



Stapenhorststr. 80
33615 Bielefeld

Telefon: 05 21 / 13 13 11
Fax: 05 21 / 5 60 93 50
E-Mail: k.kuehn@sv-kuehn.de

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektanschrift:	Bergstraße 53a, 32547 Bad Oeynhausen
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen mit Schreiben vom 04. Dezember 2023
Aktenzeichen	003 K 017 / 23
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsver- fahren -
Wertermittlungstichtag:	23. Januar 2024
Qualitätsstichtag:	23. Januar 2024
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 23. Januar 2024
Verkehrswert	421.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche</i>	9
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	10
2.1.3 <i>Erschließungszustand</i>	10
2.2 Baubeschreibung.....	11
2.2.1 <i>Einfamilienhaus – freistehend</i>	11
2.2.2 <i>Garage</i>	15
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	15
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	17
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	17
3.1 Grundbuch.....	17
3.2 Lasten und Beschränkungen.....	18
3.3 Bau- und Planungsrecht.....	19
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	19
3.5 Baurechtswidrige Zustände	19
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten	19
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG.....	20
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES	21
5.1 Vorbemerkungen	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.3 Restnutzungsdauer.....	22
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	22
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	23
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	24
5.5 Sachwert	27
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	27
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	31
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	34
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen.....	35
6. VERKEHRSWERT	35
6.1 Definition des Verkehrswertes	35
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....	35
6.3 Ergebnis.....	36
7. BERECHNUNGEN.....	37
8. FOTOS.....	38
9. ANLAGEN	41

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche laut II. BV
 Fotos
 Stadtplan
 Lageplan
 Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2023
- [5] Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021, Kleiber, 9. Auflage, Reguvisverlag 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
 gültig ab 01.01.2022

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL) Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 283:

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 04. Dezember 2023 wurde ich von dem Amtsgericht Bad Oeynhausen mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Bergstraße 53a, 32547 Bad Oeynhausen beauftragt.

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV ermittelt werden. Rechte und Belastungen sollen gesondert ausgewiesen werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

Es wurden besichtigt: das Wohnhaus von innen und außen sowie der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2023)
- Zeichnungen – genehmigt
- Baubeschreibung
- Flächenberechnungen

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Feststellung der Wasserschutzzone

Informationsstand der Daten ist der 23. Januar 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück – Hinterlandgrundstück.
Die Oberfläche des Grundstücks ist stark hangig.

Die Bebauung besteht aus einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
In das Gebäude ist eine Garage integriert.

Weiter stehen auf dem Grundstück noch Holzschuppen, abbruchreif, und ein kleines Holzgartenhaus.

2.1 Lage

Bad Oeynhausen ist eine Stadt mit ca. 53.000 Einwohnern.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Bergstraße im südöstlichen Bereich der Stadt.

Die Bergstraße ist eine zweispurige Verkehrsstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen – vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier nicht vorhanden - siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße ist zweispurig, asphaltiert und ohne Bürgersteige.

Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden, jedoch teilweise in den Vorgärten.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Wie aufgeführt, ist das Grundstück ein Hinterlandgrundstück. Die Erschließung erfolgt über einen einspurigen Stichweg, der mit Verbundpflaster belegt ist.



Der Stadtkern von Bad Oeynhausen ist ca. 2,7 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind Infrastruktureinrichtungen aller Art gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Kureinrichtungen.

In Entfernungen bis ca. 1,0 km sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) und eine Schule vorhanden.

Die angrenzende Bebauung in diesem Wohngebiet besteht aus 1 ½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen sowie einem 5- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhaus.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als normale Wohnlage einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist stark hangig.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke ist hier folgendes aufgeführt:

Das Grundstück wurde im Rahmen einer flächendeckenden Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im gesamten Kreis Minden-Lübbecke aufgrund einer Gewerbemeldung als „Bautischlerei, Zimmerei“ (Betriebszeitraum 1997 – 2007) in ein solches Verzeichnis aufgenommen.

Eine Luftbildauswertung ergab jedoch lediglich Hinweise auf Wohnbebauung bzw. –nutzung auf dem o.g. Grundstück. Hinweise auf eine Werkstatt gab es nicht. In erster Näherung ist davon auszugehen, dass das o.g. Gewerbe nicht auf dem Grundstück ausgeübt wurde und es sich somit um die Büroadresse handelte. Nach derzeitigem Kenntnisstand gilt der Altlastenverdacht als ausgeräumt.

Es wird daher in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück – Reihengrundstück – hat einen rechteckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Bergstraße ist teilerschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und ohne Bürgersteige).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden:
Wasseranschluss, Gas, Elektrizität

Entsorgung

Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten).

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

2.2.1 Einfamilienhaus – freistehend mit integrierter Garage

Es handelt sich um ein freistehendes eingeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, das auf einem stark hangigen Gelände errichtet wurde.

In das Gebäude ist eine Garage integriert.



Nutzung des Hauses:

Einfamilienhaus

Aufteilung des Hauses:

siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stahlbeton und Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandsteinmauerwerk EG-DG: Porotonziegel
Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk – Kalksand- leichtsteine, teilweise auch Ständer- werk mit Gipskarton im DG
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton und Holz- balkendecken
Treppen	KG-EG: Massivtreppe mit Keramikplat- tenbelag EG-DG: offene Holzwangentreppe
Wärmedämmung / energie- tische Ausstattung	Das Gebäude entspricht den Anforde- rungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Genehmigung 1996. Verbesserungen sind, soweit erkenn- bar und auch nicht mitgeteilt, nicht er- folgt. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Balkon – Außenpodest (Holzkonstruk- tion) Außentreppe zum Hauseingang Kamin überdachte Terrasse
Besondere Betriebseinrich- tungen	keine

Ausstattung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Naturstein- und Tex- tilbelag
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen

Decken/Dachschrägen

wie vor bzw. teilweise mit Gipskartonplatten abgehängt,
Dachschrägen: Gipskarton mit Tapete und Anstrich

Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung und Dachschrägenfenster

Türen

Naturholztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung**Heizung**

Gaszentralheizung
mit Warmwasserbereitung

Heizkörper: Plattenkonvektoren

Elektro

den VDE-Bestimmungen der Baualtersklasse entsprechend

weitere Merkmale: SAT-Schüssel

Sanitär**EG****Gäste-WC**

Boden gefliest, Wände teilverflies

Objekte:

WC mit Spülkasten und Waschbecken

**Bad**

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne, Dusche, WC hängend mit verdecktem Spülkasten und Waschbecken



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

DG

Bad

Boden PVC-Belag, Wände teilverflieset
Objekte:
Einbauwanne, Dusche, WC mit Spül-
kasten und Waschbecken



Zubehörräume

gesamter Kellerbereich

Baumängel/ Bauschäden

Die Holzfenster sind anstrichbedürftig.

Das Holztreppengeländer – außen -ist
anstrichbedürftig.

Instandhaltungsstau:

Heizung

Elektro

2.2.2 Garage

Die Garage ist in das KG des Wohnhauses integriert.

Tor: elektrisch betriebenes Sektionaltor
 Boden: Estrich
 Wände: geputzt und gestrichen

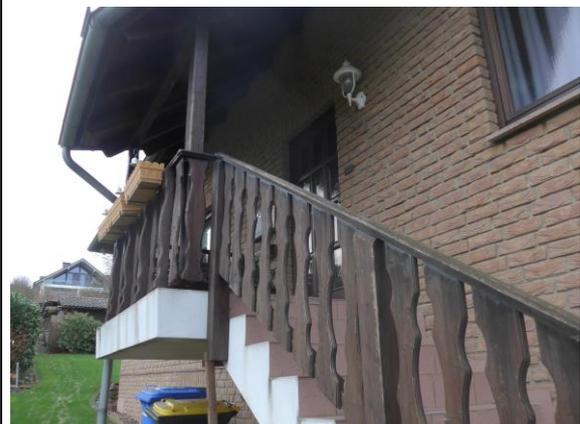


2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zum Wohnhaus und der Garage sowie die Hoffläche sind mit Verbundpflaster belegt.

Die Haustür, Holztür mit Teilverglasung, ist überdacht und über eine mehrstufige Treppenanlage erreichbar.



Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Die Terrasse ist mit einem Plattenbelag versehen.

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung

Rasenfläche und vereinzelt Anpflanzungen



Sonstige Anlagen

Holzgartenhaus



2 Schuppen
Die Schuppen sind abbruchreif. Sie sind auch ohne Genehmigung erstellt.

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischen-summe m ³ (ca.)
Wohnhaus - Einfamilienhaus – mit integrierter Garage	KG, EG, DG	446	--

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV.

Die Flächen wurden aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche (ca. in m ²) Anzahl Stellplätze
Einfamilienhaus	EG und DG	Wohnen	196,00
Garage	KG	Nutzfläche	1 Stck.
gesamt			196,00 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bad Oeynhausen

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Bad Oeynhausen		--	--	1858
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Bad Oeynhau-sen	16	81	1.432
Gesamtgröße				1.432 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.
In Abt. II ist eine Eintragung gegeben:

*8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Oeynhausen, 3 K 17/23). Eingetragen am 07.06.2023. Heibroek
----	---	--

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist laut Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen keine Eintragung gegeben.

16.01.2024

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen;
Ihre Anfrage vom 16.01.2024 bzgl. einer belastenden oder
begünstigenden Baulast für das**

Flurstück(e) 81
Flur 16
Gemarkung Bad Oeynhausen

Sehr geehrte [REDACTED]

für das oben aufgeführte Flurstück

ist keine Baulast eingetragen.

Eine Kopie des Auszugs habe ich Ihnen als Anlage beigefügt.

Hinweis:

Bei Rückfragen melden Sie sich gerne bei mir.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]



Sparkasse Bad Oeynhausen-Porta Westfalica Volksbank Herford-Mindener Land eG List - Ident. Nr. :

Anmerkung:

Die Zuwegung / Erschließung der Hinterlandbebauung ist über eine Baulast abgesichert.

Die Eintragung ist als Anlage dem Gutachten beigefügt.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist nicht erstellt. Eine Bebaubarkeit hat gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

WR reines Wohngebiet
I-II ein- bis zweigeschossig
o offene Bauweise

Bebaute Flächen:

Wohnhaus mit integrierter Garage ca. 150 m²

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,15	0,10	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 23. Januar 2024 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

10.07.1996 Genehmigung
Neubau eines Einfamilienhauses
1997 Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Das Wohnhaus ist entsprechend der genehmigten Bauzeichnungen erstellt.

Die auf dem Grundstück erstellten Holzschuppen sind ohne Genehmigung erstellt und abbruchreif.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Ein Zimmer im DG ist vermietet – siehe hierzu die Persönlichen Daten – als Anlage dem Gutachten beigefügt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels Bad Oeynhausen als normale Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose www.wegweiser-kommune.de weist für Bad Oeynhausen einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,2 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist noch gegeben.</p> <p>Die stark gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise sowie die erforderlichen, energetischen Baumaßnahmen für Gebäude dieser Baualtersklasse führen zu einer erheblich eingeschränkten Nachfrage und einem teilweise erheblichen Preisrückgang.</p> <p>Dies ist bei der Bewertung zu berücksichtigen.</p>
Baulicher Zustand	Das Wohnhaus befindet sich in einem weitgehend ordnungsgemäßen Zustand.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, das auf einem stark hangigen Gelände errichtet wurde.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses ist auf die Bedürfnisse der Nutzer und der Baualtersklasse abgestellt. Er erfüllt jedoch auch noch heutige Anforderungen.</p> <p>Die Ausstattung ist dem Standard der Baualtersklasse entsprechend.</p> <p>Umfassende Modernisierungen sind seit der Erstellung nicht erfolgt.</p>
Energetische Eigenschaften	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung.</p> <p>Es sind keine Verbesserungen hinsichtlich der energetischen Eigenschaften vorgenommen worden.</p>

Nutzbarkeit	Ein Energieausweis lag nicht vor. Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> einzustufen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

Dies erfolgt in diesem Gutachten.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn

nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente sind nachstehend aufgeführt.

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

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungen sind seit der Erstellung nicht erfolgt.
Der Modernisierungsgrad ist daher hier „nicht modernisiert“.

Fertigstellung 1997
Nutzungsalter zum Stichtag 2024 27 Jahre
Restnutzungsdauer 53 Jahre

Die Restnutzungsdauer beträgt **53 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten.

Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungsstichtag **180,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32547
Bodenrichtwertnummer	57
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	550 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	1

Tabelle 1: Richtwertdetails

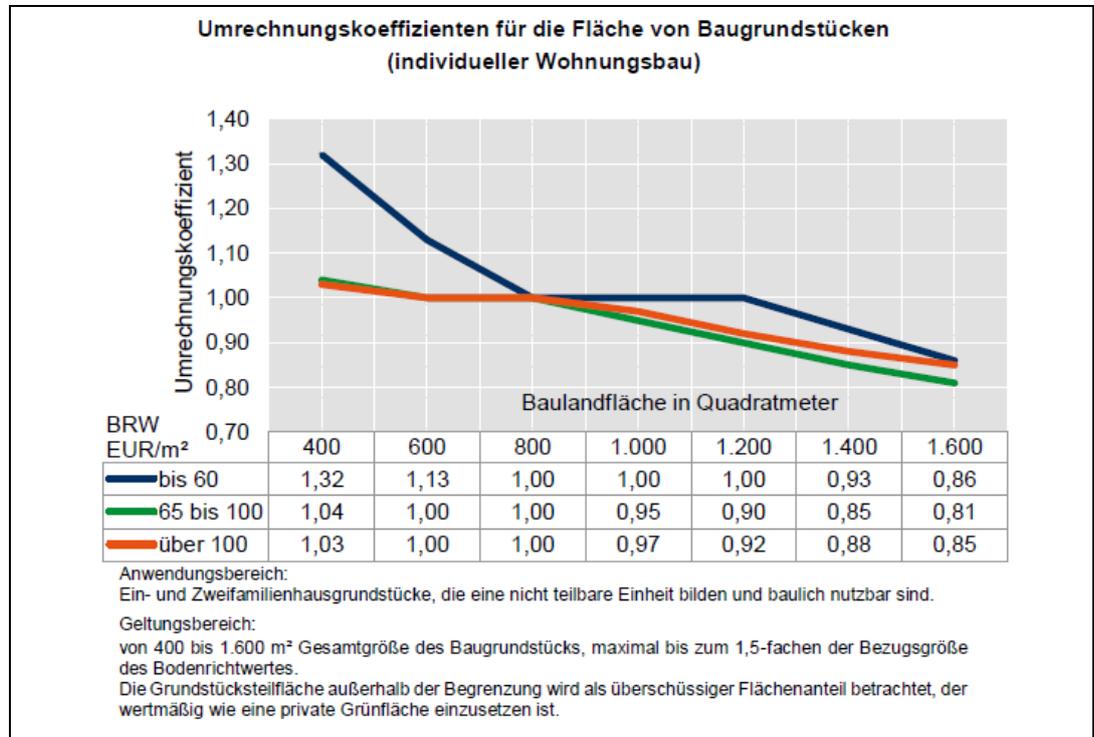
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 81 beträgt 1.432 m².
Die Richtwertgröße beträgt 550 m².

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 hat eine Anpassung zu erfolgen - siehe nachstehende Abbildung:



Die Richtwertbezugsgröße beträgt 550 m² - s. Ausweisungen

maximale Größe wie vorab aufgeführt: das 1,5 fache = 825 m²
Diese Fläche ist mit dem Richtwert in Ansatz zu bringen.

Berechnung:

$$825 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ EUR/m}^2 = 148.500,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der rentierliche Bodenwert beträgt} = 148.500,00 \text{ EUR}$$

Die Restfläche ist als private Grünfläche zu werten. Eine Bebaubarkeit dieser Fläche ist laut Aussage des Bauamtes Bad Oeynhausens vom 25.01.2024 nicht gegeben.

$$F = 1.432 \text{ m}^2 - 825 \text{ m}^2 = 607 \text{ m}^2$$

Siehe hierzu nachstehende Ausführungen:

Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohnbaugrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar. Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke haben ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 EUR/m² bis 12 EUR/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 EUR/m² ermittelt worden.

Ein Wert von 7,50 EUR/m² ist hier als marktüblich anzusehen.

607 m² x 7,50 EUR/m² = 4.553,00 EUR

gerundet = 4.600,00 EUR

**Der Bodenwert der privaten Grünfläche -
nicht rentierlicher Bodenwert - beträgt = 4.600,00 EUR**

5.5 Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener, besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrun-

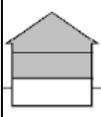
delegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Ableitung des Sachwertes und auch des Rohbausubstanzwertes erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.01 (Einfamilienhaus, eingeschossig, mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

Wertung:

 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Objekt : Bergstraße 53a, 32547 Bad Oeynhausen			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 1997			Restnutzungsdauer: 53 Jahre			
Modernisierungsgrad: 0 Punkte			lineare Alterswertminderung: 34,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,0
Außenwände	1 x 23% x 835					192 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 835					125 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 835					92 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 835					92 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835					42 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835					75 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 835					75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					835 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist im Grundstücksmarktbericht Kreis Minden-Lübbecke 2023 noch nicht ausgewiesen. Es wird daher hier in diesem Gutachten auf einen Faktor von 1,00 abgestellt.

Kostenkennwert: 835,00 EUR/m² x 1,0 = 835,00 EUR/m²

Berechnung

446 m² BGF x 835,00 EUR/m² = 372.410,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 372.410,00 EUR = 18.621,00 EUR

= 391.031,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 9.000,00 EUR

= 400.031,00 EUR

heutiger Wert

Index IV 2023 (bei Index 2010 = 100) = 179,0

400.031,00 EUR x 179,0/100 = 716.055,00 EUR

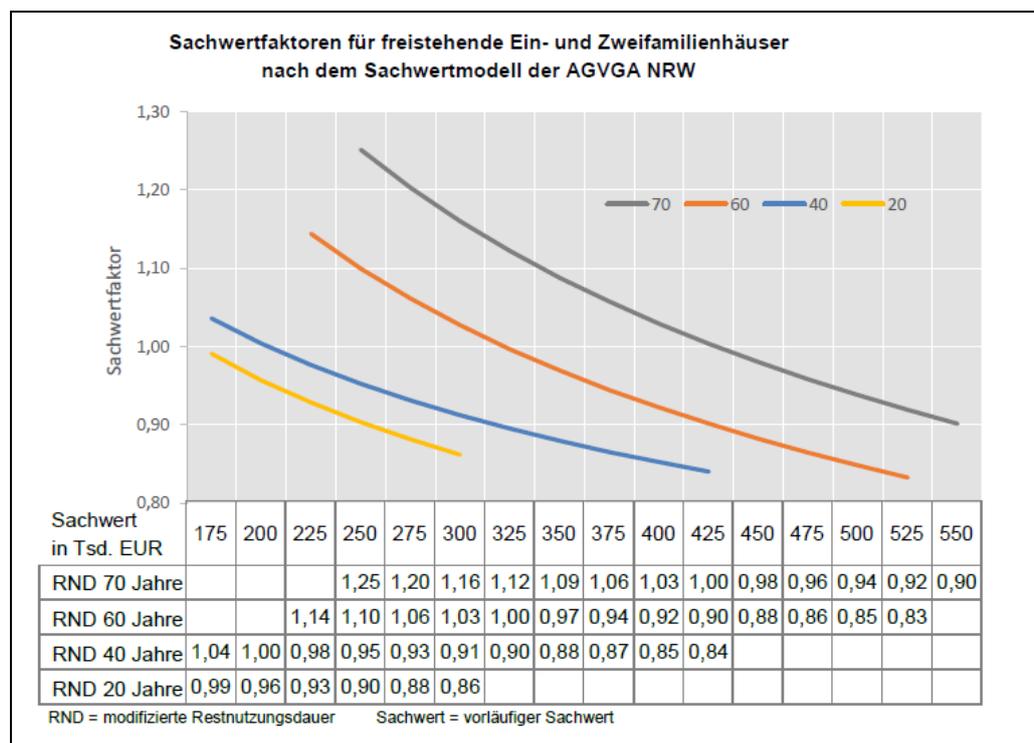
abzgl. Alterswertminderung
34 % von 716.055,00 EUR = 243.459,00 EUR

= 472.597,00 EUR

zzgl. Bodenwert – rentierlicher Anteil = 148.500,00 EUR

gesamt = 621.097,00 EUR

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
Von dem Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke 2023 sind für derartige Objekte Sachwertfaktoren veröffentlicht worden – siehe nachstehendes Diagramm



Für diese Werthöhe ist kein Sachwertfaktor mehr ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Werthöhe sowie der Daten des Grundstücksmarktberichtes, die aus dem Jahr 2022 stammen, sowie der Marktbeurteilung ist der Sachwertfaktor mit 0,70 in Ansatz zu bringen.

621.097,00 EUR x 0,70	=	434.768,00 EUR
gerundet	=	435.000,00 EUR
Der marktangepasste, vorläufige Sachwert beträgt	=	435.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs.41 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Der Preis je m² Wohnfläche beträgt 2.219,00 EUR.

Der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche betrug im Jahr 2023, beruhend auf den Daten aus 2022 = 2.400,00 EUR.

Der ermittelte Preis beträgt 2.219,00 EUR/m² - bedingt durch die geänderte Marktlage.

Abweichung ca. 8,00 %.

Plausibilisierung über den Ertragswert

Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke entnommen.

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) des Kreises Minden-Lübbecke 2023 sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Für Zweifamilienhäuser sind sie ausgewiesen.

Der Zinssatz beträgt 2,3 % mit einer Standardabweichung von 1,1.

Auf Grund der Marktbeurteilung wird in diesem Gutachten auf einen Liegenschaftszins von 2,75 % abgestellt.

Nettokaltniete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Gebäude wird, bis auf einen Raum, eigengenutzt.

Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Bad Oeynhausen erstellt - einfacher Mietspiegel 2023.

Einstufung

normale Wohnlage
 Baujahr 1981 – 2000
 ab 81 m²

Bandbreite 5,90 – 7,22 EUR/m²

Mittelwert 6,56 EUR/m²

Auf einen Mietwert oberhalb des Mittelwertes ist abzustellen, stark beeinflusst durch die Nutzung als Einfamilienhaus – bedeutet einen höheren Wohnwert. Ein Mietwert von **7,00 EUR/m²** ist als marktgerecht anzusehen.

Für die Garage im KG des Hauses ist ein Mietpreis von 50,00 EUR in Ansatz zu bringen – ergibt umgerechnet = 0,26 EUR/m²

Dies ergibt insgesamt eine Miete von 7,26 EUR/m².

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie an die Vorgehensweise des GAA angesetzt.

Der Wertansatz beträgt:

Instandhaltungskosten je m² WF = 13,00 EUR

Verwaltungskosten je Einheit (EFH u. ZFH) = 344,00 EUR

Mietausfallwagnis 2 %

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 53 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ²		marktübliche Miete in EUR/m ²
Wohnhaus	196	7,26 €		17.075,52 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				17.075,52 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	196	2.548,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	17.075,52 €	341,51 €	
Bewirtschaftungskosten				3.233,51 €
Reinertrag				= 13.842,01 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				2,75%
Bodenwert	148.500,00 €			4.083,75 €
				= 9.758,26 €
Vervielfältiger	53 Jahren und		2,75%	
27,729	x	9.758,26 €		270.589,45 €
Bodenwert				148.500,00 €
vorläufiger Ertragswert				419.089,45 €
Kenndaten:				
EUR/m ² Wohnfläche	2.138			(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)
Rohmietenvervielfältiger	24,5			(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	3,30%			(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert 2.219,00 EUR/m²
vorläufiger Ertragswert 2.138,00 EUR/m²

Abweichung: ca. 3,8 %

Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen.

Daher kann der ermittelte, vorläufige marktangepasste Sachwert als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesehen werden.

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie aufgeführt, liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Abbruch der nicht genehmigten Holzschuppen, die abbruchreif sind
- Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsstau
- Bodenwert – nicht rentierlich

Übertrag: = 435.000,00 EUR

Bauschäden / Baumängel

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Die Bauschäden / Baumängel sowie der Instandhaltungsstau sind in der Baubeschreibung aufgeführt.
Ansatz hier je m² Wohnfläche: 75,00 EUR

196 m² x 75,00 EUR/m² = - 14.700,00 EUR

sonstige Wertminderungen

Abbruch und Entsorgung der Holzschuppen ohne Genehmigung erstellt – abbruchreif
Pauschalansatz

= - 4.000,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

nicht rentierlicher Bodenwert

= +4.600,00 EUR

gesamt = 420.900,00 EUR

gerundet = 421.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 421.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

Entfällt.

Die eingetragene Belastung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen.

Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

Der Sachwert ist plausibilisiert.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 421.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Bergstraße 53a, 32547 Bad Oeynhausen

auf **421.000,00 EUR**
(vierhunderteinundzwanzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 20. Februar 2024

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
KG	$9,38 \cdot 12,935 + 4,625 \cdot 5,79$	148,11
EG	$12,975 \cdot 9,41 + 4,625 \cdot 5,85$	149,15
DG	$12,975 \cdot 9,41 + 4,625 \cdot 5,85$	149,15
gesamt		446,41
gerundet		446,00
Berechnung der Wohnfläche laut II. BV		
<i>EG</i>		
Wohnen / Essen	$(7,385 \cdot 3,175 - 1,50 \cdot 0,175 + 8,76 \cdot 1,825 - 0,90 \cdot 0,90 / 2 + 2,08 \cdot 4,135 + 1,75 \cdot 1,135) \cdot 0,97$	47,87
Schlafen	$4,26 \cdot 4,01 \cdot 0,97$	16,57
Kochen	$(4,135 \cdot 4,51 - 1,75 \cdot 1,25) \cdot 0,97$	15,97
Bad	$(2,635 \cdot 4,26 - 0,50 \cdot 0,36) \cdot 0,97$	10,71
Flur / Windfang	$(2,01 \cdot 2,375 + 5,635 \cdot 0,635 + 1,00 \cdot 1,00 / 2 + 4,26 \cdot 2,125) \cdot 0,97$	17,37
Treppe	$- 0,50 \cdot 1,00 + 1,125 \cdot 3,25$	-4,16
Abstellraum	$1,885 \cdot 2,26 \cdot 0,97$	4,13
WC	$1,51 \cdot 2,26 \cdot 0,97$	3,31
Terrasse - überdacht	$(4,625 \cdot 3,56 - 0,365 \cdot 0,365) \cdot 0,50$	8,17
gesamt		119,94
<i>DG</i>		
Treppenraum / Flur		4,64
Kind 1	$6,01 \cdot 2,80 \cdot 0,97$	16,32
Kind 2	$6,01 \cdot 2,80 \cdot 0,97$	16,32
Bad	$2,88 \cdot 3,48 \cdot 0,97$	9,72
Flur	$(2,835 \cdot 2,10 - 1,75 \cdot 1,15) \cdot 0,97$	3,82
Flur	$1,23 \cdot 5,22 \cdot 0,97$	6,23
Abstellraum 1	$(5,72 \cdot 2,335 + 0,585 \cdot 1,385) \cdot 0,97$	13,74
Abstellraum 2	$4,83 \cdot 1,05 \cdot 0,97$	4,92
gesamt		75,72
Wohnfläche gesamt		195,66
gerundet		196,00

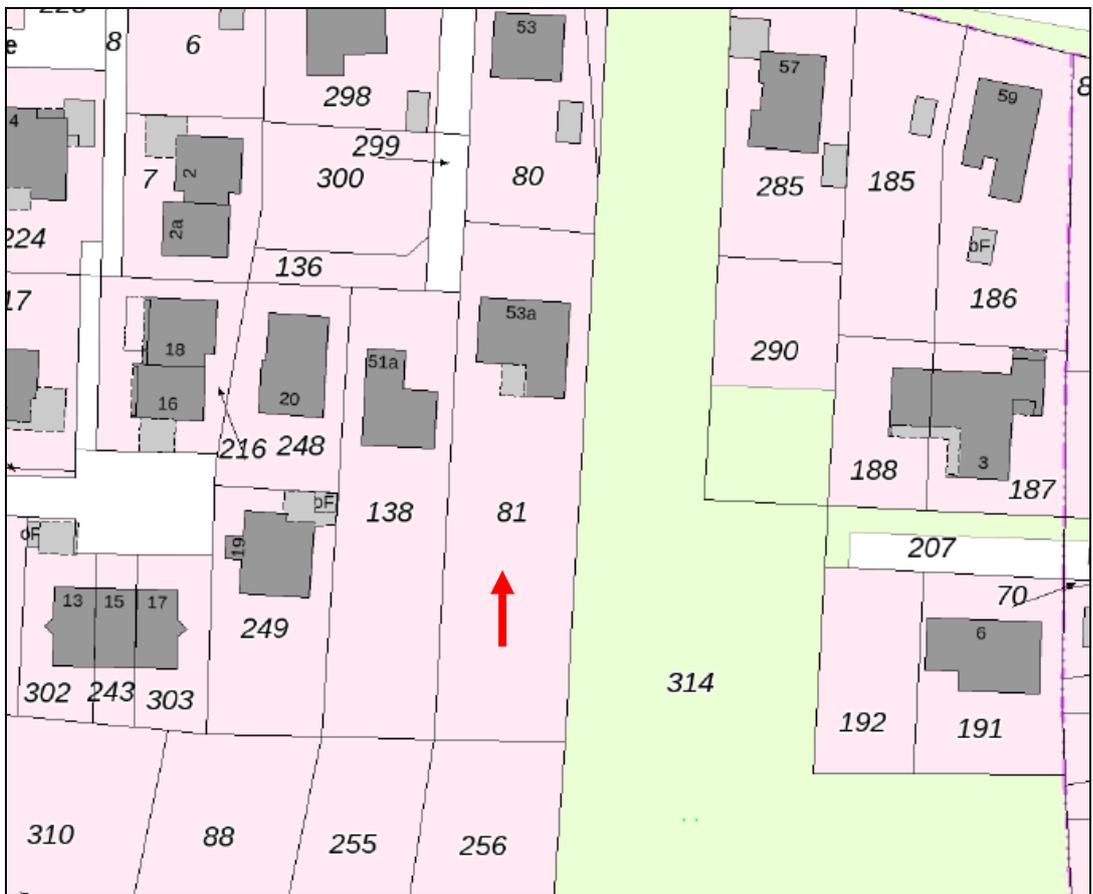
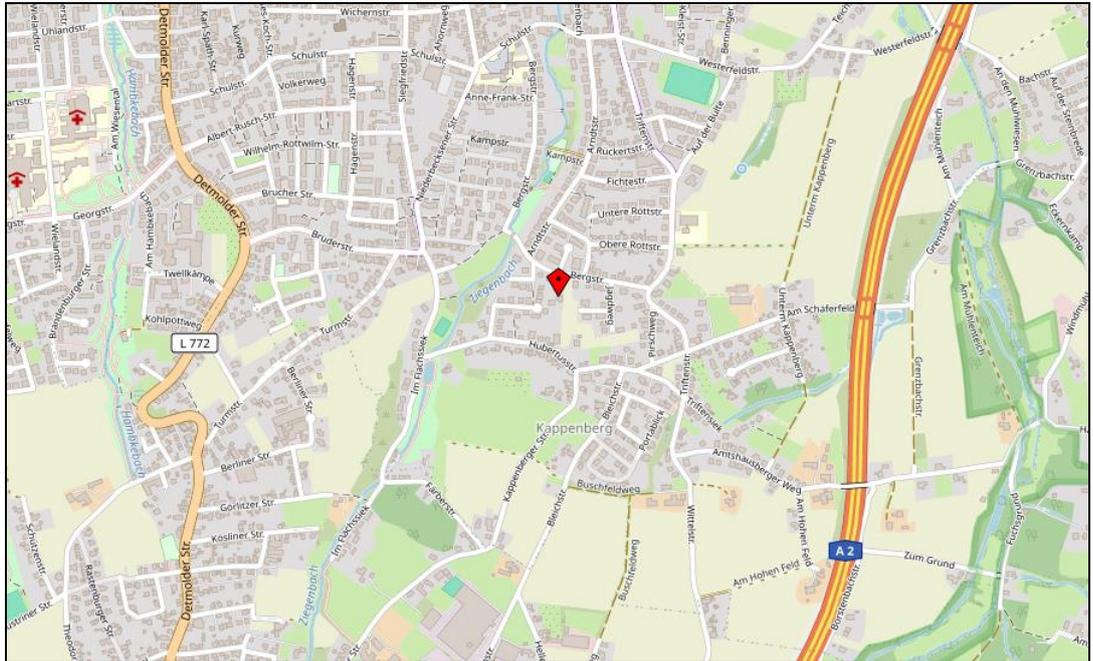
8. Fotos







9. Anlagen



Grundriss Kellergeschoss

