



Verkehrswertgutachten

618 - 2025

für das bebaute Grundstück

Kurweg 9

32547 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Bad Oeynhausen

Flur: 15

Flurstücke: 80 u. 991

Grundbuch von Bad Oeynhausen, Blatt 1300

zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 14/24



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
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
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Nebengebäude	Seite	21
4.3.3	Außenanlagen	Seite	21
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	21
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	23
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	24
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	25
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	25
4.5	Verkehrswert	Seite	26
5	Die wichtigsten Daten auf einen Blick	Seite	27
6	Literaturverzeichnis	Seite	28
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Süd-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	6
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	7
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 14/24
Auftrag vom:	28.04.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	• <i>[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i>
-------------	--

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2025 von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Eigentümer • Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	• Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 28.04.2025
Auftrag vom:	• 28.04.2025
Auftragseingang:	• 29.04.2025
Ortstermin:	• 17.06.2025
Wertermittlungsstichtag:	• 17.06.2025
Qualitätsstichtag:	• 17.06.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 18.07.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 29.04.2025
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 618-2025 enthält 29 Seiten und 7 Anlagen sowie 6 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos:

Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Haftung:	Die Haftung für dieses Gutachten, auch gegenüber Dritten, wird bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit beschränkt auf eine Haftungssumme von 25 000,00 € und begrenzt auf 3 Jahre.
Anmerkungen:	• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. • Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen. • Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert. • Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. • Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
Urheberrecht:	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.

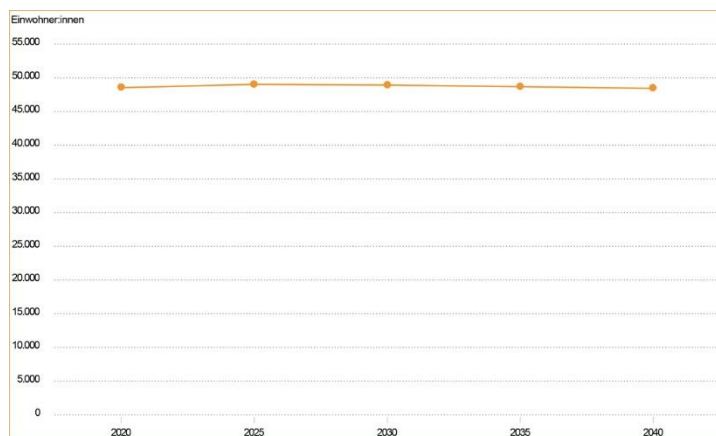
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Oeynhausen
Ortsteil:	Innenstadt
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	49 000
Fläche:	65,00 km²
763	763 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	98,3

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Bad Oeynhausen (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bad Oeynhausen
Blatt:	1300
Gemarkung:	Bad Oeynhausen
Flur:	15
Flurstück:	80 991
Größe:	0,23 m² 589 m²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Industrie- und Gewerbefläche
---	------------------------------

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,0 km
	zur Bushaltestelle:	350 m
	zum Bahnhof:	1,5 km
	zur Autobahn A2/A30:	4,0 km
	zu Geschäften:	550 m

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch den „Kurweg“ erschlossen.
Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn Betonverbundpflaster
Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart: Anliegerstraße
Verkehr: mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 25,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 25,00 m
Grundstücksgröße: 589,00 m²

Grundstücksform: annähernd rechteckig (s. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: leicht hängig
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
geografische Ausrichtung: westlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
zweiseitige Grenzbebauung durch die Garage

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

Bodenverunreinigungen / Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschemissionen

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II ein Kanalrecht; s. hierzu Abs. 4.

Anmerkung:

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

Baulastenverzeichnis:

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

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 („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- 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. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich § 8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Die ostwestfälische Stadt Bad Oeynhausen (49 000 Einwohner) ist ein Kurort im nordrhein-westfälischen Kreis Minden-Lübbecke in Deutschland. Sie liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden im Tal der Werre, die im Stadtteil Rehme in die Weser mündet. Die Stadt wurde im 19. Jahrhundert als Kurbad gegründet, nachdem auf ihrem Gebiet eine Thermalquelle erbohrt worden war. In der Folgezeit entwickelte sie sich zu einem Kurort von überregionaler Bedeutung und wurde im 20. Jahrhundert zum Standort zahlreicher Spezialkliniken, insbesondere des Herz- und Diabeteszentrums Nordrhein-Westfalen. Bad Oeynhausen ist verkehrstechnisch durch die Autobahnen A2 und A30 sowie die Bundesstraßen B61 und B514 gut erschlossen. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süd-Westen Bielefeld (40 km), im Westen Osnabrück (60 km) und im Osten Hannover (80 km).
Lage innerhalb des Ortes:	Der Ortsteil Stadtzentrum / Innenstadt grenzt im Westen an den Stadtteil Gohfeld der Stadt Löhne im Kreis Herford. Im Süden grenzt der Stadtteil an Lohe, im Osten an Rehme und im Norden an Eidinghausen und Werste. Im System der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört das Gebiet zum flachwelligen Oeynhausener Hügelland, einem Teilbereich des Ravensberger Hügellands, das von Bächen teilweise stark zerteilt ist. Hier befinden sich in Fußgängerzone, Kurpark und Bahnhof, ebenso Ärzte und Apotheken; ferner sind hier Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen angesiedelt. Durch den Stadtkern verläuft die B61, über diese sind auch die Autobahnen A2 und A30 zügig zu erreichen.
Straßenlage:	Die unmittelbare Nachbarschaft ist zentrumsnah, trotzdem ruhig; sie ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
	- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - freistehend
Grundrissebenen:	- voll unterkellert - Erdgeschoss mit ca. 109 m² Wohnfläche zzgl. Balkon - vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 57 m² Wohnfläche - der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1932
Modernisierung:	insges. lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten
fiktives Baujahr*:	1960
*) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.	

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Trägerdecke
	Erdgeschoss:	Holzbalken
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Walmdach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
	Anbau:	Wellfaserzementplatten
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (mit Anstrich)
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Fliesen
	Geschosstreppen:	Massivholz
	Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe Holz

Fußböden:	allgemein:	Holzdielen, Teppichböden, Fliesen, Laminat
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton
Innenansichten:	allgemein:	Raufasertapeten
	Bad & WC:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:		Raufasertapeten
Fenster:	Verglasung:	überwiegend Holz, tlw. Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff - tlw. m. elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren, tlw. Ganzglastüren Stahlzargen
	Balkontür:	Holz m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Kellergeschoss:	WC, Waschbecken
	Erdgeschoss:	Dusche, Bidet, WC, Doppelwaschbecken
	Dachgeschoss:	Wanne, WC, Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat:	Gas-Zentralheizung VIESSMANN
	Baujahr:	1991
	Heizkörper:	Gussheizkörper, Flachheizkörper, im Bad Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Fenster und Türen renovierungsbedürftig
- Dachentwässerung renovierungsbedürftig
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 10 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr des Gebäudes entspricht.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- Einzelgarage in Massivbauweise,
Flachdach m. Bitumenpappe
Stahlschwingtor

Schuppen:

- nördlich der Garage befindet sich ein einfacher Schuppen in Holzbauweise (Dach u. Wände: transparenter Wellkunststoff)

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Freisitz
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Hecken)

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr.
- Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt, entsprechen jedoch nur noch sehr bedingt dem heutigen Geschmack.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr des Gebäudes entspricht.
- Besondere wertrelevante Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als suboptimal zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Der Keller weist diverse Feuchtigkeitsschäden auf. Weitere gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden sind nicht vorhanden, es besteht jedoch Renovierungsbedarf.
- Das Objekt verfügt über einen Balkon im Erdgeschoss; ferner sind ein einfacher Freisitz und ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in solidem bis mäßigen Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung				X		Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit				X		Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage		X				Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Kurweg 9 in 32547 Bad Oeynhausen

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Bad Oeynhausen		Blatt		1300		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte								Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage				ha	a	m²			
		a	b				c							
1	2	3								4				
1-10		- gelöscht -												
11		Bad Oeynhausen	15	80	Gebäude- und Freifläche, Kurweg 9							00	(o.23)	
12		- gelöscht -												
13		Bad Oeynhausen	15	991	Gebäude- und Freifläche, Kurweg 9							5	89	

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 17.06.2025

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Bad Oeynhausen	Grundbuch von	Bad Oeynhausen	Blatt	1300	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	13	Das Recht, eine Abflussleitung für Grundwässer und Hausabwässer durch die belasteten Parzellen zu führen, für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke (...) Flurstück 63, (...) Flurstück 460 (...) eingetragen am 13.März 1923					
2-7	- gelöscht -						
8		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.					

Die genannten Flurstücke existieren in dieser Form nicht mehr. Auf Grundlage der von mir angestellten Nachforschungen gehe ich davon aus, dass das eingetragene Leitungsrecht nicht mehr von Relevanz ist, es bleibt in nachstehenden Betrachtungen daher außer Ansatz.

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

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Einfamilienhaus Kurweg 9

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.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen 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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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.

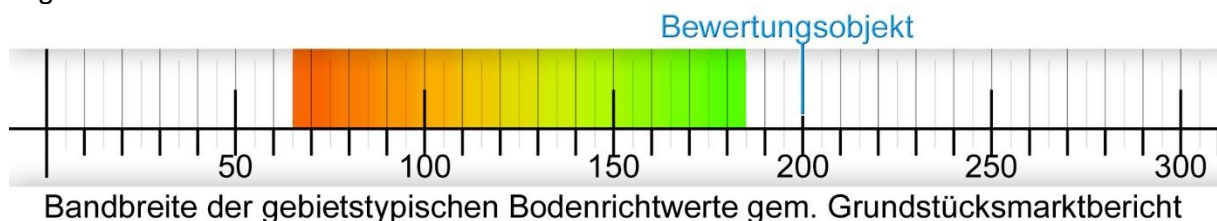
4.2.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2025 = 200,00 €/m²

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 ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Oeynhausen hat der Gutachterausschuss eine durchschnittliche Bandbreite zwischen 65,00 €/m² und 185,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt oberhalb dieser Bandbreite.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

a) Flurstück 991

Das Flurstück ist nur geringfügig größer als das Richtwertgrundstück; es weist in seiner Form oder Topographie keinerlei wertrelevante Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 wie folgt geschätzt:

$$589,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 200,00 \text{ €/m}^2 = 117\,800,00 \text{ €}$$

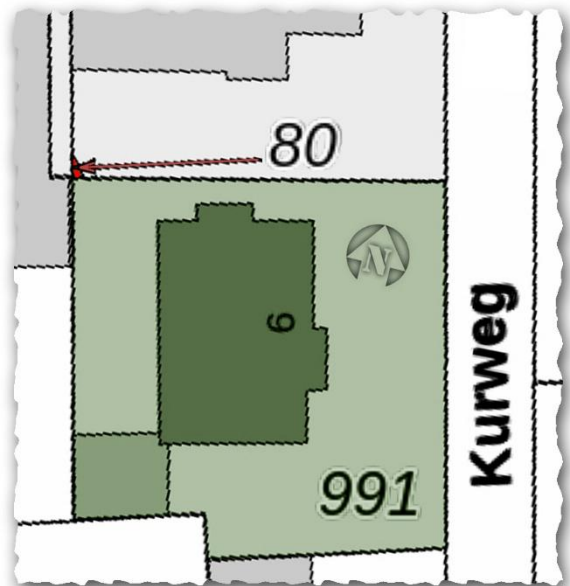
Bodenwert: rd. 118 000,00 €

b) Flurstück 80

Das Flurstück befindet sich an der nord-westlichen Ecke des Flurstücks 991. Es weist eine Größe von lediglich 0,23 m² auf - dies entspricht der Größe einer Fußmatte.

Es liegt auf der Hand, dass solche Grundstücke weder in irgendeiner Form nutzbar sind, noch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden.

Es ist folglich wertlos; es verbleibt lediglich ein Erinnerungswert i.H.v. 1,- €



4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEBEINKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer 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 (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

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 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 (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

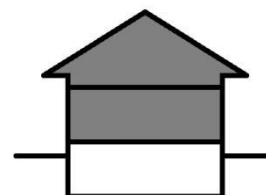
SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Einfamilienhaus

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

▷ Geschoss	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
Kellergeschoss	10,20	11,40	116,28	
+	9,80	3,30	32,34	
+	1,00	4,00	4,00	152,62
Erdgeschoss	10,20	11,40	116,28	
+	9,80	3,30	32,34	
+	1,00	4,00	4,00	
+	4,00	1,00	4,00	156,62
Dachgeschoss	10,20	11,40		116,28
BGF:				425,52



Typ 1.01

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss; voll ausgebautes Dachgeschoss		
▷ Standardstufe:	2,4	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		730,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	133,6	* 1,336
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $730,00 \text{ €/m}^2 * 1,336 / 0,709 =$		= 1 375,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	426,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $426,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 375,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		585 750,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1932	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1960	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	81,25 %	- 475 922,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		109 828,00 €
▷ besondere Bauteile (hier: Gauben)	- pauschal -	8 000,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		117 828,00 €
		rd. 118 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	6 000,00 €
▷ Schuppen	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		6 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	117 828,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4,0 % =	4 713,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		5 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	118 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	118 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	6 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	5 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	247 000,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Diese sind im vorliegenden Fall aus methodischen Gründen nicht anwendbar, sondern m.E. lediglich annäherungsweise zielführend. Unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht genannten Benchmarks i.V.m. Ansätzen aus den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse angrenzender Kreise wird der Sachwertfaktor im vorliegenden Fall auf 0,8 geschätzt.		
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	247 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 20,0 %)	* 0,8
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		197 600,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	197 600,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden: (dies entspricht einem Ansatz von rd. 5 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes)	→ 3.3	<u>-10 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	187 600,00 €
		rd. 188 000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete	
			€/m² ⁽²⁾	monatlich
		m² ⁽¹⁾		jährlich
▷	Einfamilienhaus	167,00	5,50	920,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	35,00 €/St.		35,00 €
	Wohnhaus insgesamt:			955,00 €
▷	Jahresrohertrag			11 460,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾		(rd. 25,0 %)	<u>- 2 879,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag			= 8 581,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :		2,0 %	
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,0 % * 118 000,00 €			<u>- 2 360,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen			= 6 221,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes		15 Jahre	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz			<u>* 12,85</u>
▷	Gebäudeertragswert			= 79 940,00 €
▷	Bodenwert			<u>+ 118 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks			= 197 940,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Reparaturstau) ⁽⁷⁾			<u>- 10 000,00 €</u>
▷	Ertragswert			= 187 940,00 €
				rd. 188 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 8

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Oeynhausen entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichts i.V.m. der einschlägigen Fachliteratur abgeleitet.

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) Dies entspricht einem Ansatz von rd. 5 % des vorläufigen Ertragswertes. Zur Höhe und Bedeutung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale s. Abs. 3.3

4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

I.	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit à	344,00 € =	344,00 €
		1 Garage à	45,00 € =	45,00 €
		insgesamt:		389,00 €
II.	Instandhaltungskosten	167 m² Wohnfläche à	13,00 € =	2 171,00 €
		1 Garage à	90,00 € =	95,00 €
		insgesamt:		2 261,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	11 460,00 € =	229,00 €
		insgesamt:		229,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten		insgesamt:	2 879,00 €
			das entspricht:	25,12 %

- I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)
- II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)
- III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

4.4.3 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Sowohl auf Grundlage des Sachwertverfahrens als auch anhand des Ertragswertverfahrens wurde ein Wert von 188 000,00 € ermittelt.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

4.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 188 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

das bebaute Grundstück
Kurweg 9
32547 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Bad Oeynhausen
Flur: 15
Flurstücke: 80 u. 991

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 17.06.2025 auf

€ 188 000,00

in Worten: *EINHUNDERTACHTUNDACHTZIGTAUSEND EURO*

geschätzt.

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, 18.07.2025

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 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Kurweg 9	Gemarkung:	Bad Oeynhausen
	32547 Bad Oeynhausen	Flur:	15
Ortsteil:	Innenstadt	Flurstücke:	80 + 991
Lagequalität:	gut		
Bodenrichtwert:	200,00 €/m ²		
Grundstücksgröße:	589,00 m ²		
Bodenwert insgesamt:	118 000,00 €		

Das Gebäude

Objekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Ursprungsbaujahr:	1932
fiktives Baujahr:	1960
Ausstattungsstandard:	einfach bis durchschnittlich
Zustand:	solide - mäßig

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
Erdgeschoss:	110,00 m ²	5,50 €/m ²
Dachgeschoss:	57,00 m ²	5,50 €/m ²
insgesamt:	167,00 m ²	920,00 € zzgl. 35,00 f.d. Garage

Wertansätze

Sachwert:	188 000,00 €
Ertragswert:	188 000,00 €

Verkehrswert: **188 000,00 €**

dies sind 1 183,00 € pro m² Wohnfläche

und entspricht dem 17 -fachen des Jahresrohertrages

6 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl.)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

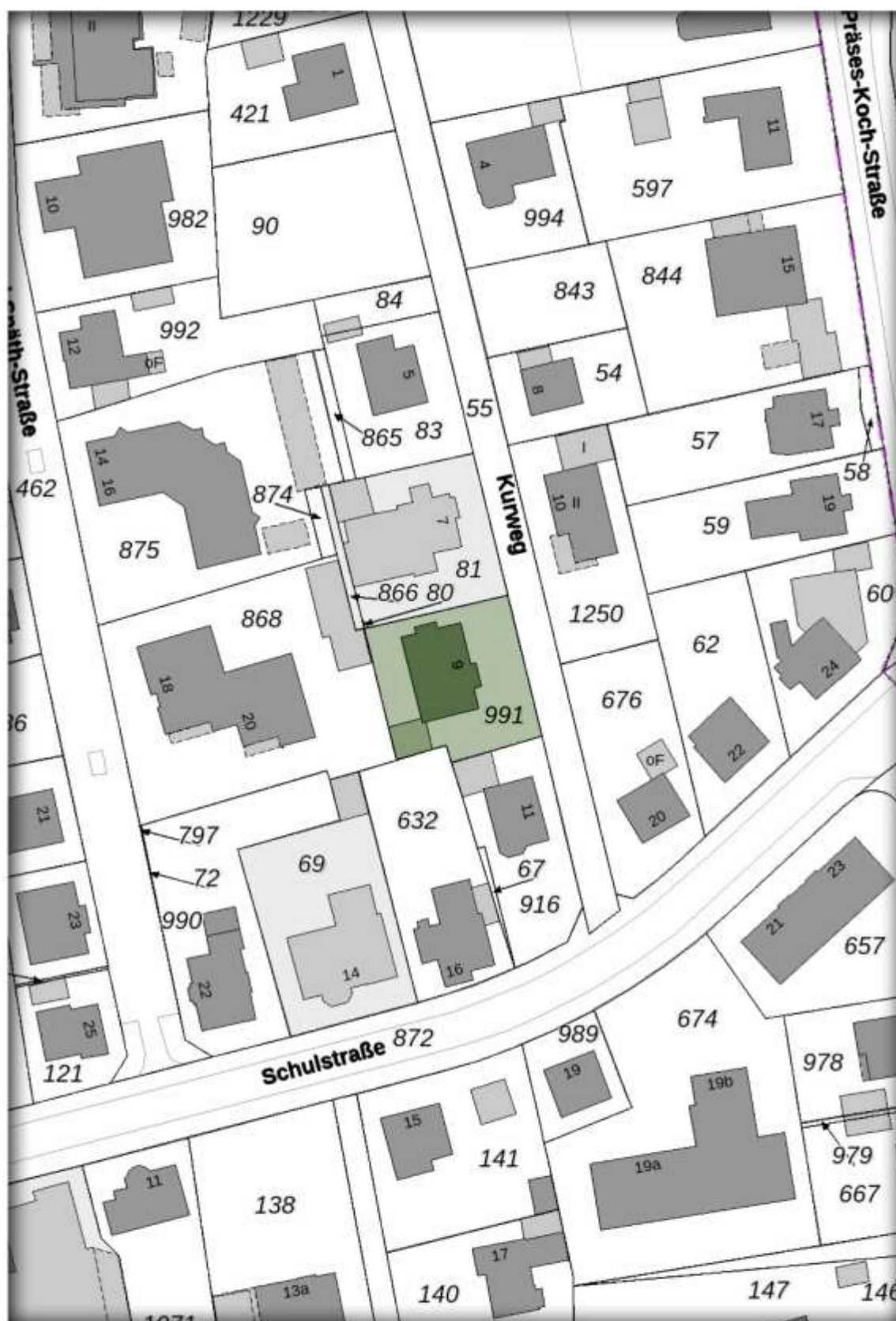
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

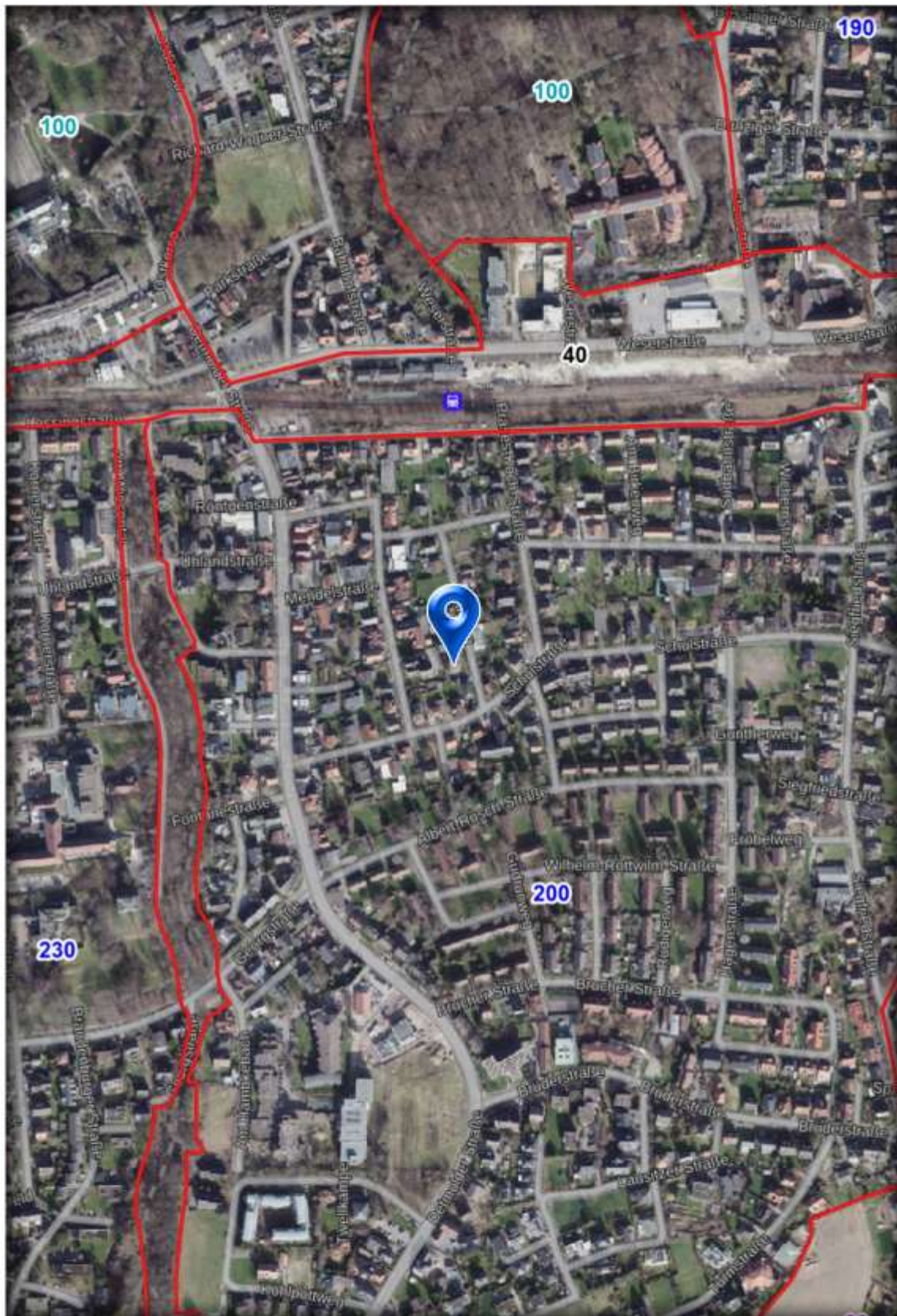
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

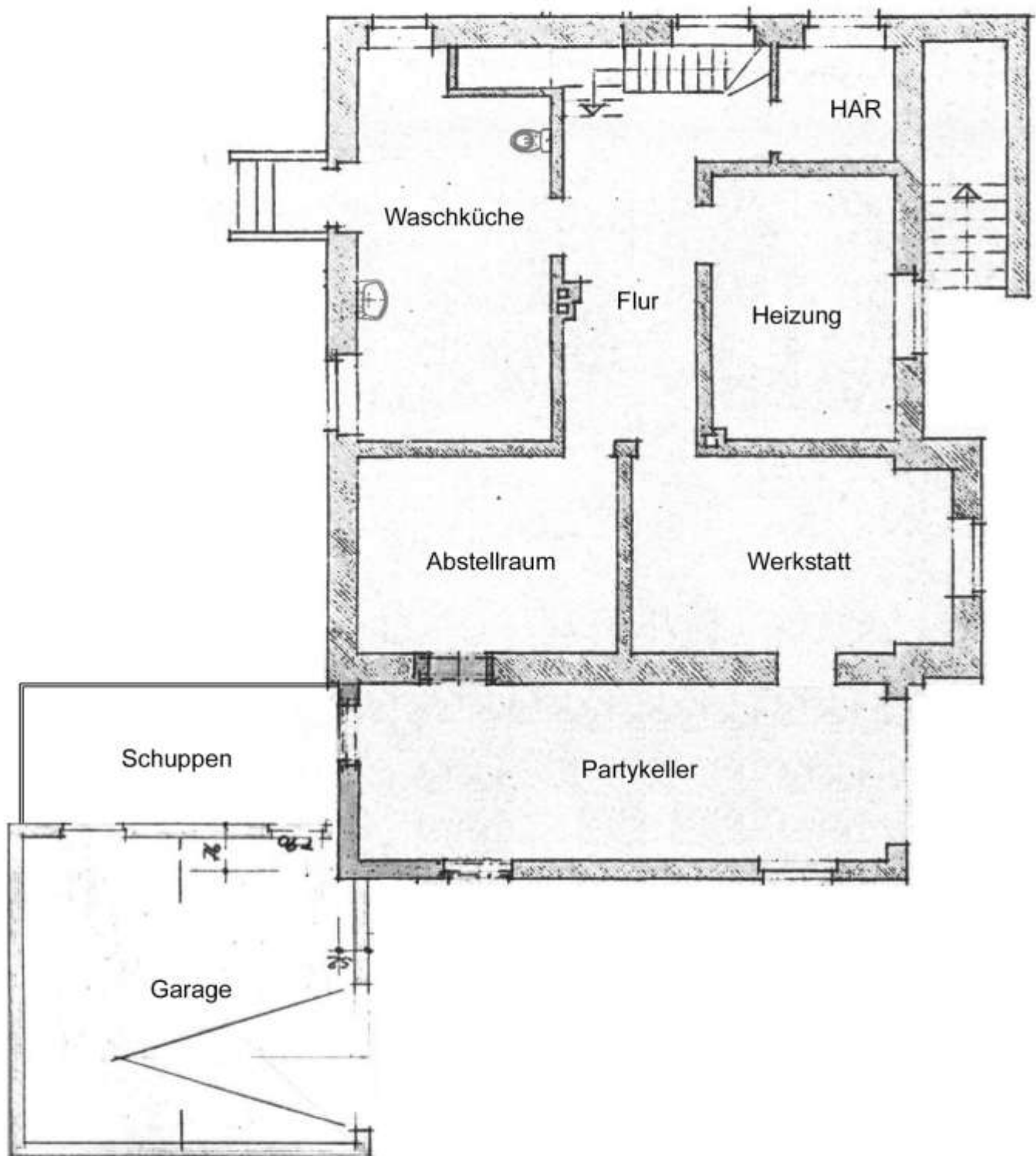


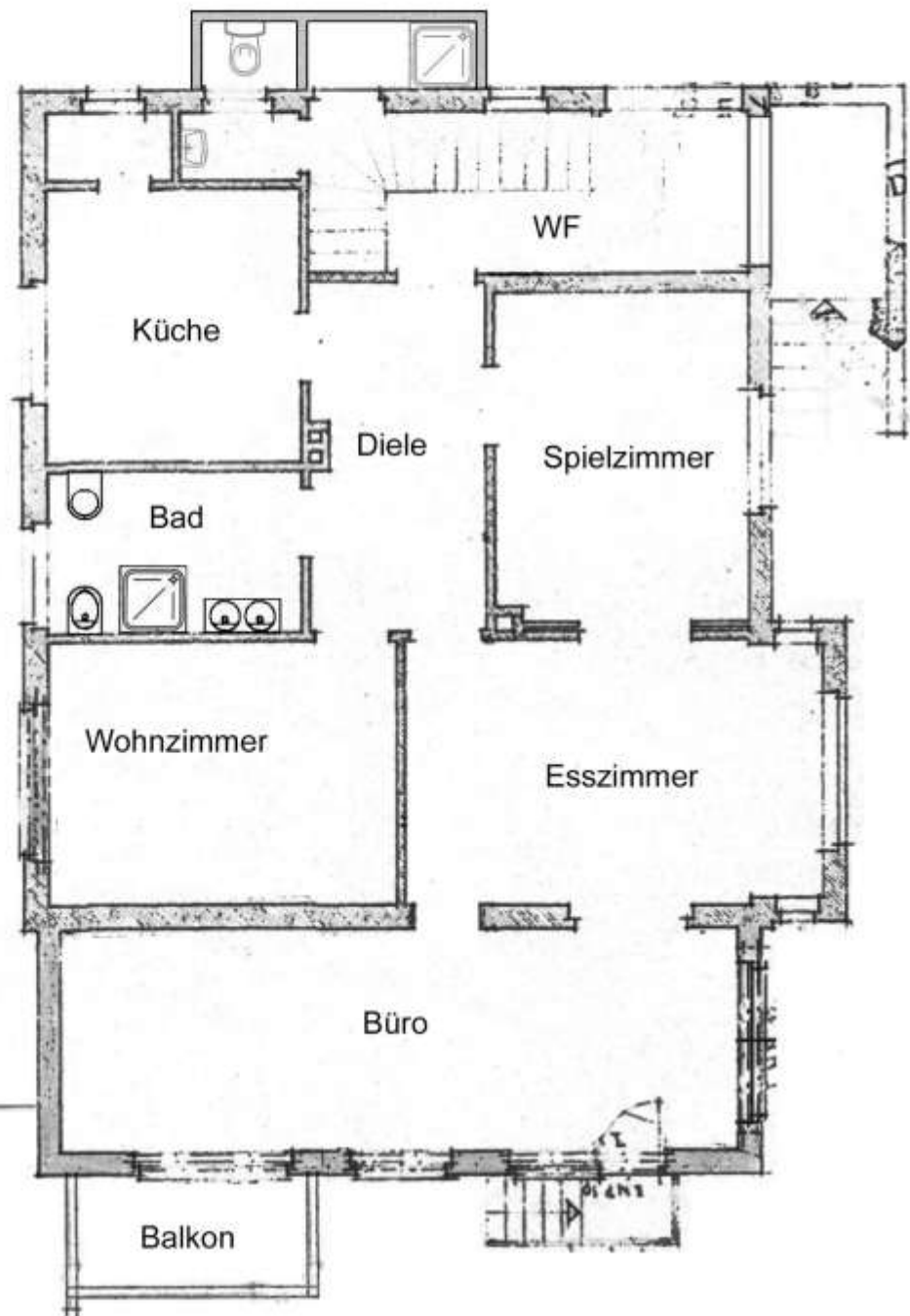
Gemarkung: Bad Oeynhausen
Flur: 15
Flurstücke: 80 + 991

50 Meter
Maßstab 1:1.000

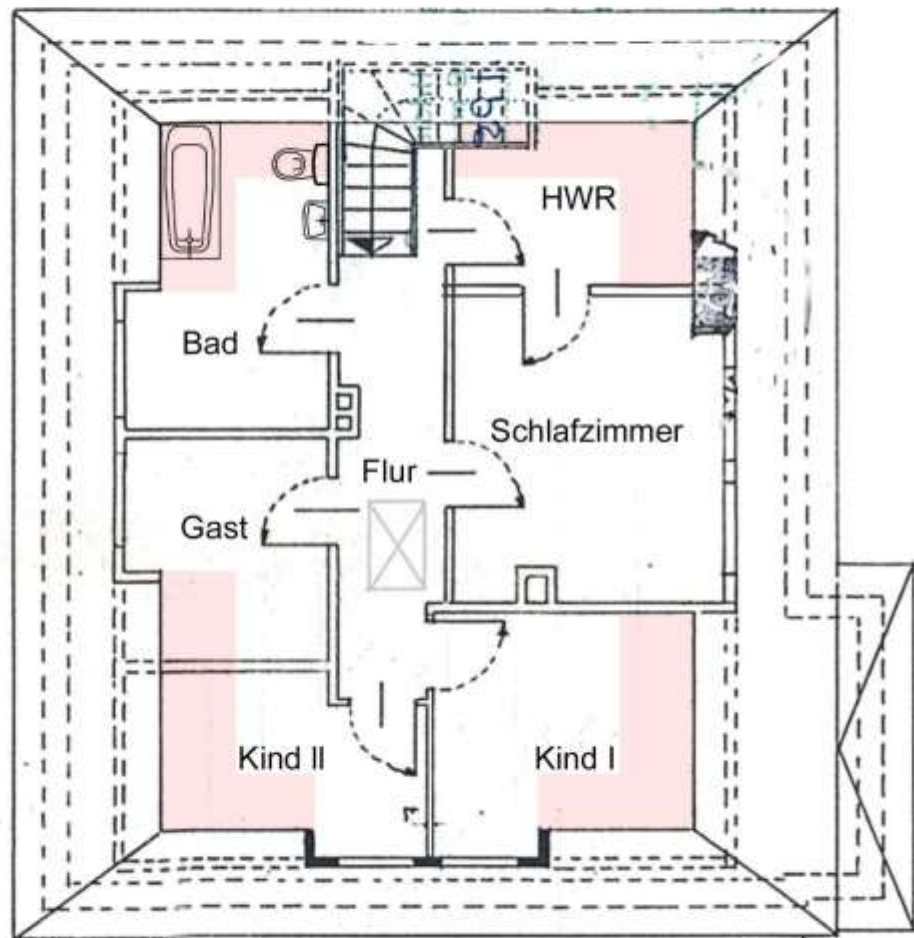
Kurweg 9
Bad Oeynhausen
17.06.2025

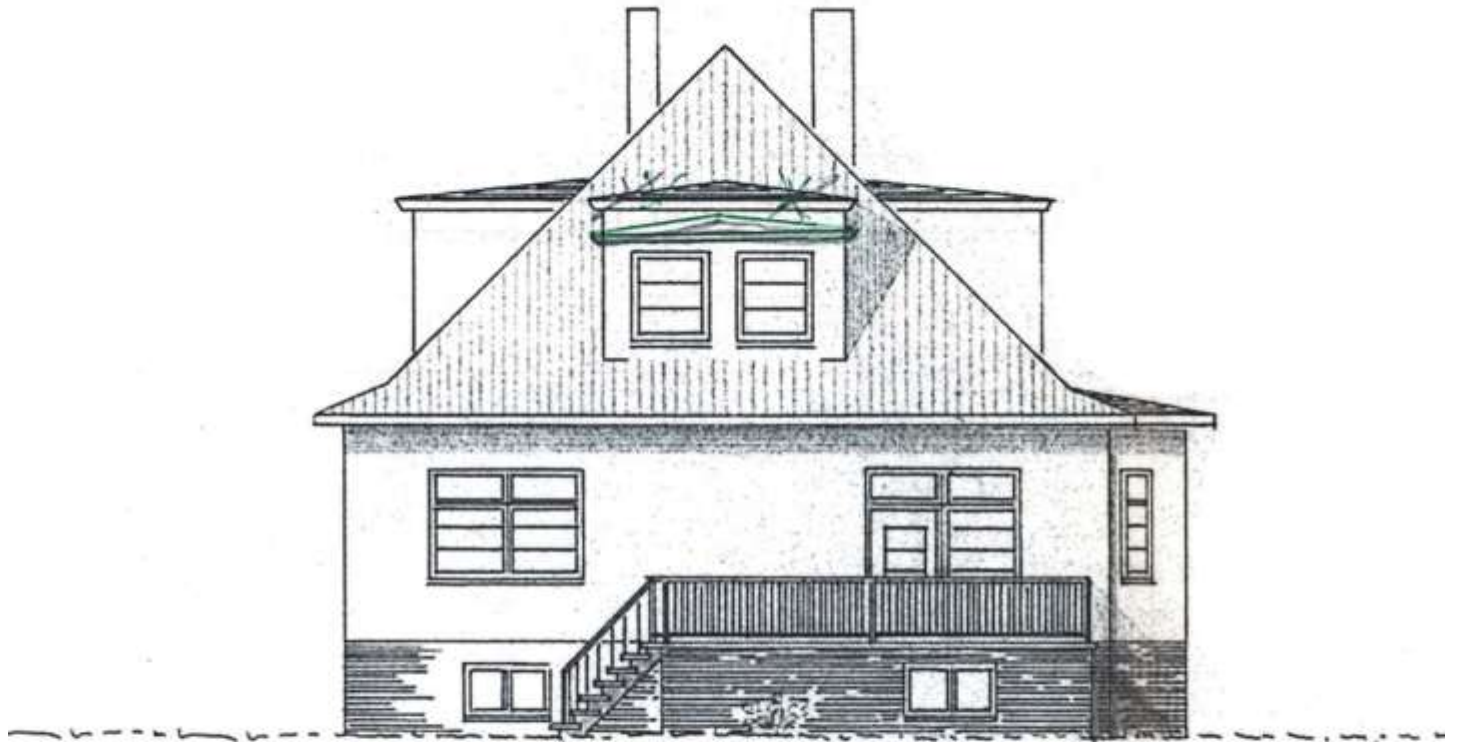




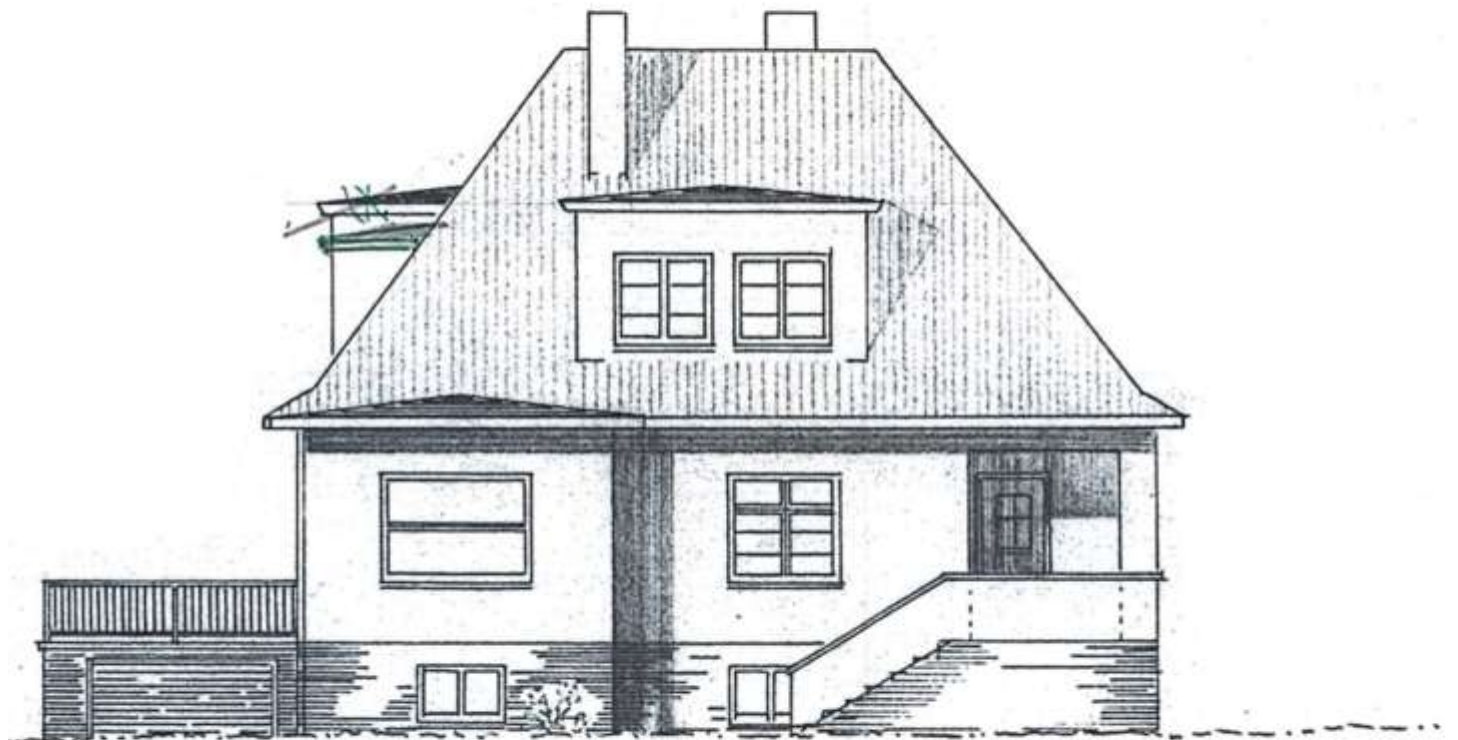


GRUNDSTÜCKSGRENZE

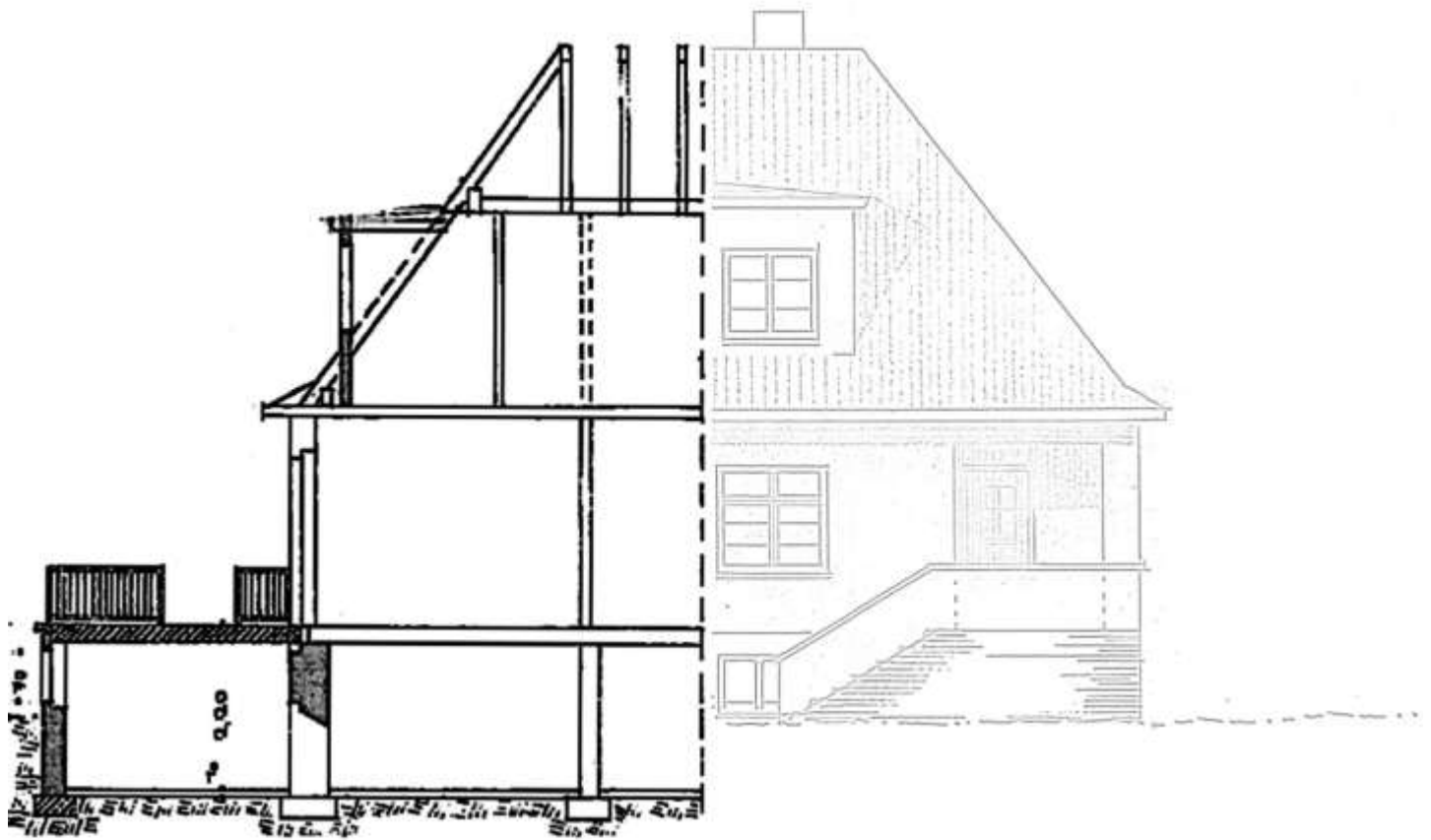




Süd-Ansicht



Ost-Ansicht



Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt.

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer	4,76	3,51		0,97			16,21
Spielzimmer	3,51	4,51		0,97			15,36
Büro	9,14	3,01		0,97			26,69
Esszimmer	5,64	3,51		0,97			19,20
Küche	3,38	3,76		0,97			12,33
Bad	3,38	2,14		0,97			7,02
Diele	2,38	4,64		0,97			10,71
Speisekammer	1,76	0,88		0,97			1,50
Balkon	3,00	1,50			¼		1,13
							110,14
DACHGESCHOSS							
Schlafzimmer	3,51	4,01		0,97			13,65
Kind I	1,38	3,14		0,97		4,20	7,93
	+	1,01	2,01	0,97		1,97	
	+	1,01	0,80	½	0,97	0,39	
	+	1,00	2,81	½	0,97	1,36	
Kind II	1,51	2,01		0,97		2,94	6,80
	+	1,01	1,38	0,97		1,35	
	+	1,01	0,80	½	0,97	0,39	
	+	1,00	2,18	0,97		2,11	
Gast	2,76	1,76		0,97		4,71	6,66
	+	1,00	1,14	½	0,97	0,55	
	+	1,26	1,14	0,97		1,39	
Bad	2,76	1,76		0,97		4,71	9,29
	+	1,26	1,51	0,97		1,85	
	+	1,26	0,80	½	0,97	0,49	
	+	1,00	2,31	0,97		2,24	
HWR	2,14	1,38		0,97		2,86	4,75
	+	2,14	0,80	½	0,97	0,83	
	+	1,00	2,18	½	0,97	1,06	
Flur	1,38	5,88		0,97			7,87
							56,95



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



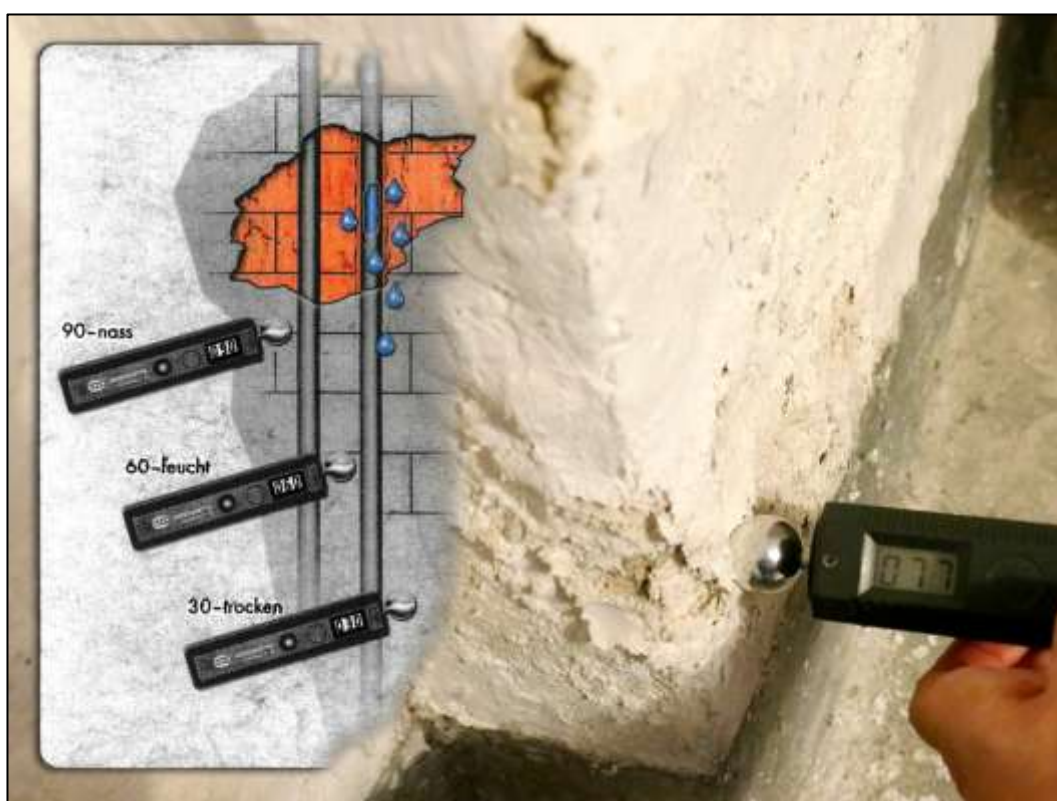
Garage



Freisitz



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Fenster renovierungsbedürftig





Türen renovierungsbedürftig





Dachentwässerung renovierungsbedürftig

