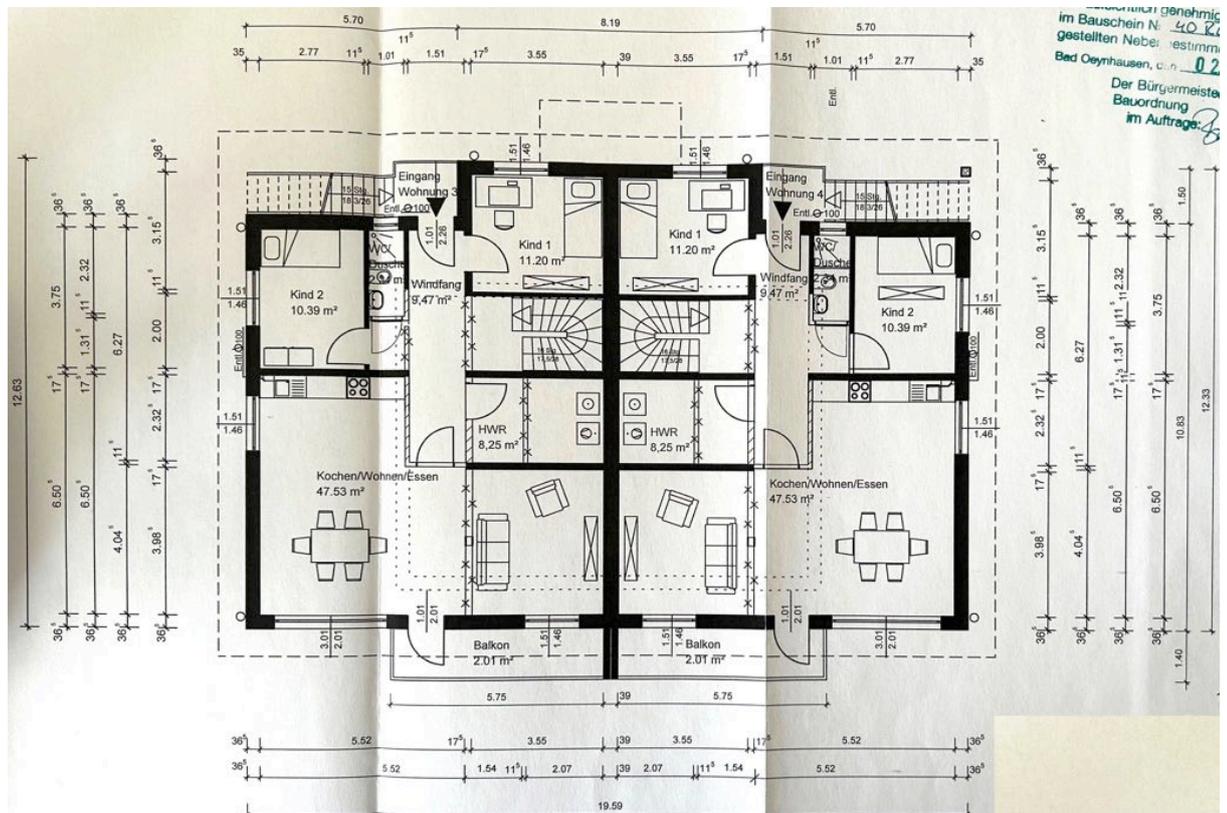
Der Lageplan ist zum Beispiel im Geoportal des Kreises Minden Lübbecke einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)



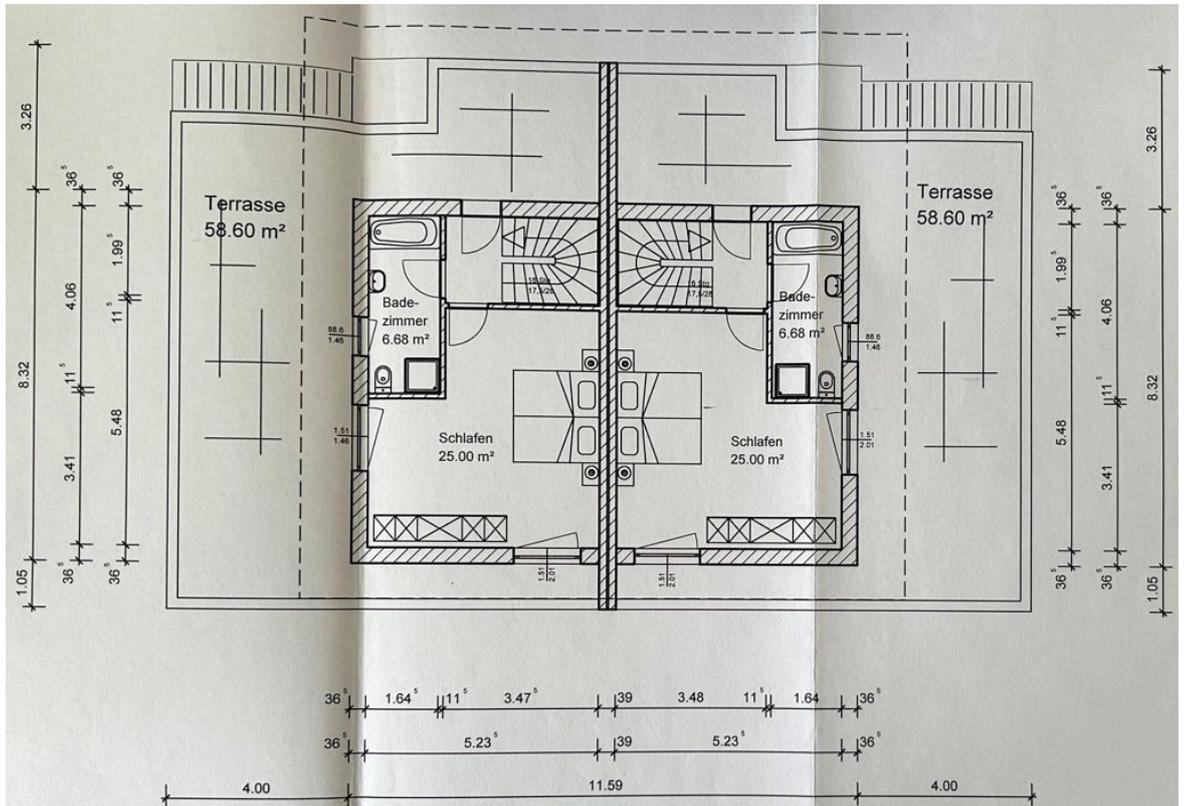
Erdgeschoß

Verkehrswertgutachten für die 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen,
 Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 vom 19.05.2023

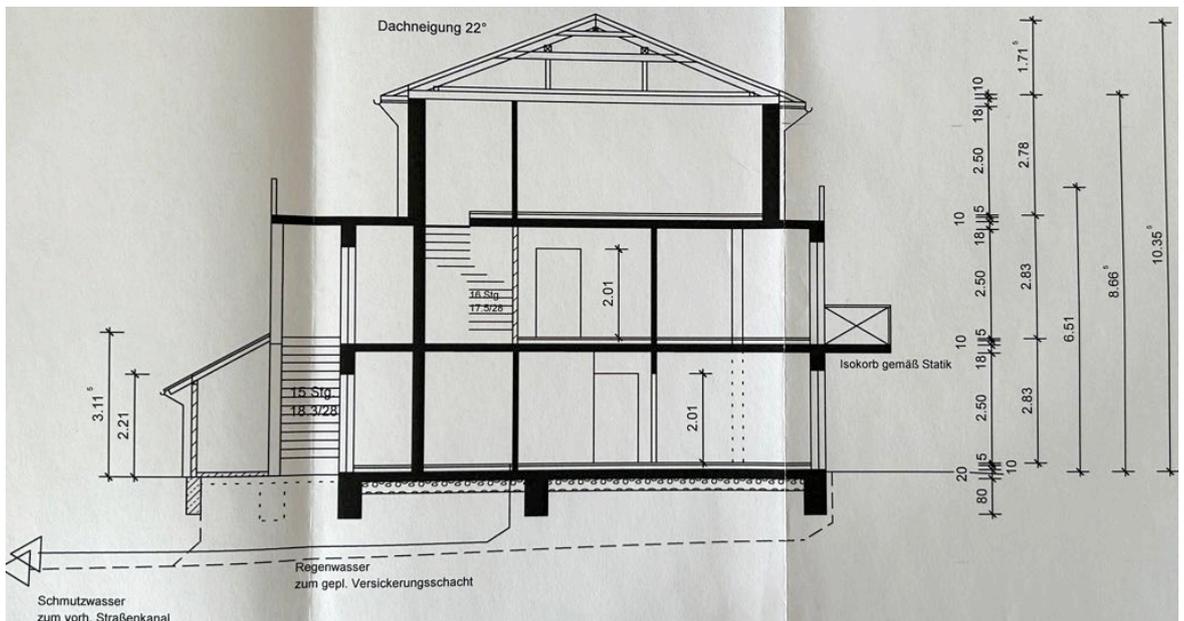


Obergeschoß

Verkehrswertgutachten für die 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen,
Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 vom 19.05.2023



Staffelgeschoß



Schnitt

Anlage 3: Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Gebäudeteil

Erd-/Obergeschoß	12,33 *	9,795 *	2,00	=	241,54 m ²
Staffelgeschoß	8,32 *	11,59 *	1,00	=	96,43 m ²
					337,97 m ²
Hausanschlußraum	1,66 *	1,90 *	1,00	=	3,15 m ²

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36, Bad Oeynhausen		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 2016		Restnutzungsdauer: 73 Jahre				
Modernisierungsgrad: 0 Punkte		lineare Alterswertminderung: 9,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,8	0,2		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,7	0,3		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,9	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.31	709	788	908	1092	1365	
Gebäudestandardkennzahl						3,04
Außenwände	1 x 23% x 908					209 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 908					136 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11% x 908 + 0,2 x 11% x 1092					104 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 908					100 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 908					100 €/m ² BGF
Fußböden	0,7 x 5% x 908 + 0,3 x 5% x 1092					48 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 908					82 €/m ² BGF
Heizung	0,9 x 9% x 908 + 0,1 x 9% x 1092					83 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 908					54 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					916 €/m² BGF
Ziff. 2.3 - Berücksichtigung von Staffelgeschossen	2 % von 916 €/m ²					18 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					934 €/m² BGF

Anlage 5: Ermittlung der Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Ein Aufmaß ist nicht erfolgt.

Wohnung 1, Erdgeschoss links:

Windfang:	1,51 x 3,75	=	5,66 m ²
Kind 1:	3,55 x 3,15	=	11,18 m ²
Hauswirtschaftsraum:	3,55 x 2,13	=	7,56 m ²
Dusche/WC:	2,07 x 2,58	=	4,93 m ²
Eltern:	3,55 x 3,76	=	13,35 m ²
Wohnzimmer/Küche/ Esszimmer:	5,52 x 6,265 +1,54 x 2,38	=	38,25 m ²
Kind 2:	2,77 x 2,75	=	10,39 m ²
Gäste WC:	1,01 x 1,52	=	1,52 m ²
Garderobe:	1,01 x 2,135	=	2,15 m ²
Terrasse:	1,40x5,75x0,25	=	2,01 m ²
Wohnung 1			<u>97,00 m²</u>

Wohnung 2, Erdgeschoss rechts:

Wohnfläche wie Wohnung 1		=	<u>97,00 m²</u>
--------------------------	--	---	-----------------------------------

Wohnung 3, Obergeschoss/Staffelgeschoss rechts :

Windfang:	6,27 x 1,51	=	9,47 m ²
Kind 1	3,55 x 3,155	=	11,20 m ²
Kind2	3,75 x 2,77	=	10,39 m ²
HWR:	2,325 x 3,55	=	8,25 m ²
Kochen/Wohnen/ Essen:	(3,55 + 0,175) x 3,985 + (4,045 + 0,115) x 5,52 + (2,325 + 0,175) x (2,77 + 0,115 + 1,01)	=	47,53 m ²
Badezimmer:	4,06 x 1,645	=	6,68 m ²
Schlafen:	3,475 x 5,485 + (1,645 + 0,115) x 3,41	=	25,00 m ²
Terrasse:	58,60 x 1/3	=	<u>19,53 m²</u>
			<u>138,05 m²</u>

Wohnung 4, Obergeschoss/Staffelgeschoss links :

Wohnfläche wie Wohnung 3:		=	<u>138,05 m²</u>
---------------------------	--	---	------------------------------------

Anlage 6: Fotos des Objektes Wilhelm-Uhe-Str. 34



Nord-/Ostansicht



Nordansicht

Verkehrswertgutachten für die 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen,
Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 vom 19.05.2023



Süd-/Ostansicht

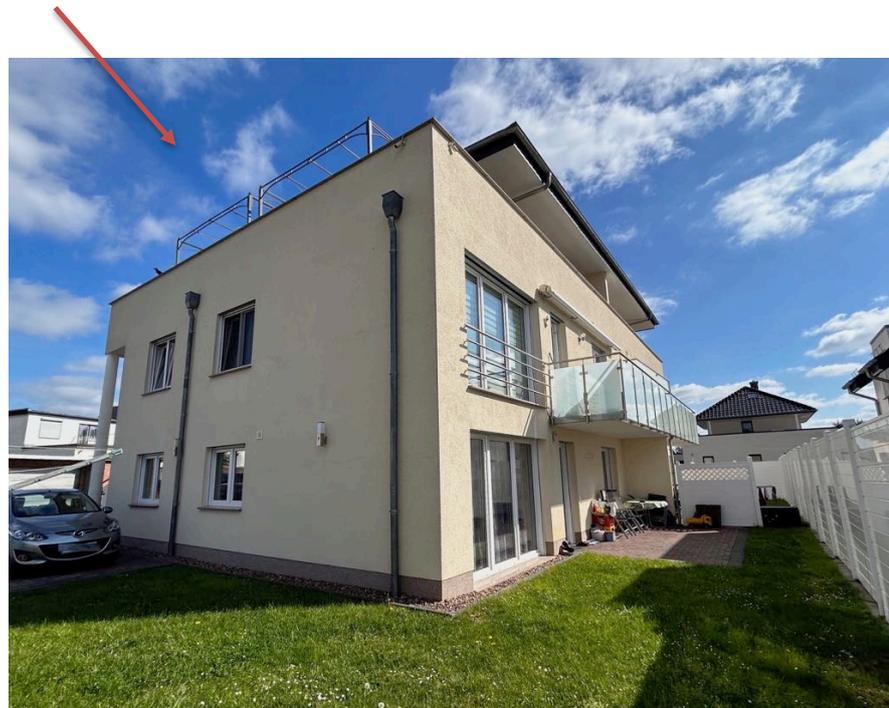


Süd-/Ostansicht

Anlage 7: Fotos des Objektes Wilhelm-Uhe-Str. 36



Nord-/Westansicht



Süd-/Westansicht

Anlage 8: Innenaufnahmen Wohnungen Erdgeschoß



Wohnzimmer



Küche



Gäste-WC



Bad



Schäden im Wandbereich der Erdgeschoßwohnung Haus Nr. 34

Anlage 9: Innenaufnahmen Wohnung Ober-/Staffelgeschoß



Aufgang Staffelgeschoß

Verkehrswertgutachten für die 2-Familiendoppelhaushälften in Bad Oeynhausen,
Wilhelm-Uhe-Str. 34, 36 vom 19.05.2023



Bad



Bad



Dachterrasse