



# Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulmenweg 5  
32547 Bad Oeynhausen  
Telefon +49 5731 156240  
Fax + 49 5731 156241  
Mobil + 49 151 188 44 588

[info@ibschleweis.de](mailto:info@ibschleweis.de)  
[www.ibschleweis.de](http://www.ibschleweis.de)

Büro Hannover  
Hinrichsring 22  
30177 Hannover  
Telefon +49 511 3377 2212

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

03/2024

---

### Einfamilienhaus mit Garage

Kurt-Viole-Straße 2 • 32547 Bad Oeynhausen

GB Rehme • Gemarkung Rehme • Flur 5 • Flurstück 1526

---

Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB:

**420.000 €**



Wertermittlungstichtag: 29.11.2023

pdf-Version  1. Ausfertigung  2. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Auftragsdaten .....	3
<b>1.2</b>	<b>Grundbuch- und Katasterdaten .....</b>	<b>3</b>
1.3	Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse .....	4
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung der Lage .....</b>	<b>5</b>
2.1	Makrolage .....	5
2.2	Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen .....	5
2.3	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens .....	5
<b>3.</b>	<b>Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation .....	6
3.3	Bauordnungsrechtliche Situation.....	6
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Gebäudeart, Nutzungen.....	6
4.2	Baubeschreibung .....	7
4.3	Außenanlagen.....	8
4.4	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer .....	9
<b>5.</b>	<b>Flächen- und Massenangaben .....</b>	<b>9</b>
5.1	Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche .....	9
5.2	Wohn- und Nutzungsfläche .....	10
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung und Beurteilung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>11</b>
8.1	Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s.....	11
<b>9.</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>11</b>
9.1	Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück.....	12
9.2	Bodenwertberechnung .....	12
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren.....</b>	<b>13</b>
10.1	Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
10.2	Begriffe Sachwertberechnung .....	13
10.3	Wertansätze Sachwertberechnung .....	14
10.4	Sachwertberechnung .....	15
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren.....</b>	<b>16</b>
11.1	Ertragswertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
11.2	Begriffe Ertragswertberechnung.....	16
11.3	Wertansätze Ertragswertberechnung .....	17
11.4	Ertragswertberechnung.....	18
<b>12.</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert) .....</b>	<b>19</b>
12.1	Verfahrensergebnisse .....	19
<b>13.</b>	<b>Gesetze, Verordnungen und Richtlinien .....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>20</b>
	Anlage 1: Bauzeichnungen.....	21
	Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	25
	Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft .....	26

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftragsdaten

<b>Auftragsgrundlage</b>	Auftraggeberin ist Frau Leona Klocke-Schoppe als Eigentümerin der Immobilie		
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Immobilienwert Verkauf		
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Einfamilienhaus mit Garage		
<b>Besichtigungstermin</b>	<b>Datum:</b>	29.11.2023	
	<b>Teilnehmer:</b>	Frau Klocke-Schoppe Dipl.-Ing. Mathias Schleweis	Auftraggeberin Sachverständiger
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	19. November 2023	<b>Qualitätsstichtag</b>	19. November 2023

#### vorliegende Unterlagen

<b>AG</b>	Wertgutachten GAA Kreis Minden-Lübbecke	16.08.2007
<b>SV</b>	Bodenrichtwert	16.01.2024
	unbeglaubigter Grundbuchauszug GB Rehme Blatt 2412	06.12.2023
	Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen	13.12.2023
	Liegenschaftskarte	16.01.2024
	Fotos vom Ortstermin	29.11.2023

#### Besichtigung Ortstermin

Beim Ortstermin erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage. Weiter wurden der Garten und die Außenanlagen besichtigt. Die Besichtigung erfolgte in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

#### Zusammenfassende Beschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes Wohnhaus in 1½-geschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach. Im Erd- und im Dachgeschoss befinden sich Wohnräume. Die Garage wurde in 1-geschossiger Massivbauweise mit einem dahinterliegenden Abstellraum auf der linken Seite des Hauses angebaut.

### 1.2 Grundbuch- und Katasterdaten

<b>Grundbuch von</b>	Rehme	<b>Blatt</b>	1205	<b>Ausdruck vom</b>	06.12.2023
<b>Grundstück</b>	<b>Gemarkung</b>	Rehme	<b>Flur</b>	5	
<b>Flurstück</b>	1526	Gebäude- und Freifläche, Kurt-Viole-Straße 2			<b>884 m²</b>

<b>Abteilung I</b>	<b>Eigentümer</b>	
	4	Leona Klocke-Schoppe geb. Schimmelpfennig, geboren am 14.12.1949

---

## **Abteilung II Lasten und Beschränkungen**

---

- 3 1 Leona Klocke-Schoppe, geb. Schimmelpfennig, geb. 14.12.1949, ist bezüglich des 1/2 Anteils nach Uwe-Carsten Schoppe Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt bei Tod der Vorerbin ein. Nacherben sind:
- a) Stefanie Schoppe, geboren am 08.02.1967,
  - b) Sven Schoppe, geboren am 05.04.1973.
  - c) Carolin Kohler, geboren am 09.09.1988.
  - d) Philipp Kohler, geboren am 23.03.1984. Eingetragen am 25.10.2006.

**Bewertung:** Die Vorerbeneintragung entwickelt in dieser Bewertung keinen Werteeinfluss, da die Bewertung einem Verkauf dient und die Nacherben nach dem Verkauf ausbezahlt werden.

---

## **Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

---

keine Eintragungen

### **1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse**

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden Maße nur stichpunktartig überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. 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.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. 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 und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Es wurden keine Prüfungen betreffend die Anforderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts Anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert wer-

den. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

## 2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

### 2.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Bad Oeynhausen im Ortsteil Rehme an der Kurt-Viole-Straße 2 in einem Wohngebiet aus den 1990er Jahren.

### 2.2 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen

Rehme ist ein Ortsteil von Bad Oeynhausen der über eine gute Infrastruktur verfügt. Kindergärten, Ärzte, Apotheken sind im Ortsteil vorhanden, die Grundschule befindet sich im Ortsteil Oberbecksen in 2,7 km Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Einkaufszentrum Werrepark in 1,7 km Entfernung oder in der Innenstadt von Bad Oeynhausen, die 2,4 km entfernt ist, zur Verfügung.

Eine Anbindung an den Fernverkehr besteht durch die in ca. 700 m liegende Auffahrt auf die Autobahnen A2 und A30.

Durch die Nähe zur Bahnstrecke Hamm–Minden in 250 m Entfernung muss mit minimalen Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr gerechnet werden. Laut dem Bericht zur Lärmkartierung der Stadt Bad Oeynhausen liegt der Lärm auf dem Bewertungsgrundstück unter den zulässigen Immissionswerten.

### 2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

**Größe Hausgrundstück** 884 m<sup>2</sup>

**Zuschnitt** rechteckig

**Ausrichtung** Garten Süd- / Ostausrichtung

**Topographie** eben

**verkehrliche Erschließung** Das Einfamilienhaus wird von der Kurt-Viole-Straße erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine Stichstraße, die zweispurig ausgebaut ist und in einem Wendehammer mündet.

Die Kurt-Viole-Straße ist asphaltiert und verfügt über einen integrierten, gepflasterten Bürgersteig.

**Ver- und Entsorgung** Elektro-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Es besteht ein Anschluss an den öffentlichen SW- und RW-Kanal. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

**Baugrund / Grundwasser** Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht vorgenommen und gehört nicht zum Auftragsumfang. In dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Boden ausgegangen.

**Altlasten** Eine Altlastenauskunft wird auftragsgemäß nicht eingeholt und in dieser Bewertung Altlastenfreiheit unterstellt.

### **3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung**

#### **3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

##### **Kanalanschlussbeitrag / Erschließungskosten**

Aufgrund des Ausbauzustandes der Straße und dem Alter des Gebäudes gehe ich in dieser Bewertung davon aus, dass die Erschließungskosten und die Kanalanschlusskosten bezahlt sind.

#### **3.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

**Flächennutzungsplan** Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Bebauungsplan** Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich eines Flächennutzungsplans richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Anforderungen:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **3.3 Bauordnungsrechtliche Situation**

**Baugenehmigungen** Eine Baugenehmigung für den Neubau des Einfamilienhauses mit Garage wurde unter der Nummer 63.40.RE 0078 / 92 am 02.11.1992 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 23.06.1993 und die Gebrauchsabnahme am 06.08.1993.

**Baulasten** Eine Baulastenauskunft wird auftragsgemäß nicht eingeholt und in dieser Bewertung Baulastenfreiheit unterstellt.

**Denkmalschutz** Es besteht kein Denkmalschutz.

### **4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen**

#### **4.1 Gebäudeart, Nutzungen**

**Einfamilienhaus** Das nicht unterkellerte Einfamilienhaus wurde in 1½-geschossiger Massivbauweise im Jahr 1993 mit einem Satteldach errichtet.

**Garage** Die Garage mit einem separaten Geräteraum wurde im Jahr 1993 in 1-geschossiger Massivbauweise mit einem Flachdach auf der linken Hausseite angebaut.

##### **Grundrissgestaltung**

**Erdgeschoss** Auf der Erdgeschossebene befindet sich der Hauseingang mit Diele und Treppe in das Dachgeschoss, ein Gästezimmer, ein Duschbad mit WC, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- / Essbereich, die Küche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Arbeitszimmer.

	Vorgelagert vor dem Wohn- / Essbereich befindet sich eine Terrasse mit Süd- / Ostausrichtung.
Dachgeschoss	Das Dachgeschoss weicht in der Aufteilung vom Planungsstand ab. Auf der rechten Seite zur Straße befindet sich ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Auf der Gartenseite befinden sich statt des in der Planung vorgesehenen Bodenraums zwei Zimmer.
Spitzboden	Vom Dachgeschoss führt eine Bodentreppe in den nicht nutzbaren Spitzboden.
bauliche Abweichungen	Im Erdgeschoss wurden zusätzliche Trennwände in Leichtbauweise eingezogen, um mehrere Räume zu schaffen. Da es sich bei den nachträglich eingezogenen Trennwänden um Leichtbauwände handelt, wird in dieser Bewertung unterstellt, dass die Wände entfernt werden und der Ursprungsgrundriss im Erdgeschoss wieder hergestellt wird. Für den Aufwand des Rückbaus wird ein Betrag von 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

## 4.2 Baubeschreibung

### Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen beruht auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen wertrelevant sind.

### Wohnhaus

#### Rohbau

Umfassungswände	massiv
Fassadenausführung	Kalksandstein-Verblendmauerwerk
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Pfettendach
Dachhaut	Betondachsteine, rot
Dachentwässerung	Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre
Innenwände	massiv, im DG überwiegend Leichtbauwände
Decken	Holzbalkendecke
Treppe	Holztreppe mit offenen Stufen

#### Ausbau

Beheizung	Zentralheizung mit Gasfeuerung, im EG als Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	über die Zentralheizung
San. Installationen	EG: drei Waschbecken, zwei WCs, zwei Duschen, Badewanne, Anschlüsse für Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine, Bodenablauf DG: Waschbecken, WC, Dusche
Elektroinstallation	normale Ausstattung

Fußböden	Beton / Estrich mit Fliesen- oder Textilbelag, teilweise Laminat
Decken	GK-Verkleidung, tapeziert/gestrichen, teilweise Holzverkleidung
Innenwandbehandlung	verputzt, tapeziert / gestrichen, Bad und Gäste-WC raumhoch gefliest, Bad im OG teilweise gefliest
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Rollläden, Dachflächenfenster im DG
Innentüren	Holzwerkstoff, kunststoffbeschichtet
Außentüren	Holz mit Isolierverglasung

### **Garage mit Abstellraum**

Umfassungswände	massiv
Fassadenausführung	Kalksandstein-Verblendmauerwerk
Dachform	Flachdach
Dachhaut	Bitumendachbahnen
Dachentwässerung	innenliegend
Fußboden	Beton mit Fliesenbelag
Tor	Stahlschwinger
San. Installationen	Wasseranschluss, Ausguss

### **energetischer Zustand**

Es liegt für das Einfamilienhaus kein Energieausweis vor. Der Dämmstandard entspricht dem Baujahr und es ist daher von einem mittleren Dämmstandard auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkaufsfall vom Verkäufer ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Die Pflicht zur Vorlage bei einer Neuvermietung oder bei einem Verkauf ergibt sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

### **besondere Bauteile / besondere Einrichtungen**

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese werden deshalb auch nicht bei den Vergleichsfaktoren erfasst und demzufolge nicht berücksichtigt. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

- besondere Bauteile / besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

### **4.3 Außenanlagen**

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Hauszugang / Parkplätze	Klinkerpflasterung
Grundstückseinfriedigung	Mauer, Maschendrahtzaun
Terrasse	Klinkerpflasterung
Garten	mit Rasenfläche und Pflanzbeeten

#### 4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

##### Baujahre

Das Einfamilienhaus wurde 1993 in 1½-geschossiger Massivbauweise errichtet. Die Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt. Wesentlich Modernisierungen wurden seit der Errichtung nicht vorgenommen.

Wohnhaus            Baujahr    **1993**            Bewertungsjahr    **2023**    Bualter    **30 Jahre**

##### Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie enthält hierzu Orientierungswerte für die unterschiedlichen Gebäudearten. Nach dem Modell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude angesetzt.

##### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren noch 50 Jahre, für die Garage beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, die Restnutzungsdauer wird mit 30 Jahren angesetzt.

#### 5. Flächen- und Massenangaben

Die bebaute Fläche, die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und der Bauakte übernommen.

##### 5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche

---

###### bebaute Fläche

Übernahme aus der Bauakte

Die bebaute Fläche (BF) ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist.

Erdgeschoss

203,30 m<sup>2</sup>

---

###### Brutto-Grundfläche

Übernahme aus der Bauakte

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Geschossen ermittelte nutzbare Grundfläche. Die Bruttogrundfläche ist eine wichtige Kennzahl bei der Berechnung der Herstellungskosten.

Wohnhaus	EG, DG	2	*	14,74 m	*	12,74 m	=	375,58 m <sup>2</sup>
		2	*	-6,50 m	*	1,25 m	=	-16,25 m <sup>2</sup>
		2	*	-7,88 m	*	0,50 m	=	-7,88 m <sup>2</sup>
		2	*	-2,75 m	*	3,25 m	=	-17,88 m <sup>2</sup>
								<b>333,58 m<sup>2</sup></b>
Garage	EG	8,38 m	*	4,93 m	=	41,25 m <sup>2</sup>		
		-4,25 m	*	1,12 m	=	-4,74 m <sup>2</sup>		
								<b>36,51 m<sup>2</sup></b>

## 5.2 Wohn- und Nutzungsfläche

### Nutzungsfläche

Übernahme aus der Bauakte

Unter der Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277, bis 2016 Nutzfläche (NF), eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge und Flure, Technikflächen (TF) (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und natürlich auch nicht die Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.

Garage	20,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,71 m <sup>2</sup>
	<b>27,99 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche (WoFl) bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohnräume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Für die Ermittlung der Wohnfläche ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung WoFIV vom 25. November 2003 zwingend anzuwenden.

Erdgeschoss	131,84 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	85,61 m <sup>2</sup>
	<b>217,46 m<sup>2</sup></b>

## 6. Zusammenfassung und Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer guten Wohnlage an einer ruhigen Stichstraße. Die Anbindung an das Ortszentrum und an die Innenstadt von Bad Oeynhausen ist gut. Einkaufsmöglichkeiten, wie auch die ärztliche Versorgung sind gewährleistet. Kindergärten und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Es handelt sich um ein Objekt, welches gefragt ist und sich gut verkaufen lässt. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird sich die Nachfrage nach derartigen Objekten zur Eigennutzung bis 2030 voraussichtlich stabil entwickeln.

## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung haben marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Baumängel und Bauschäden sind, wenn vorhanden, in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

- Am Gebäude sind Malerarbeiten auszuführen. Am Dachüberstand blättert an einigen Stellen die Farbe ab, die Fenster und die Holzterrasse vom EG ins DG müssen neu gestrichen werden.

Für die notwendigen Malerarbeiten wird ein Betrag von 10.000 € wertmindernd angesetzt.

## **8. Wertermittlung**

### **Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

### **Wertermittlungsverfahren**

Gem. Teil 3 ImmoWertV 2021 stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§ 27), das Sachwertverfahren (§ 35) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **8.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach der Rechtsprechung ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Derartige Objekte werden in der Regel von Leuten gekauft, die selbst darin wohnen wollen und weniger unter dem Aspekt der Rendite.

- Den vorgenannten Ausführungen zufolge findet das Sachwertverfahren seine Anwendung.
- Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

## **9. Bodenwertermittlung**

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 16 der ImmoWertV.

„Der Wert des Bodens ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“ Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

## Bodenrichtwert

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 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.

### Grundlage Bodenrichtwertauskunft

Für das Wertermittlungsobjekt liegen nicht genügend direkte Vergleichspreise aus aktuellen Grundstücksverkäufen vor. Daher scheidet für die Bodenwertermittlung das direkte Vergleichsverfahren aus und der Bodenwert wird mit Hilfe der grundstücksbezogenen Anpassung im indirekten Vergleichsverfahren ermittelt.

### Bodenrichtwert Wohnhaus

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke erfolgte mit Datum vom 16.01.2024 ein Abruf der Bodenrichtwerte für das Bewertungsgrundstück. Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2023.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes entspricht in der Grundstücksgröße nicht dem Richtwertgrundstück und wird an die Größe angepasst.

## 9.1 Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück

### Anpassung Bodenrichtwert mit Bezug zur Grundstücksfläche

Zur Anpassung des Wertermittlungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück stellt der Gutachterausschuss im Kreis Minden-Lübbecke Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Grundstücksgröße zur Verfügung.

Bodenrichtwert	120 €/m <sup>2</sup>
Anpassung	Fläche
Richtwertgrundstück	600 m <sup>2</sup>

#### Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> )	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 60 €/m <sup>2</sup>	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 €/m <sup>2</sup>	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m <sup>2</sup>	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

## 9.2 Bodenwertberechnung

### Bodenwertberechnung

$$884 \text{ m}^2 \quad \text{Wohnbaufläche} \quad * \quad 0,9874 \quad * \quad 120 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 104.743 \text{ €}$$

## **10. Sachwertverfahren**

Die Wertermittlung erfolgt mit dem Sachwertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke.

### **10.1 Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (insbesondere Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich Anwendung bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale dürfen erst nach der Marktanpassung durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

### **10.2 Begriffe Sachwertberechnung**

#### **Herstellungskosten**

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Bewertungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

#### **Normalherstellungskosten nach NHK 2010**

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

#### **bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

## Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielendem Preis, zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte).

### 10.3 Wertansätze Sachwertberechnung

#### Gebäudetyp / Standardstufe / Kostenkennwert

Die Standardstufe sowie der Kostenkennwert wurden mit Hilfe des Berechnungsschemas aus der ImmoWertV 2021 - Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte ermittelt.

#### 1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

<b>Typ</b>	1.21	Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut	<b>Standardstufe</b>	3
			<b>Kostenkennwert</b>	<b>1.005 €/m<sup>2</sup></b>

#### 12. Kostenkennwerte für Garagen

<b>Typ</b>	14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	<b>Standardstufe</b>	4
			<b>Kostenkennwert</b>	<b>485 €/m<sup>2</sup></b>

#### Umrechnung auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex (2010=100)

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Preisbasis des Jahres 2010 und müssen mithilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes DESTATIS auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages umgerechnet werden.

<b>Baupreisindex</b>	Basis 2010=100	Veröffentl.	10.10.2023	III. Quartal 2023	<b>178,2</b>
----------------------	----------------	-------------	------------	-------------------	--------------

#### bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

Die Bewertung der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile erfolgt nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 7 der AGVGA. Es handelt sich bei den Ansätzen um Neuerstellungskosten, die im Zuge der Sachwertermittlung mittels Alterswertminderung angepasst werden.

- Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile sind nicht vorhanden

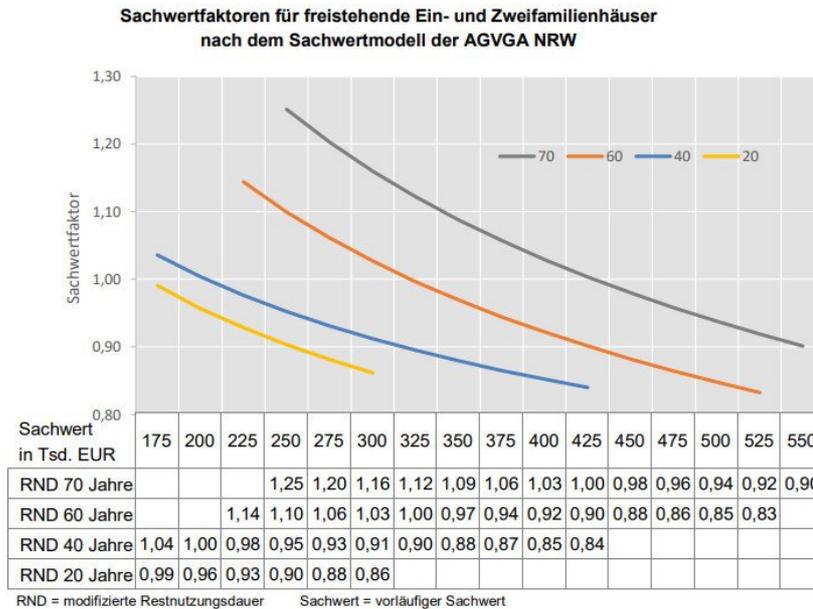
#### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt wird für den Wert der Außenanlagen aufgrund der

Ausführung ein Anteil von 4 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt. In diesem Betrag sind die Hausanschlüsse bereits berücksichtigt.

### Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss im Kreis Minden-Lübbecke hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren nach dem Sachwertmodell der AGVGA für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.



### 10.4 Sachwertberechnung

<b>Sachwertermittlung zum Stichtag</b>						<b>29.11.2023</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>						<b>Einfamilienhaus</b>
Typ	1.21	Standardstufe	3,0	<b>Kostenkennwert</b>		1.005 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex Basis (2010 =100)			III. Quartal 2023	178,2		<b>1.790,91 €/m<sup>2</sup></b>
Brutto-Grundfläche (BGF)						<b>333,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Herstellungskosten zum WES</b>						<b>597.403,16 €</b>
						<b>597.403,16 €</b>
<b>Alterswertminderung</b>	prozentual		38%			-227.013,20 €
Baujahr	1993	Jahr der Wertermittlung	2023	GND	80 Jahre	
				RND	50 Jahre	
<b>vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert</b>						<b>370.389,96 €</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>						<b>Garage</b>
Typ	14.1	Standardstufe	4	<b>Kostenkennwert</b>		485 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex Basis (2010 =100)			III. Quartal 2023	178,2		<b>864,27 €/m<sup>2</sup></b>
Brutto-Grundfläche (BGF)						<b>36,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Herstellungskosten zum WES</b>						<b>31.552,88 €</b>
						<b>31.552,88 €</b>
<b>Alterswertminderung</b>	prozentual		50%			-15.776,44 €
Baujahr	1993	Jahr der Wertermittlung	2023	GND	60 Jahre	
				RND	30 Jahre	
<b>vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert</b>						<b>15.776,44 €</b>

<b>vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte</b>	<b>386.166,40 €</b>
Einfamilienhaus	370.389,96 €
Garage	15.776,44 €
<b>vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen</b>	<b>15.446,70 €</b>
prozentualer Modellansatz der alterswertgeminderten Gebäudesachwerte	4% 15.446,66 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>506.356 €</b>
Bodenwert	104.743 €
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte	386.166 €
vorläufige Außenanlagen	15.447 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 10.000 €</b>
• gebäudebezogene Besonderheiten	
Bauschäden, Reparatur und Anstrich Dachüberstand, Anstrich Treppe	-10.000 €
Rückbau Trennwände	-5.000 €
Sachwert	420.403 €
<b>Sachwert rd.</b>	<b>420.000 €</b>

## 11. Ertragswertverfahren

Zur Kontrolle des Sachwertverfahrens wird der Ertragswert des Einfamilienhauses mit Garage analog dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke ermittelt.

### 11.1 Ertragswertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert bestimmt sich durch die Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrages mit dem Barwertfaktor.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

### 11.2 Begriffe Ertragswertberechnung

#### Rohertrag / Reinertrag

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.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Nach Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

## **Ertragswert**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge, jeweils abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag, sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objektes.

## **Liegenschaftszinssatz**

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens vom Gutachterausschuss abzuleiten und spiegeln die Zukunftserwartungen der Marktteilnehmer wider.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

### **11.3 Wertansätze Ertragswertberechnung**

#### **marktübliche Miete**

Die Stadt Bad Oeynhausen hat einen einfachen Mietspiegel für das Jahr 2023 aufgestellt. Allgemein hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Wohnungsgröße und dem Baujahr der Errichtung ab. Der Mietspiegel weist für das Wertermittlungsobjekt in der Baujahresklasse 1981 – 2000, und einer Wohnfläche von > 81 m<sup>2</sup> eine Vergleichsmiete mit dem Spannenunterwert von 5,90 €/m<sup>2</sup> und einem Spannenoberwert von 7,22 €/m<sup>2</sup> aus. Der Mittelwert beträgt 6,56 €/m<sup>2</sup>.

- Die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnflächen des Hauses wird aufgrund des Durchschnitts und der Lage mit 6,50 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Für die Garage wird eine Miete von 50 €/Monat einschließlich des Geräteraums als marktüblich angesetzt.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für vollständig vermietete Zweifamilienhäuser ermittelt.

---

#### **objektbezogener Liegenschaftszinssatz ZFH Stadt Bad Oeynhausen 2023**

---

Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

**2,3%**

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie im Sachwertverfahren angesetzt.

## 11.4 Ertragswertberechnung

<b>Ertragswertermittlung zum Stichtag</b>							<b>29.11.2023</b>
<b>marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmiete)</b>							
Art	Lage	Fläche/Stk	Miete/Einheit	/Monat	/Jahr	Anteile	
Wohnhaus		217,46 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	1.413,46 €	16.961,49 €	96,58%	
Garage		1,00 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	50,00 €	600,00 €	3,42%	
<b>Jahresrohertrag des Grundstücks</b>					<b>17.561,49 €</b>	<b>100%</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 der ImmoWertV 2021)</b>					<b>20,35%</b>	<b>3.572,98 €</b>	
Verbraucherpreisindex	10.2020 (2015=100)	105,9	10.2022(2015=100)	122,2			
<b>• Verwaltungskosten</b>							<b>365,79 €</b>
Art		Stk	/Einheit	/Jahr			
Wohnungen / Ein- u. Zweifamilienhaus		1 Stk	323,10 €	323,10 €			
Garagen- oder Einstellplätze		1 Stk	42,69 €	42,69 €			
<b>• Instandhaltung</b>							<b>2.855,95 €</b>
Art		Fläche/Stk	/Einheit	/Jahr			
Wohnungen		217,46 m <sup>2</sup>	12,69 €	2.760,18 €			
Garage		1 Stk	95,78 €	95,78 €			
<b>• Mietausfallwagnis</b>							<b>351,23 €</b>
Art	J/N						
Wohnnutzung	j	2%		351,23 €			
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>							<b>13.988,51 €</b>
• Jahresrohertrag							17.561,49 €
• Bewirtschaftungskosten							-3.572,98 €
<b>abzüglich Bodenwertverzinsung</b>							<b>2.409,10 €</b>
• Liegenschaftszinssatz							2,30%
• Bodenwert							104.743,39 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>							<b>11.579,42 €</b>
<b>Gebäudeertragswert</b>							<b>338.763,31 €</b>
Art	RND	LSZ	Barwertf.	Anteil	Ertragswert		
Wohnhaus	50 Jahre	2,30%	29,53	96,58%	330.257,52 €		
Garage	30 Jahre		21,50	3,42%	8.505,80 €		
<b>vorläufiger Ertragswert</b>							<b>443.506 €</b>
Gebäudeertragswert							338.763 €
Bodenwert							104.743 €
<b>besondere objektspezifische Besonderheiten</b>							<b>- 15.000 €</b>
• gebäudebezogene Besonderheiten							
Bauschäden, Reparatur und Anstrich Dachüberstand, Anstrich Treppe							-10.000 €
Rückbau Trennwände							-5.000 €
Ertragswert							428.506 €
<b>Ertragswert rd.</b>							<b>414.000 €</b>

## 12. Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das Sachwertverfahren wird in der Verkehrswertermittlung angewandt, wenn das zu bewertende Objekt vorrangig nicht der Renditeerzielung dient. Dieses sind im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die üblicherweise eigengenutzt werden. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinn. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt.

Das Bewertungsobjekt ist in erster Linie für Eigennutzer interessant, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

### 12.1 Verfahrensergebnisse

#### Ergebnisse der Wertermittlung

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis	€/m <sup>2</sup> WoFI	Abweichung
Bodenwert	105.000 €		
Sachwert	420.000 €	1.978 €/m <sup>2</sup>	100%
Ertragswert	414.000 €	1.865,73 €	99%

Zur Ergebnisunterstützung wird neben dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren zusätzlich angewendet, da für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Mit einer Abweichung des Ertragswertes von -1 % wird der ermittelte Sachwert bestätigt.

Die Ergebnisse führen nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- **Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Grundstückssachwert.**

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück **Kurt-Viole-Straße 2** in **32547** wird zum Wertermittlungsstichtag **29.11.2023** mit

**420.000 €**

**vierhundertzwanzigtausend Euro**

festgestellt.

### Schlusserklärung des Sachverständigen

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß den Vorschriften unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Bad Oeynhausen, den 24. Januar 2024

**Dipl.-Ing. Mathias Schleweis**

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 13. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

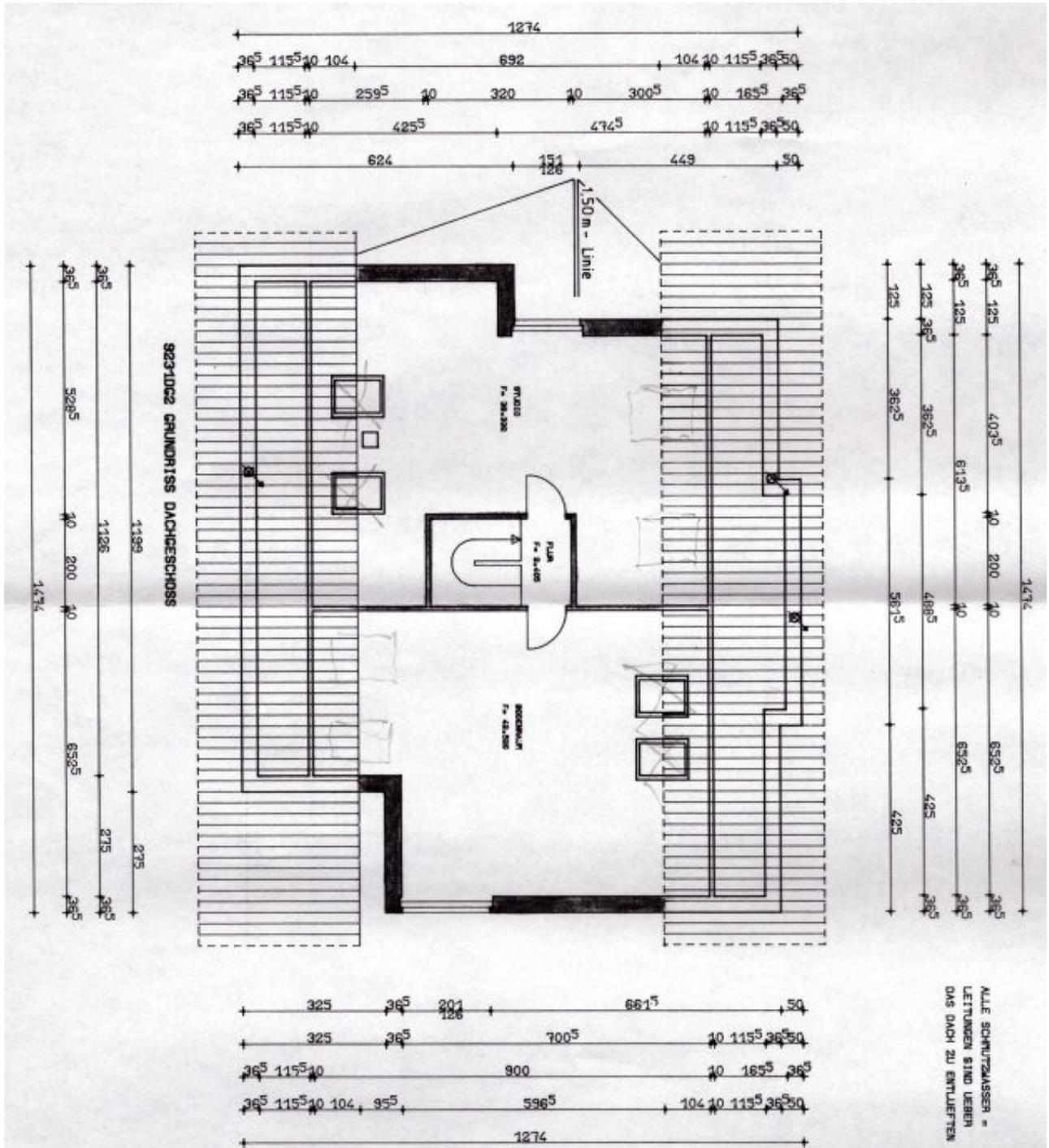
- **BAUGESETZBUCH (BauGB)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1550
- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – ImmoWertV 2021**  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN - (WertR 2006)**  
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) 2006 (WertR) v. 1. 3. 2006 (BAnz Nr. 108a v. 10. 6. 2006 S. 4325, ber. Nr. 121 v. 1. 7. 2006 S. 4798)
- **BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)**  
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert wurde
- **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023 Kreis Minden-Lübbecke**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- **KLEIBER**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 8. Auflage, 2016, Bundesanzeiger Verlag
- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5. Auflage, 2015, Werner Verlag

### 14. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bauzeichnungen
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft

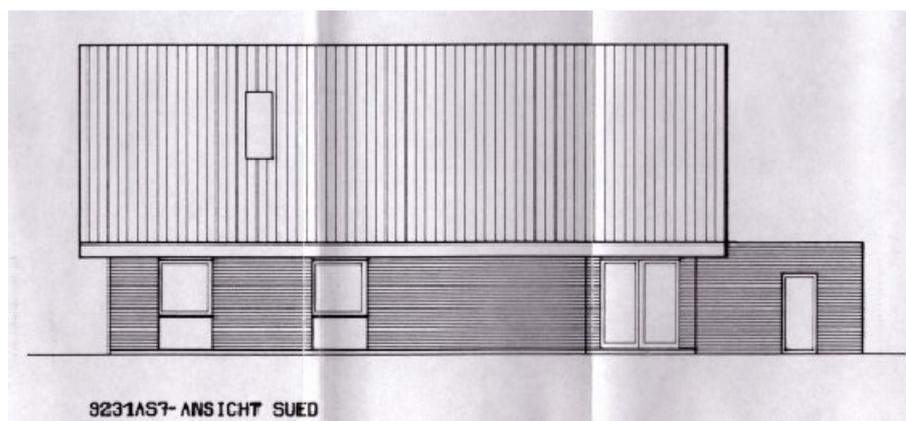
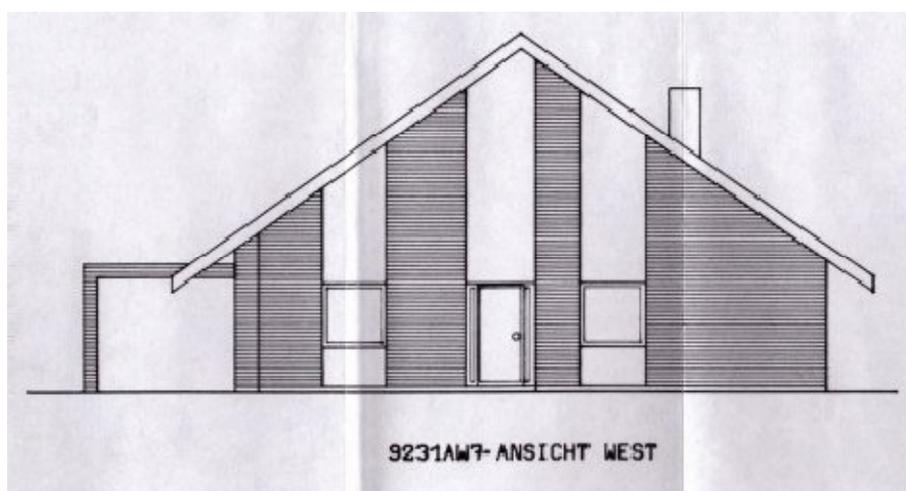
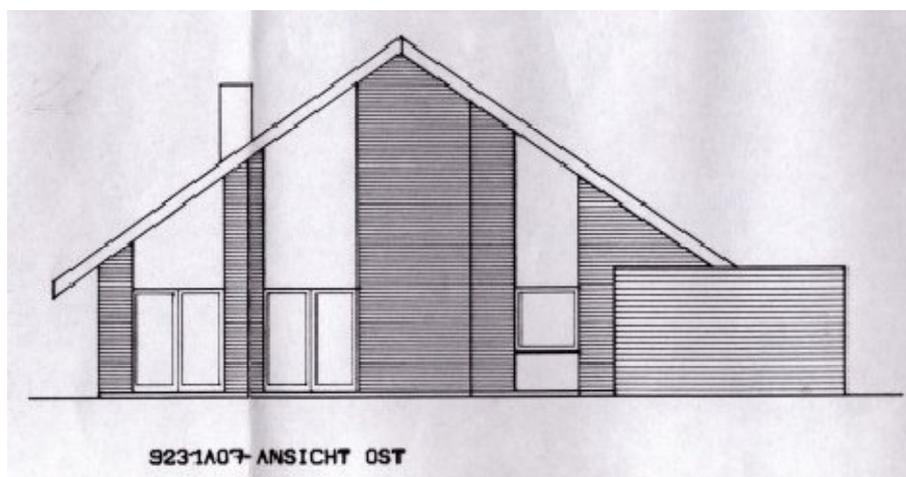
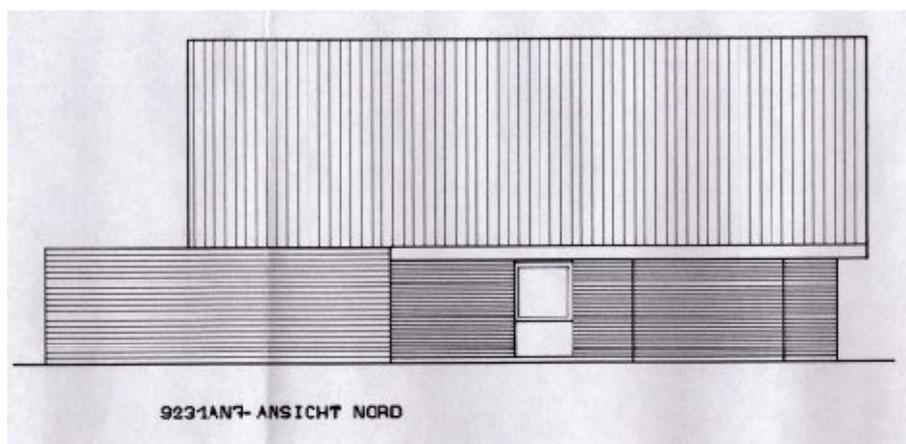


Dachgeschoss

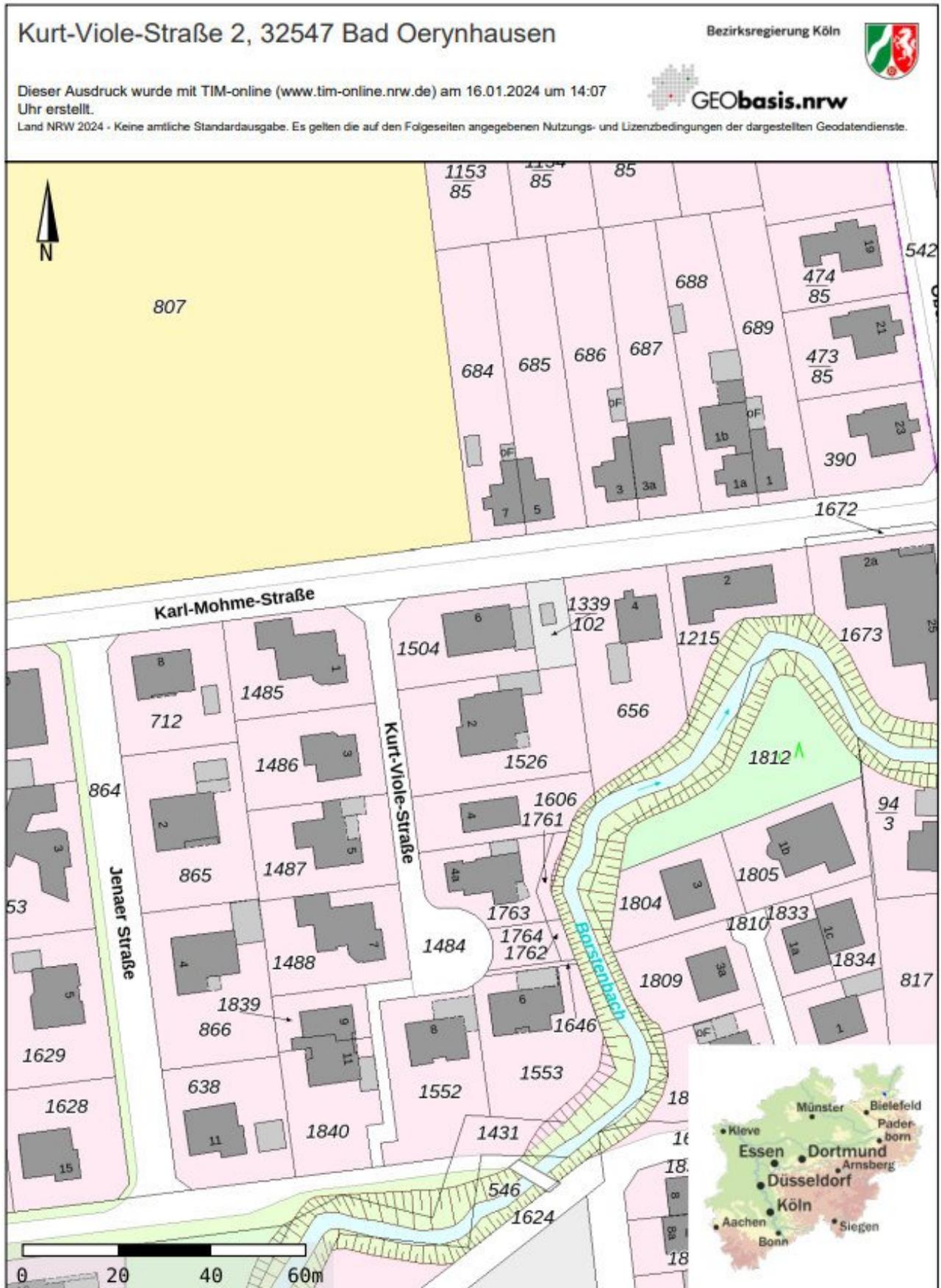




## Ansichten



### Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte



### Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 im Kreis Minden-Lübbecke



Portastraße 13, 32423 Minden  
 Tel.: 0571/807-26270

#### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bad Oeynhausen.

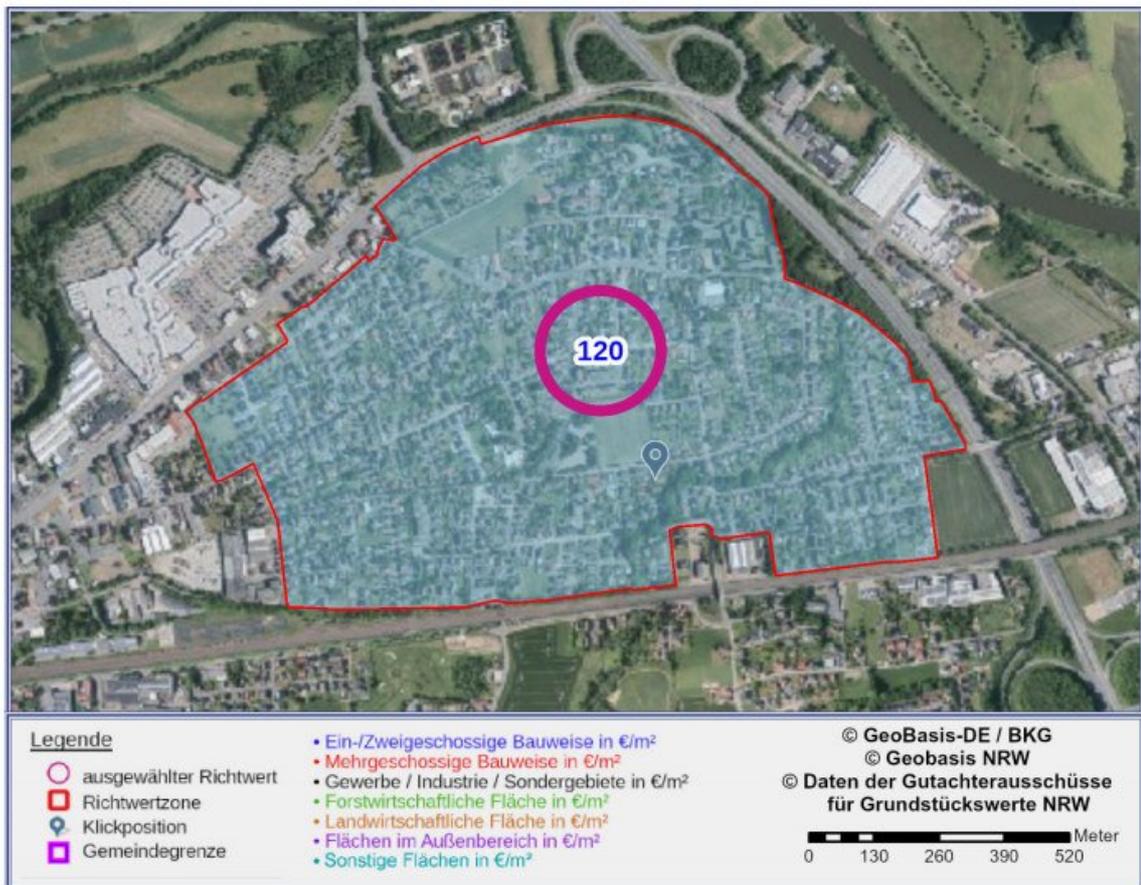


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32547
Bodenrichtwertnummer	30
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>120 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	120 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails