

Ralf Sieker**Assessor der Agrarwirtschaft, Dipl.- Ing. agr.**

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein -Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*

Mitglied des Hauptverbandes
der landw. Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)

32139 Spenge (Lenzinghausen)

Affhüpperstr. 26

Telefon: 05225/897920

E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten**in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung****AG Bad Oeynhausen,****003 K 015/22****Ermittlung des Verkehrswerts des mit einer Doppelhaushälfte****bebauten Grundstücks****Schwalbenweg 18 A, 32547 Bad Oeynhausen**

Auftraggeber: Amtsgericht
Bad Oeynhausen
32543 Bad Oeynhausen

Bewertungsstichtag: 15.06.2023

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar

Gliederung

	Seite
1 Auftrag und Vorbemerkungen	2
2 Ortsbesichtigung	2
3 Beschreibung der Bewertungsobjekte	2
3.1 Lage und Erschließung	3
3.2 Amtlicher Nachweis	3
3.3 Lasten und Beschränkungen	3
3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	3
3.5 Gebäude und bauliche Anlagen	3
4 Bewertungsgrundsätze und –verfahren	5
5 Wertermittlung	8
5.1 Bodenrichtwerte und Sachwertfaktoren	8
5.2 Ableitung der Bodenwerte	8
5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen	9
5.4 Ableitung des Verkehrswerts	9

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 14.04.2023 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung eines bebauten Grundstücks in Bad Oeynhausen-Rehme, Geschäftsnummer 003 K 015/22, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Rehme, Blatt 2895, verzeichneten Grundstücks zu erstellen. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung sollen eingeholt werden.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte sowie einer Garage bebautes Grundstück in Größe von 255 m², das von den Eigentümern selbst bewohnt wird.

Bewertungstichtag der Wertermittlung ist der Tag der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 15.06.2023.

2 Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher Ladung der Verfahrensbeteiligten (Einschreiben mit Rückschein) wurde am 15.06.2023 ein Ortstermin zur Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durchgeführt. Anwesend waren die Verfahrensbeteiligten Herr xxxxxx und Frau xxxxx xxxxxxxxxx, deren Sohn sowie der Unterzeichner.

Das Gebäude Schwalbenweg 18 A wurde eingehend besichtigt. Die Verfahrensbeteiligten gaben auf Befragen Auskünfte zum Bewertungsobjekt.

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde nur der optische Eindruck der Flächen und Gebäude festgehalten. Verdeckte Mängel und Schäden (z.B. verdeckte Gebäudeschäden in Holz und Mauerwerk, Altlasten, ungewöhnliche Gründungserschwernisse, Funktionsfähigkeit technischer Anlagen etc.) können im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfasst werden. Hinweise auf bauordnungsrechtliche Mängel oder Verdacht auf Hausschwamm liegen nicht vor. Die vorliegende Wertermittlung geht, soweit im Folgenden nichts anderes erwähnt wird, von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel vorliegen, kann dies den Verkehrswert beeinflussen. Soweit bei der Wertermittlung Gebäudemaße herangezogen werden, wurden diese nach bestem Wissen und Gewissen aus vorhandenen Bauzeichnungen entnommen oder ggf. vor Ort überschlägig ermittelt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Weitere Informationsquellen, auf die bei der Wertermittlung Bezug genommen wird, sind in der Anlage (ANLAGE 1) aufgeführt.

3 Beschreibung der Bewertungsobjekte

3.1 Lage und Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Rand der geschlossenen Ortslage der Ortschaft Rehme in der Stadt Bad Oeynhausen und wird durch die reine Wohnstraße „Schwalbenweg“ erschlossen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bad Oeynhausen beträgt ca. 3,0 km. Der nähere Umgebungsbereich des Grundstücks wird durch reine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern geprägt. Die genaue Lage, Größe und Zuwegung ist im Einzelnen den beigefügten Liegenschaftskarten (ANLAGEN 2-3) zu entnehmen.

3.2 Amtlicher Nachweis

Das mit der Doppelhaushälfte Schwalbenweg 18 A bebaute Grundstück ist im Grundbuch wie folgt verzeichnet:

Gemarkung Rehme, Flur 8, Flurstück 960; Nutzung: 255 m² Gebäude- und Freifläche.

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Rehme, Blatt 2895, sind mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung (Eingetragen am 28.07.2022) keine weiteren Eintragungen verzeichnet.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen sind unter den Baulastblatt-Nr. 395 und 396 folgende Baulasten eingetragen, durch die das Flurstück 960 belastet wird:

- Baulastblatt Nr. 395: Übernahme von zwei Anschlusskanälen mit Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 961 „Schwalbenweg 18“, eingetragen am 14.06.2005.
- Baulastblatt Nr. 396: Duldung einer Grenzbebauung mit Anbauverpflichtung, eingetragen am 30.06.2005.

Unter der Baulastblatt-Nr. 397 wird das angrenzende Flurstück 961 durch eine entsprechende Baulast zur Duldung einer Grenzbebauung mit Anbauverpflichtung zugunsten des Flurstücks 960 belastet.

Sonstige Beschränkungen sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

Nach dem Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Oeynhausen (Anlage 4 a) ist die Bewertungsfläche als Wohnbaufläche (§ 1(1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Nach der Bebauungsplanübersicht der Stadt Bad Oeynhausen (Anlage 4 b) liegt das Grundstück jedoch nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebiets, sondern ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Änderungen dieser Darstellungen und Festsetzungen sind nicht absehbar. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist das bebaute Grundstück Schwalbenweg 18 A qualitativ als „Baureifes Land“ gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

3.5 Gebäude und bauliche Anlagen (siehe anliegende Fotos)

Die Doppelhaushälfte Schwalbenweg 18 A wurde im Jahre 2006 errichtet und umfasst die Geschossebenen EG und DG (ausgebaut) sowie den Spitzboden. An der Nordseite des Gebäudes ist in massiver Bauweise eine Garage angebaut, an deren Rückseite nachträglich ein einfacher Lagerraum angefügt wurde. Das trapezförmig zugeschnittene Grundstück ist westseitig mit einer überdachten Terrassenanlage (ca. 20 m²) und mit Beeteinfassungen ausgestattet.

Das Wohnhaus weist hinsichtlich seiner Ausstattung überwiegend mittlere Standardmerkmale und einen gepflegten Unterhaltungszustand auf. Wesentliche Modernisierungen mussten aufgrund des noch geringen Gebäudealters noch nicht vorgenommen werden.

Der Energiestandard des Gebäudes entspricht der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der zum Errichtungszeitpunkt 2005/2006 geltenden Fassung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine im Spitzboden aufgestellte Gaszentralheizung (Wolf Gasbrennwert-Kombitherme mit Warmwasserspeicher) in Form einer Fußbodenheizung.

Besonders zu veranschlagende Bauteile sind die Terrassenanlage mit Überdachung in Kunststoff-Glas-Konstruktion, die westseitige Dachgaube (hälftige Trapezgaube), das Treppenpodest im Eingangsbereich, ein im Wohnzimmer eingebauter Kamin mit Heizkassette sowie ein im Jahre 2023 nachträglich eingebauter Treppenlift.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasser- und Abwasserentsorgungssysteme sowie an das öffentliche Gasnetz angeschlossen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt laut Bauzeichnung 61,02 m² im EG sowie 48,88 m² im DG, mithin 109,9 m² insgesamt.

Baubeschreibung Wohnhaus:

Bauausstattung: Fundamente aus Beton, Außenwände aus doppelwandigem Verblendmauerwerk, Satteldach mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln und westseitiger Trapezgaube (hälftig); Dachentwässerung aus Zinkblech; Innenwände aus massivem Mauerwerk, gemauerter Isolierschornstein, Massivdecke aus Beton über EG, Holzbalkendecke über DG, isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, ein Dachflächenfenster; Haustüranlage aus Kunststoff mit Glaselement; einfaches halbkreisförmiges Treppenpodest aus Betonpflaster mit Rundpalisaden, Eingangsbereich und Garagenzufahrt mit Betonpflaster befestigt; Terrassenanlage mit Belag aus Kunststeinplatten; Terrassenüberdachung mit Pultdach in Kunststoff-/Glaskonstruktion.

Raumaufteilung der Geschossebenen: siehe anliegende Grundrisszeichnungen

Ausstattung der Geschossebenen:

EG: massive Innenwände offene gewendelte Holztreppe mit Metallgeländer ins DG, Fußböden mit Fliesenbelägen auf schw. Estrich, furnierte Holztüren und -zargen, Gäste-WC mit Fliesensockel (ca. 2,00 m), Hänge-WC und Waschbecken; Küche mit Fliesenspiegel.

DG: Räume mit Dachschrägen, massive Innenwände, offene gewendelte Holztreppe mit Metallgeländer zum Spitzboden, Fußböden mit Fliesen- (Bad) bzw. mit Kork- und Laminatbelägen, furnierte Holztüren und -zargen, Bad raumhoch gefliest mit Hänge-WC, Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch; Schlafzimmer mit Deckenverkleidung mit Einbauleuchten.

Spitzboden: Fußboden mit Laminatbelag.

Baubeschreibung der Garage:

Baujahr 2006, Außenmaße: 4,99 m x 6,70 m, Fundamente aus Beton, Fußboden aus Betonpflaster, Außenwände aus Verblendmauerwerk; Stahlbetondecke mit Trapezblechdeckung und Dachentwässerung aus Zinkblech, Rolltor mit elektrischem Antrieb, Kunststofftür mit Glaselement, Stromanschluss.

Angebauter Lagerraum (ca. 7,50 m²) als Holzkonstruktion mit Kunststoffbekleidung, Dach mit Trapezblechbekleidung und Dachentwässerung aus Kunststoff.

4 Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wird als Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) festgesetzt.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, "der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Zur Bewertung der Flächen und Gebäude kommen nach Maßgabe des § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Anwendung. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40(3) ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag wird mit Hilfe eines Barwertfaktors (Vervielfältiger) kapitalisiert, der sich nach der Restnutzungsdauer und dem angemessenen Liegenschaftszinssatz bestimmt. Das

Ertragswertverfahren orientiert sich an der Nutzung eines Gebäudes und damit an dem daraus zu erzielenden Erfolg. Das Ertragswertverfahren ist vornehmlich für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor.

Zur Wertableitung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird i.d.R. das **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) durchgeführt, das sich unter Berücksichtigung der Alterswertminderung an den Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten, nicht Rekonstruktionskosten) funktional vergleichbarer Gebäudesubstanz orientiert und damit den Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Erwerbers Rechnung trägt.

Hinsichtlich der zur Durchführung des Sachwertverfahrens erforderlichen Kalkulationsdaten sind folgende Anmerkungen zu machen:

Die Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist i.d.R. kürzer als die technische Lebensdauer anzusetzen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) durch das Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zu (wirtschaftlicher) Restnutzungsdauer bestimmt. Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer enthält die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV.

- Die Bruttogrundfläche ist die Ausgangsgröße bei der Wertermittlung von Gebäuden nach dem Sachwertverfahren. Sie ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes und gliedert sich in eine Konstruktionsgrundfläche (= Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile) und eine Nettogrundfläche. Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bleiben nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Grundflächen (z.B. deckenlastiger Lagerraum, Grundflächen mit nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Einbauten) ggf. unberücksichtigt (vgl. Gartung, Dr. Gütter, et al., a.a.O.).

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 ImmoWertV) sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei

Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren

Das Preisniveau von Immobilien ist auch im Kreis Minden-Lübbecke in den letzten Jahren deutlich angestiegen, was auch durch stetig steigende Bodenrichtwerte zum Ausdruck kommt.

So hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke für die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsobjekts (BRW Nr. 56) zum Stichtag 01.01.2023 den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit 140,- €/m² festgesetzt (W, I - II-geschossige Bauweise, 600 m² Grundstücksgröße, mittlere Lage (2), erschließungskostenbeitragsfrei.

Dabei wurde der Bodenrichtwert seit 2018 (90,- €/m²) mehrfach nach oben angepasst (2019: 95 €/m²; 2020: 100,- €/m²; 2021: 100,- €/m²; 2022: 120,- €/m²).

Für abweichende Grundstücksgrößen hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwerts abgeleitet. So beträgt der Umrechnungskoeffizient in Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten > 100,- €/m² bei einer Grundstücksfläche von 400 m² = 1,03.

Für kleinere Grundstücksgrößen wurden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Im Jahr 2022 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 62 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften (davon 18 in Bad Oeynhausen) mit einem Geldumsatz von rd. 15,7 Mio. EUR registriert worden. Laut Grundstücksmarktbericht haben Doppelhaushälften mit 5 Prozent auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (69 Prozent) nur einen sehr geringen Marktanteil.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie in diesem Teilmarkt (nicht unterkellert, Baujahresklasse 2010 bis 2020) in Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise um 340.000 EUR. Gezahlt wurden Kaufpreise von 75.000 EUR bis 450.000 EUR (GMB 2023, S. 54).

Im Bereich der Stadt Bad Oeynhausen wurden für Doppelhaushälften in der Baujahresklasse 1995 – 2009 durchschnittlich 275.000,- € entrichtet (GMB 2023, S. 56).

Aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen konnten für den Teilmarkt Doppelhaushälften keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Laut Grundstücksmarktbericht lassen die durchschnittlichen Kaufpreise jedoch darauf schließen, dass die Preisveränderung sich analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern verhält.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren auf der Grundlage des „Sachwertmodells der AGVGA-NRW* abgeleitet (GMB 2023, S. 60). Danach wird der Sachwertfaktor durch die Höhe des vorläufigen Sachwerts und die modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt. Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren liegen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zwischen 1,14 (bei SW: 225.000,- €), 1,03 (bei SW: 300.000,- €) und 0,83 (bei SW: 525.000,- €).

** Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW*

5.2 Ableitung des Bodenwerts

Das zu bewertende Grundstück weist einen ungünstig zu beurteilenden trapezförmigen Zuschnitt und eine günstige Lage entlang einer Geländekante an der westlichen Bebauungsgrenze innerhalb der Bodenrichtwertzone bei einer unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße auf. Straßenerschließungsbeiträge wurden nach Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen nicht erhoben. Ein erschließungsbeitragspflichtiger Endausbau des Schwalbenwegs ist derzeit nicht absehbar. Aufgrund der genannten Grundstückseigenschaften wird es als sachgerecht erachtet, die Werteinstufung leicht oberhalb des im Abschnitt 5.1 genannten Bodenrichtwerts vorzunehmen. Es ergibt sich folgender Bodenwert:

255 m² Wohnbaufläche x 145,00 €/m² **= 36.975,- €**

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Die Werte des im Abschnitt 3.5 beschriebenen Wohnhauses und der Garage werden in der Anlage 5 a und b nach dem Sachwertverfahren abgeleitet. Ferner ist der Wert der Außenanlagen zu berücksichtigen. Dazu wird gemäß gem. § 37 ImmoWertV auf Erfahrungssätze zurückgegriffen. In Anlehnung an Kleiber (a.a.O., S. 1658) werden ca. 4 % des Gebäudesachwerts angesetzt:

- Wohnhaus	= 241.000,- €
- Garage mit Lagerraum	= 15.000,- €
- Außenanlagen	= 10.000,- €
Insgesamt	= 266.000,- €

5.4 Ableitung der Verkehrswerte

Die in § 6 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich jeweils in die Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Dabei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

Die Summe aus Gebäudesachwerten und Bodenwerten führt in der Regel noch nicht zum Verkehrswert.

Wie im Abschnitt 5.1 beschrieben, konnten vom Gutachterausschuss für den Teilmarkt Doppelhaushälften keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Zieht man analog die für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleiteten Sachwertfaktoren heran, so ergäbe sich auf Grundlage der Auswertungsdaten des Jahres 2022 ein leichter Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor > 1,00). Unter Berücksichtigung der aktuell zu beobachtenden gedämpften Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt wird im vorliegenden Bewertungsfall der Sachwertfaktor mit 1,0 angesetzt. Mithin ergibt sich der Verkehrswert zu:

Bodenwert (255 m²):	= 36.975,- €
<u>Gebäudewerte und Außenanlagen</u>	<u>= 266.000,- €</u>
Vorläufiger Sachwert	= 302.975,- €
<u>Sachwertfaktor</u>	<u>x 1,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 302.975,- €

<u>Objektspezifische Marktanpassung</u>	<u>entfällt</u>
Verkehrswert	= 302.975,- €

oder rd. 303.000,- €

Spenge, den 27.06.2023



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

- 2 Übersichtskarte

- 3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

- 4 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan und aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Bad Oeynhausen

- 5 Wertableitungen der Gebäude nach dem Sachwertverfahren

- 6 Grundrisszeichnungen des Wohnhauses

- 7 Fotoserie des Wohnhauses

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitt aus der Flurkarte
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Auszug aus dem Grundbuch von Rehme, Blatt 2895
- Regionalplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld inkl. Entwurfsfassung 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen
- Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen,
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auskünfte:

- Stadt Bad Oeynhausen, Planen, Bauen und Wohnen
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Herford

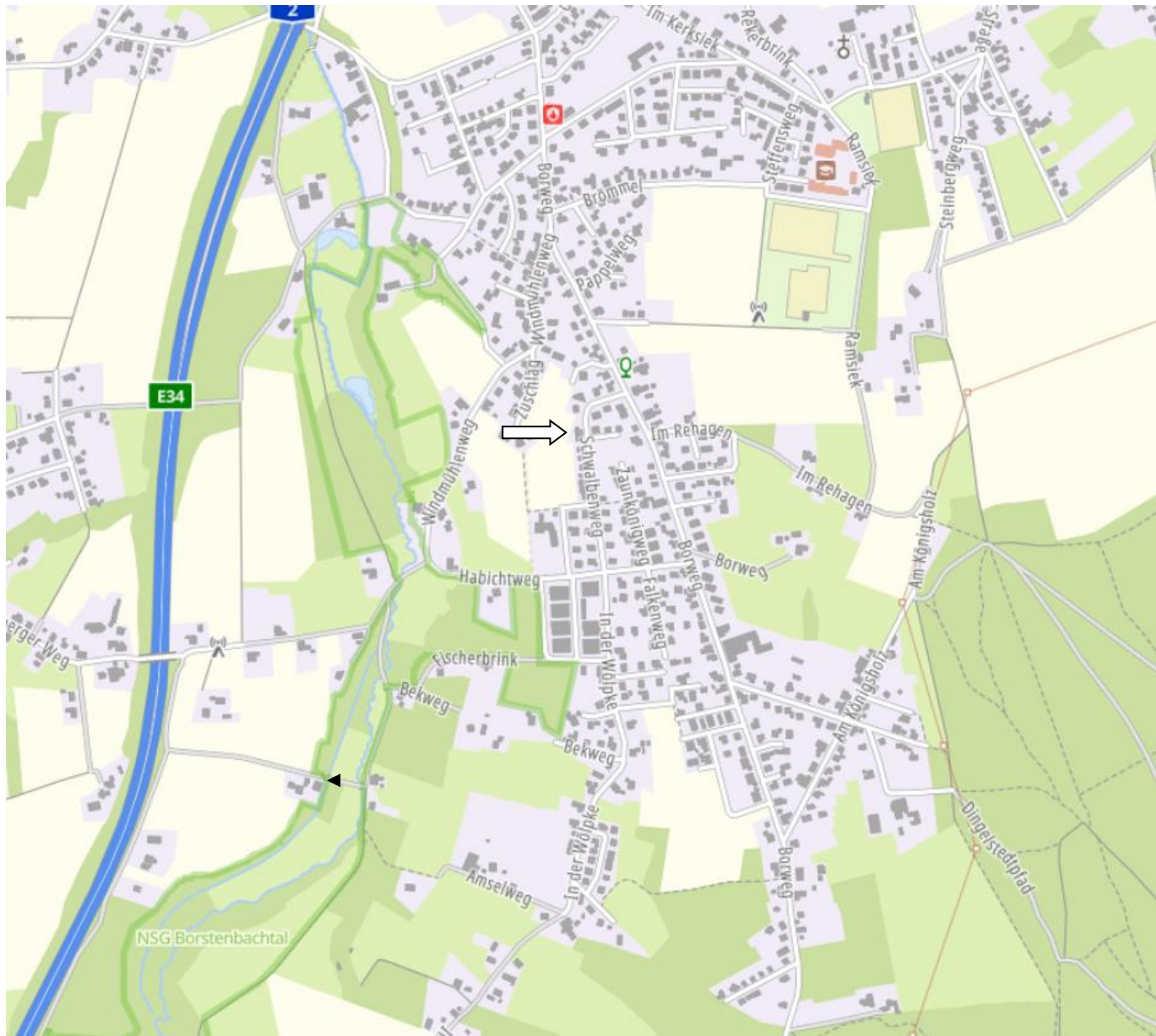
Literatur:

- Kleiber: Marktwertermittlung von Grundstücken, Verlag Reguvis, Köln, 9. Auflage 2022
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2023

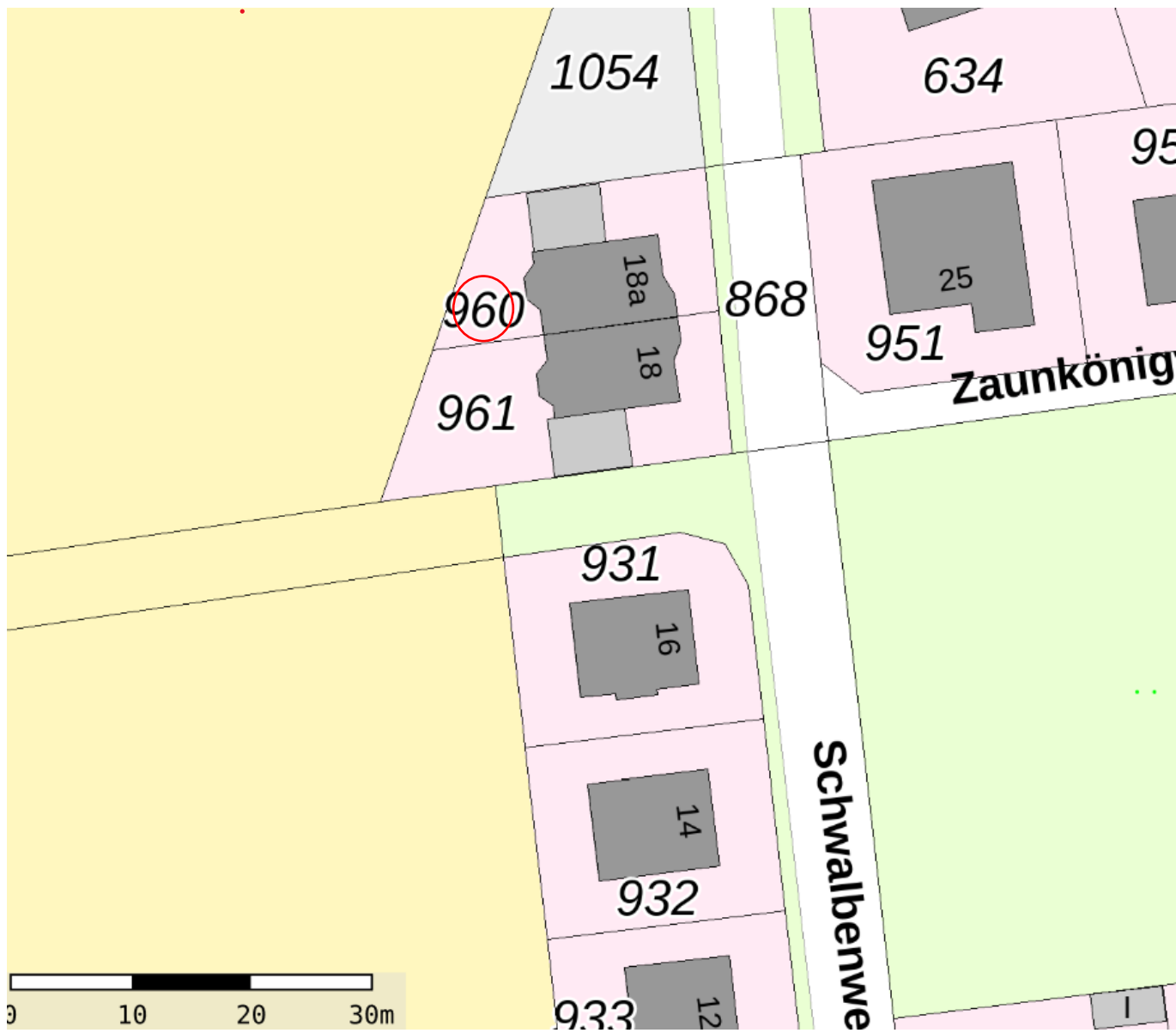
Internet:

- www.boris.nrw.de
- www.tim-online.de
- www.destatis.de
- www.badoeynhausen.de

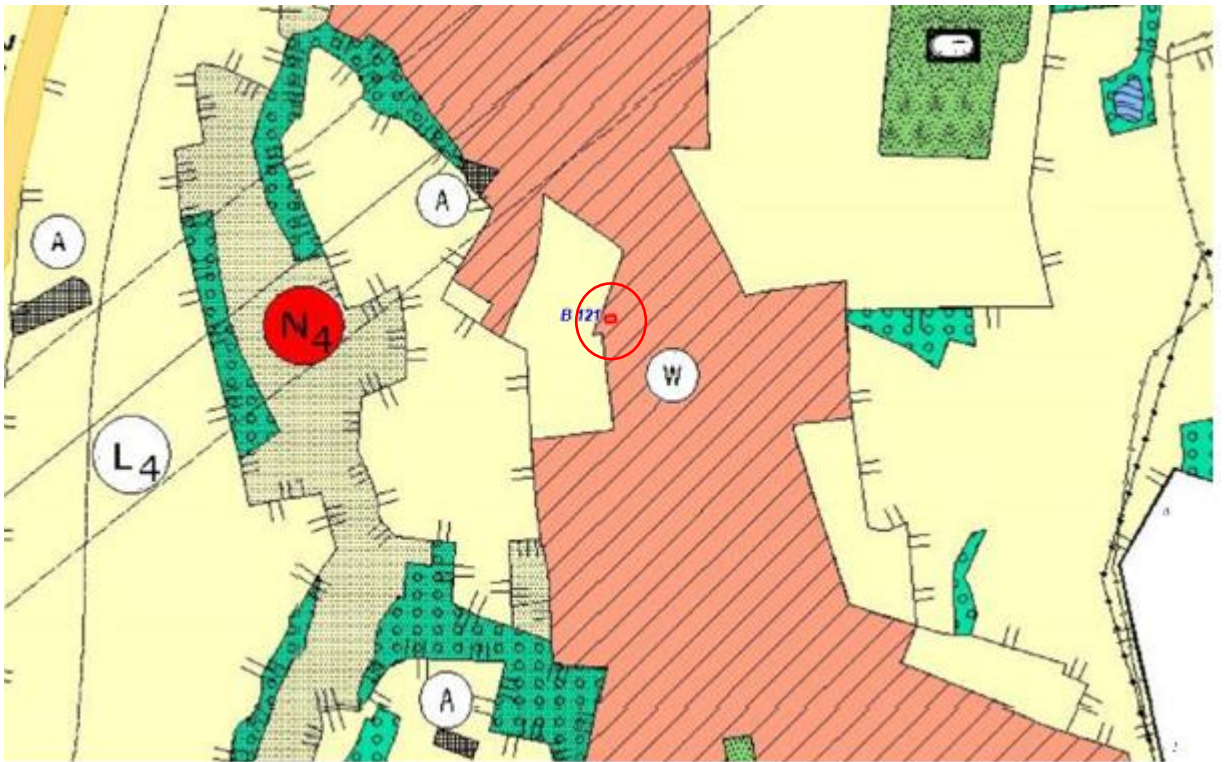
ANLAGE 2: Übersichtskarte



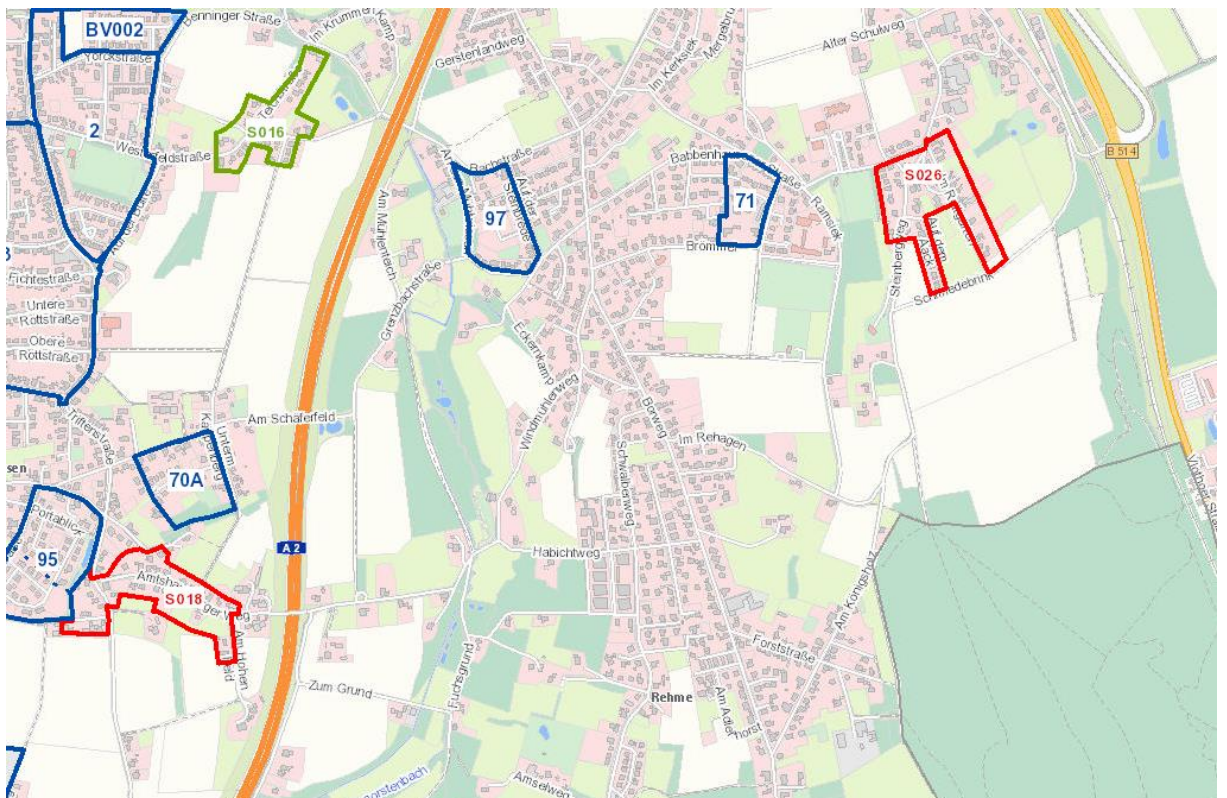
ANLAGE 3: Gemarkung Rehme, Flur 8, Flurstück 960



Anlage 4 a: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen



Anlage 4 b: Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht Bad Oeynhausen



Anlage 5 a:**Wertermittlung der Doppelhaushälfte Schwalbenweg 18 A nach dem Sachwertverfahren****Stichtag: 15.06.2023****Kalkulationsdaten:****Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)**

	2.21
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	80
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	63
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	164 *
Grundflächenpreis (€/m²) zur Basis 2010	925,00
Korrekturfaktor Gebäudegröße (entfällt)	1,00

korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²) 925,00
 (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)

Berechnung:

Herstellungswert 2010 (€) = 151.700,00 €
 (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)

bes. zu veranschlagende Bauteile: + 20.000,00 €
 Dachgaube, Terrasse mit Überdachung, Eingangspodest, Kamin, Treppenlift

Neubauwert 2010 = 171.700,00 €
 (einschließlich Baunebenkosten)

Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung Index'23 x 1,7836
 * Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert (Feb.'23)

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 306.244,12 €

Wertminderung wegen Alters (linear) 21,25% - 65.076,88 €

Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wert- = 241.167,24 €
ermittlungsstichtag

oder rd. **241.000 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
 Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV): 0,00% - entfällt

* Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277:

EG: (7,00 m x 10,50 m) + Vorbau ((1,00 m x 0,80 m/2) + (1,00 m x 0,80 m/2) + 1,85 m x 0,80 m) + (0,80m x 1,80 m) +
 (0,80m x 1,20 m/2) + OG/ DG: (7,00 m x 10,50 m) + (5,00 m x 2,59 m) = rd 164 m²

Ableitung der Normalherstellungskosten nach den Gebäudestandards gemäß NHK 2010

Gewerk	Wägungsanteil in %	Standardstufe	NHK-Ansatz*	NHK-Ansatz x Wägungsanteil
Außenwände	23	3	930	213,9
Dach	15	3	930	139,5
Fenster u. Außentüren	11	3	930	102,3
Innenwände/-türen	11	2 - 3	885	97,35
Decken	11	3	930	102,3
Fußböden	5	3	930	46,5
Sanitäreinrichtungen	9	3	930	83,7
Heizung	9	3	930	83,7
Sonst. Tech. Ausstattung	6	3	930	55,8
			Summe:	925

* Orientierungsgrundlage: NHK-Tabellen 2.21 (ca. 92 %) und 2.32 (ca. 8 %)

Anlage 5 b:

Wertermittlung der Garage mit Lagerraum nach dem Sachwertverfahren

Stichtag: 15.06.2023

Kalkulationsdaten:

Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)

Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)

Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)

Grundflächenpreis (€/m²) zur Basis 2010

Korrekturfaktor Gebäudegröße

Mischtyp
60
43
33 *
325,00
1,00

korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²)

325,00

(Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)

Berechnung:

Herstellungswert 2010 (€)

= 10.725,00 €

(Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)

bes. zu veranschlagende Bauteile:

+ 1.500,00 €

angebauter Lagerraum

Neubauwert 2010

= 12.225,00 €

(einschließlich Baunebenkosten)

Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung

Index'23 x 1,71698

* Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert

(Feb.'23)

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

= 20.990,08 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

28,33% - 5.947,19 €

Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

= 15.042,89 €

oder rd. **15.000 €**

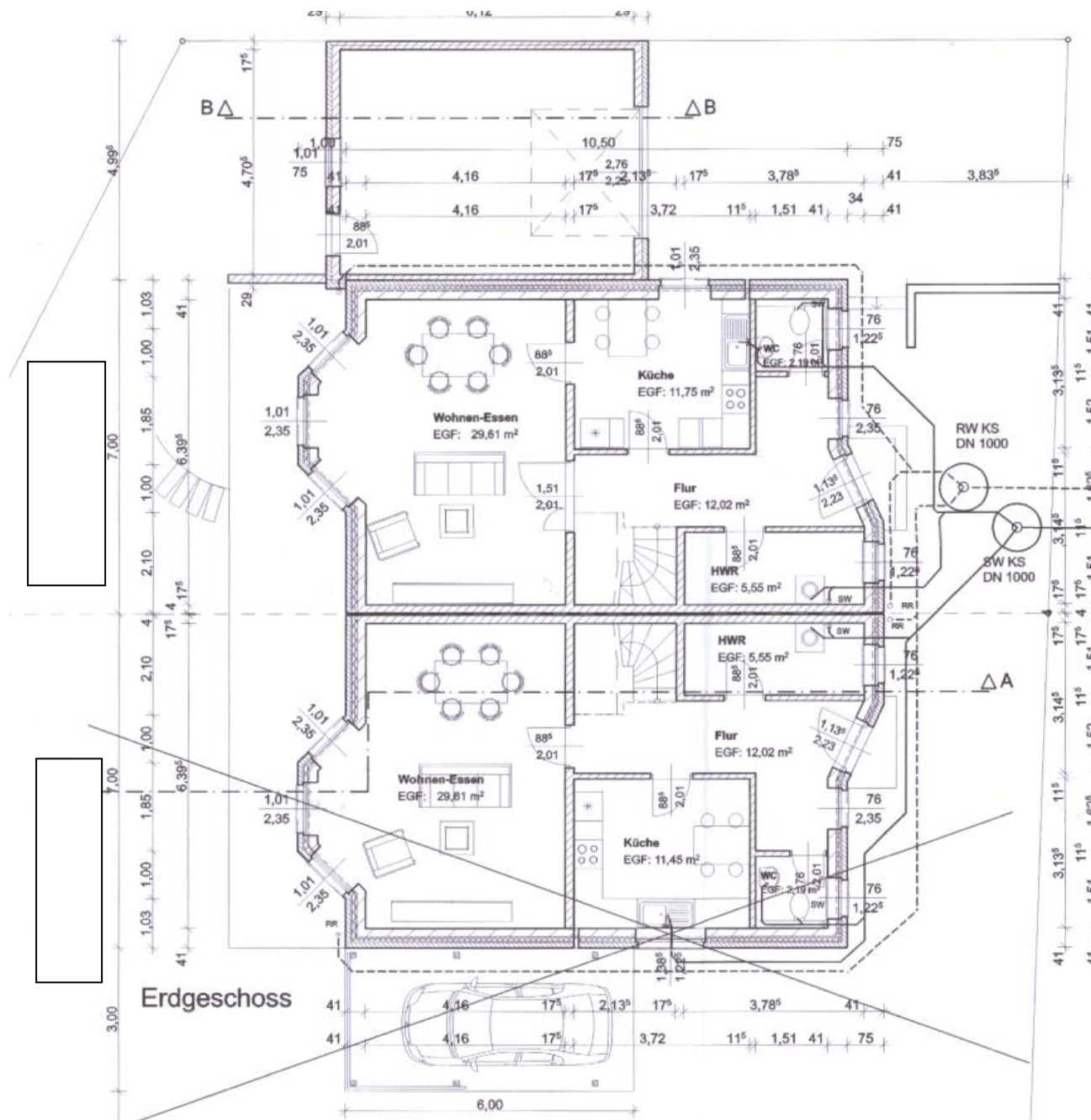
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

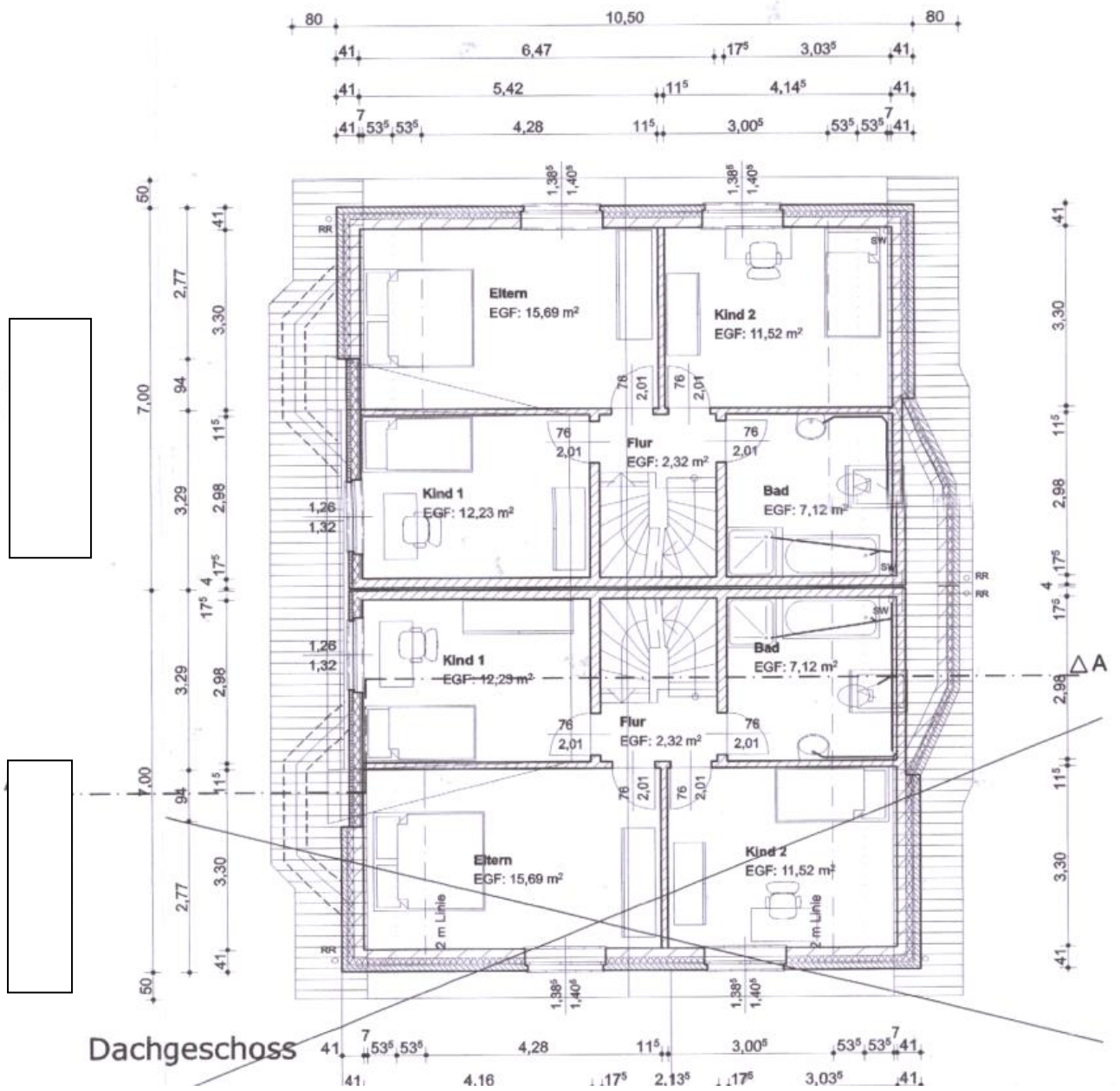
Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV):

entfällt

* Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277: (4,99 m x 6,70 m) = rd. 33 m²

**ANLAGE 6: Grundrisszeichnungen des Doppelhauses Schwalbenweg
18/18A**





ANLAGE 8: Fotoserie Schwalbenweg 18 A mit Garage



