Philipp Launer
https://www.sv-buero-launer.de

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hoffmannsweg 8 | 32052 Herford • 05221 54092 • p.launer@sv-buero-launer.de

Verkehrswertgutachten

636 - 2025

für die ETW Nr. 2	Gemarkung: Eidinghausen
Eidinghausener Straße 198	Flur: 13
32549 Bad Oeynhausen	Flurstück: 235

Gutachten für das Wohnungseigentum
bestehend aus 213,5 / 1000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in
32549 Bad Oeynhausen | Eidinghausener Straße 198

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Garage Nr. 2
Wohnungsgrundbuch von Eidinghausen, Blatt 3031

zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025



Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 21/25

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Inhaltsverzeichnis -

1	**allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberschutz	Seite	5

2	**Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)**	**Seite**	**6**
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	10

3	**Gebäudebeschreibung**	**Seite**	**11**
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	11
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	13
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	14

4	**Verkehrswertermittlung**	**Seite**	**15**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	17
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	18
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	18
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	19
4.2.3	anteiliger Bodenwert	Seite	20
4.2.4	Berücksichtigung Erschließung	Seite	20
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	21
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	22
4.3.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	23
4.3.3	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	23
4.4	Verkehrswert	Seite	24

5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**25**

6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	3
	Ansichten	Anlage	4
	Querschnitt	Anlage	5
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	6
	Mietspiegel	Anlage	7

7	**Objektfotos**

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 021 / 25
Auftrag vom:	29.07.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	26.08.2025 von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	• *die Mieter* • Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	• Die zu bewertende Wohnung konnte in allen Räumen besichtigt werden. • Ferner wurde das Objekt von außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 29.07.2025
Auftrag vom:	• 29.07.2025
Auftragseingang:	• 31.07.2025
Ortstermin:	• 26.08.2025
Wertermittlungsstichtag:	• 26.08.2025
Qualitätsstichtag:	• 26.08.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 19.09.2025

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- Grundriss, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 09.05.2025
- Teilungserklärung vom 31.12.2005
  i.V.m. Ergänzung vom 05.07.2026
- Auszüge aus der städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

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

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 636-2025 enthält 26 Seiten und 7 Anlagen sowie 5 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.

Anmerkung zu den Anlagen:

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

Anmerkung zu den Objektfotos:

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.7 Haftung und Urheberschutz

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

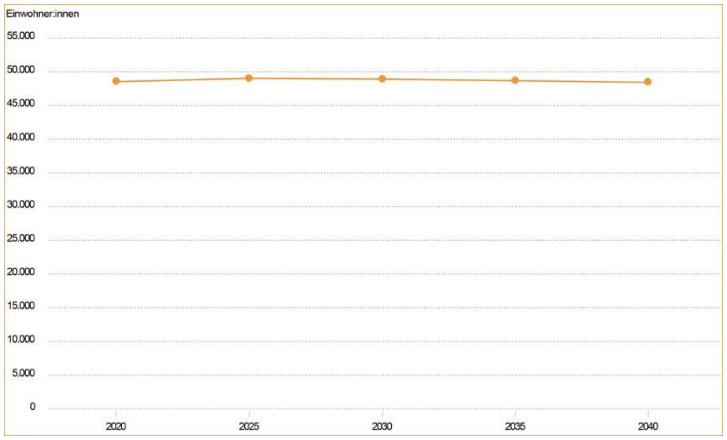
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

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

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



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Eidinghausen
Blatt:	3031
Gemarkung:	Eidinghausen
Flur:	13
Flurstück:	235
Größe:	1 261 m²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,5 km
	zur Bushaltestelle:	1,2 km
	zum Bahnhof:	5,0 km
	zur Autobahn:	1,0 km
	zu Geschäften:	3,5 km

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Eidinghausener Straße erschlossen.
Erschließungszustand:	provisorisch ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Gehwege sind nicht vorhanden
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	25,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	50,00 m
Grundstücksgröße:	1 261,00 m²
Grundstücksform:	rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude einseitige Grenzbebauung durch die Reihengarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.
Immissionen:	Lärmbelästigung durch Straßenverkehr (Eidinghausener Straße, A30), sowie tlw. durch Veranstaltungen im Schloss Ovelgönne (ca. 200m entfernt)

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II folgende Eintragung: „*Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Bebauungs− und Benutzungsbeschränkung) für die Gasversorgung Westfalica GmbH in Bad Oeynhausen*.“ Diese Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjekts wird hierdurch m.E. nicht tangiert, insofern bleibt diese Eintragung in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen. • Zugunsten des Bewertungsobjekts liegt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes noch nicht endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB werden bei endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage fällig. (s. hierzu Abs. 4.2.4) • Hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	• die Wohnung ist am Wertermittlungsstichtag vermietet • der Mietvertrag wurde mir vorgelegt
Denkmalschutz:	besteht nicht
Auskünfte des ETW-Verwalters:	Auftragsgemäß wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen nicht eingesehen. Hinsichtlich besonderer wertrelevanter Merkmale des Gemeinschaftseigentums teilte mir der Verwalter der Eigentümergemeinschaft schriftlich mit: • es bestehen aktuell keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse • Sonderumlagen wurden nicht beschlossen • es werden keinerlei Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt • es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft • Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Die ostwestfälische Stadt Bad Oeynhausen (49 000 Einwohner) ist ein Kurort im nordrhein-westfälischen Kreis Minden-Lübbecke in Deutschland. Sie liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden im Tal der Werre, die im Stadtteil Rehme in die Weser mündet. Die Stadt wurde im 19. Jahrhundert als Kurbad gegründet, nachdem auf ihrem Gebiet eine Thermalquelle erbohrt worden war. In der Folgezeit entwickelte sie sich zu einem Kurort von überregionaler Bedeutung und wurde im 20. Jahrhundert zum Standort zahlreicher Spezialkliniken, insbesondere des Herz- und Diabeteszentrums Nordrhein-Westfalen. Bad Oeynhausen ist verkehrstechnisch durch die Autobahnen A2 und A30 sowie die Bundesstraßen B61 und B514 gut erschlossen. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süd-Westen Bielefeld (40 km), im Westen Osnabrück (60 km) und im Osten Hannover (80 km).
Lage innerhalb des Ortes:	Der Ortsteil Eidinghausen liegt im Nord-Osten von Bad Oeynhausen, ca. 3 km vom Zentrum entfernt. Eidinghausen verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten usw. Insgesamt ist Eidinghausen ein wohnorientierter Stadtteil. Durch eine gute Verkehrsanbindung (Autobahn A30 und A2 sowie die Bundesstraße B61) und Nahversorgung ist der Ortsteil attraktiv für Familien und Pendler.
Straßenlage:	Das Gebäude befindet sich am Ende einer Sackgasse im Bereich zwischen der stark frequentierten Eidinghausener Straße und der A30. Die unmittelbare Nachbarschaft weist eine ansprechende Durchgrünung auf.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus • mit fünf Eigentumswohnungen • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• nicht unterkellert • Erdgeschoss mit den Wohnungen 1 + 2 • Dachgeschoss mit den Wohnungen 3 + 4 • ausgebauter Spitzboden mit der Wohnung 5
Baujahr:	1995
Modernisierung:	insges. lfd. Instandhaltung

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		verklinkert
	Sockel:	keramische Platten
Treppen:	Geschosstreppen:	Stahlbeton mit Fliesen
Fußböden:	ETW Nr. 2:	Fliesen, Laminat
Innenansichten:	allgemein:	Raufasertapeten
	Bad:	Fliesen
Deckenflächen:		Raufasertapeten

Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff - tlw. m. elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren, tlw. Ganzglastüren
	Terrassentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	ETW Nr. 2:	Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Gas-Etagenheizung
	Fabrikat:	VAILLANT
	Baujahr:	1994
	Heizkörper:	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden, Mangelfolgeschäden:

<u>im Bereich der zu bewertenden Eigentumswohnung</u>

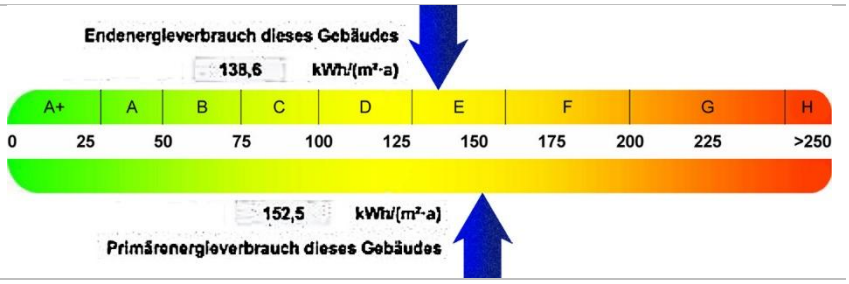
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Heizung sowie des Dunstabzugs
- beschädigte Türen und Zargen, fehlende Beschläge
- laienhaft montierte, tlw. beschädigte Fußleisten
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen
- Fenster und Türen lassen sich tlw. nicht richtig öffnen bzw. sind undicht

Wertminderung hierfür: 3 000,00 €

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

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

energetischer Zustand gem. Energieausweis:



3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Reihengarage, bestehend aus vier Fertiggaragen. Eine dieser Pkw-Einstellplätze ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung
- Grundstücksbegrünung
- Einfriedung (Holzzaun)

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.
- Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt und zeitgemäß.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität und weisen diverse Gebrauchsspuren auf.
- Der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: überwiegend gut, in einigen Räumen ausreichend.
- Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden sind nicht vorhanden, es besteht jedoch Renovierungsbedarf; Böden und Fußleisten wurden augenscheinlich nicht fachgerecht verlegt.
- Das Objekt verfügt über eine Terrasse.

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

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 2, Eidinghausener Straße 198 in 32549 Bad Oeynhausen

Amtsgericht Bad Oeynhausen Grundbuch von Eidinghausen Blatt 3031 Bestandsverzeichnis

laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		c	ha	a	m²
1	2	3				4		
1		213,5 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Eidinghausen	13	235	Gebäude- und Freifläche, Eidinghausener Straße 198		12	61
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Garage Nr. 2						

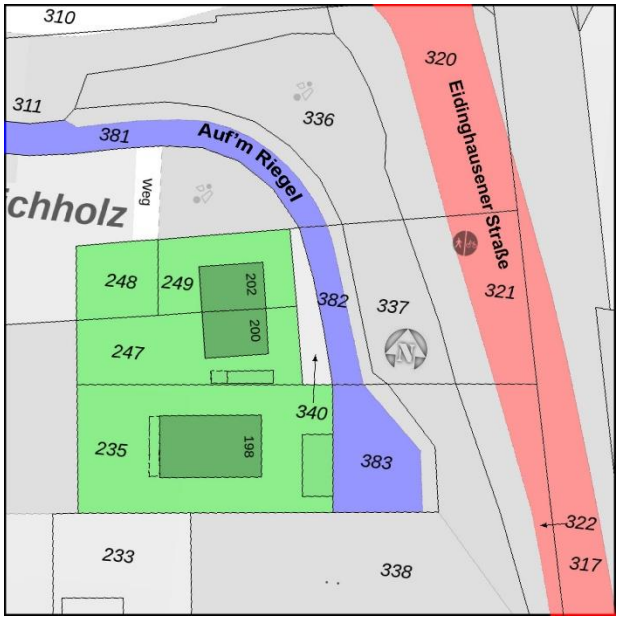
zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 26.08.2025

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

Amtsgericht Bad Oeynhausen Grundbuch von Eidinghausen Blatt 3031 Abteilung II

laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1		Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) für die Gasversorgung Westfalica GmbH in Bad Oeynhausen.
2-3		*- gelöscht -*

Hinweis: Die nebenstehend grün dargestellten Grundstücke wurden ursprünglich durch die rot dargestellte Eidinghausener Straße erschlossen und haben daher aus historischen Gründen noch die Adressen Eidinghausener Straße 198, 200 und 202. Mittlerweile erfolgt die Erschließung jedoch ausschließlich über die blau dargestellte Straße „Auf'm Riegel".



Auf Anfrage teilte mir ein Mitarbeiter der Stadt Bad Oeynhausen mit:

„Evtl. wäre es sinnvoll, wenn die Eigentümergemeinschaft einen formlosen Antrag auf Neuzuordnung einer Hausnummer stellt, da die Anbindung ja nun definitiv nicht mehr über die Eidinghausener Straße möglich ist."

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

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

Objekt: ETW Nr. 2 | Eidinghausener Straße 198

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2 Bodenwertermittlung

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

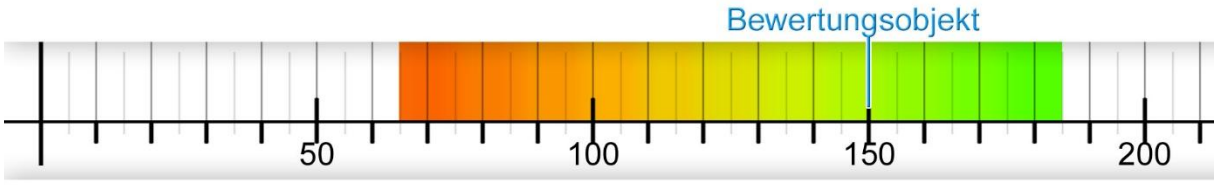
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 150,00 € / m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Oeynhausen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 65,00 €/m² und 185,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit in der oberen Hälfte des Spektrums.



Bandbreite der gebietstypischen Bodenrichtwerte gem. Grundstücksmarktbericht

Zur Aussagekraft dieses Ansatzes und zur sachverständigen Einordnung s. Abs. 4.2.2.

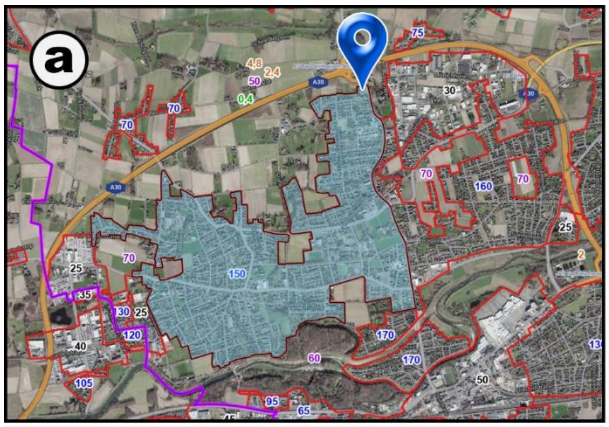
Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

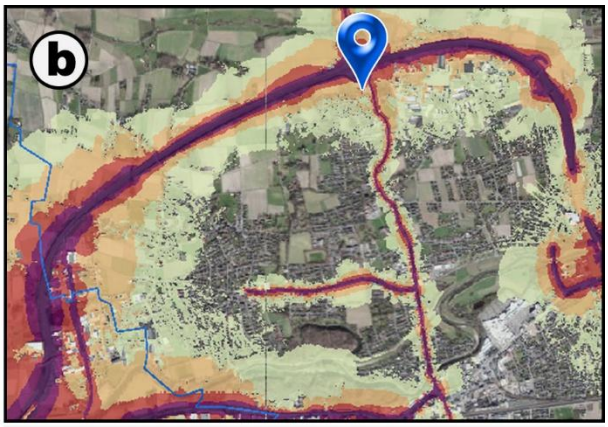
4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist mehr als doppelt so groß wie das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese beziehen sich jedoch lediglich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, während sich gegenwärtig ein Objekt mit insgesamt fünf Wohnungen auf dem Grundstück befindet.

Angesichts der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks wäre nach Rückbau der aufstehenden Bebauung eine Teilung in zwei marktüblich große Teilgrundstücke problemlos möglich; insofern wäre lediglich eine temporäre Wertminderung aufgrund der Grundstücksgröße plausibel.



Bodenrichtwertkarte
des Kreises Minden-Lübbecke



Umgebungslärmkataster
des Landes Nordrhein-Westfalen

Wie aus Abb. „a“ ersichtlich ist die Bodenrichtwertzone vergleichsweise groß, insofern erscheint es geboten, die Aussagekraft des Richtwertes hinsichtlich der jeweiligen Lage des Objekts innerhalb der Richtwertzone sachverständig zu würdigen. Das Bewertungsobjekt befindet sich am nord-östlichen Rand der Zone. Wie aus Abb. „b“ ersichtlich, liegt hier eine überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm vor. Hier erscheint ein Abschlag in marktüblicher Größenordnung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 wie folgt geschätzt:

1 261,00 m²	Bauland	*	150,00 €/m²	*	0,85	=	160 778,00 €

Bodenwert: rd. **160 000,00 €**

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2.3 anteiliger Bodenwert

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 ist gem. Grundbuch bzw. Teilungserklärung ein Miteigentumsanteil von 213,5 / 1 000 zugeordnet.

Hieraus ergibt sich als anteiliger Bodenwert:

1 261,00 m² Bauland * 150,00 €/m² * 0,85 * 213,5 / 1000 = 34 326,00 €

anteiliger Bodenwert: rd. **34 000,00 €**

4.2.4 Berücksichtigung Erschließung

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Zustand. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Bad Oeynhausen mit:

- *Die Erschließungsanlage ist teilweise oder provisorisch hergestellt.*
- *Erschließungsbeiträge werden bei endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage oder Teilanlage fällig.*

Ob bzw. wann dies geschieht und ob bzw. welche Kosten dann auf den jeweiligen Eigentümer zukommen, ist gegenwärtig unklar. Ich halte es jedoch für sehr wahrscheinlich, dass ein potentieller Erwerber hier einen gewissen Betrag einkalkulieren wird.

Auf Grundlage von Erfahrungssätzen sowie der unverbindlichen Einschätzung der o.g. Mitarbeiterin der Stadt Bad Oeynhausen halte ich einen Ansatz i.H.v. rd. 25,00 €/m² Grundstücksfläche für angemessen, als Zeitrahmen wird eine Dauer von 25 Jahren angenommen.

Der Abzinsungsfaktor beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % und einem Zeitraum von 25 Jahren 0,5664.

Die Wertminderung bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 2 für die noch nicht vollständig erfolgte Erschließung wird somit wie folgt geschätzt:

1 261,00 m² * 25,00 €/m² * 0,5664 * 213,5 / 1000 = 3 812,00 € ≈ 4 000,00 €

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3 Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
		m² (1)	€/m² (2)	monatlich	jährlich
▷	ETW Nr. 2 im Erdgeschoss	97,00	6,50	630,00 €	7 560,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	1 St. à 40,00 €		40,00 €	480,00 €
	Wohneigentum insgesamt:			670,00 €	**8 040,00 €**

▷	Jahresrohertrag		8 400,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (3)	(rd. 24,0 %)	- 1 920,00 €
▷	Jahresreinertrag		= 6 120,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (4):	2,3 %	
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,3 % * 34 000,00 €		- 782,00 €
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen		= 5 338,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer (5) des Gebäudes	50 Jahre	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (6) einschl. Abschreibung bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und 2,3 % Liegenschaftszinssatz		* 29,53
▷	Gebäudeertragswert		= 157 631,00 €
▷	Bodenwertanteil		+ 34 000,00 €
▷	vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums		= 191 631,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ./. Reparaturstau (7) ./. offene Erschließungskosten (8)		 - 3 000,00 € - 4 000,00 €
▷	Ertragswert		= 184 631,00 €
			rd. **185 000,00 €**

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 6
2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Oeynhausen entnommen und an die individuellen Merkmale der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5 sowie Anlage 7)
3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.2
4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.
5) in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV
6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n-1) / [q^n * (q-1)]$
7) vergl. Abs. 3.3
8) vergl. Abs 4.2.4

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

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

I.	Verwaltungskosten	1	ETW à	411,00	€ =	411,00	€
		1	Garage à	45,00	€ =	45,00	€
					insgesamt:	456,00	€
II.	Instandhaltungskosten	97	m² Wohnfläche à	12,50	€ =	1 213,00	€
		1	Garage à	90,00	€ =	90,00	€
					insgesamt:	1 303,00	€
III.	Mietausfallwagnis	2	% von	8 040,00	€ =	161,00	€
					insgesamt:	161,00	€
Σ	Bewirtschaftungskosten				insgesamt:	1 920,00	€
					das entspricht:	23,88	%

I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)

II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)

III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

4.3.3 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite.

Auf Grundlage des Ertragswertverfahrens wurde ein Wert von 185 000,00 € ermittelt. Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 192 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 975,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. dem 24fachen des Jahresrohertrags. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.4 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde auf rd. € 185 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

die ETW Nr. 2	**Gemarkung: Eidinghausen**
Eidinghausener Straße 198	**Flur: 13**
32549 Bad Oeynhausen	**Flurstück: 235**

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 26.08.2025 auf

€ 185 000,00

in Worten: *EINHUNDERTFÜNFUNDACHTZIGTAUSEND* EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 19.09.2025

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

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

KLEIBER
ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF
ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)
Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK
Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER
Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT
Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

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

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

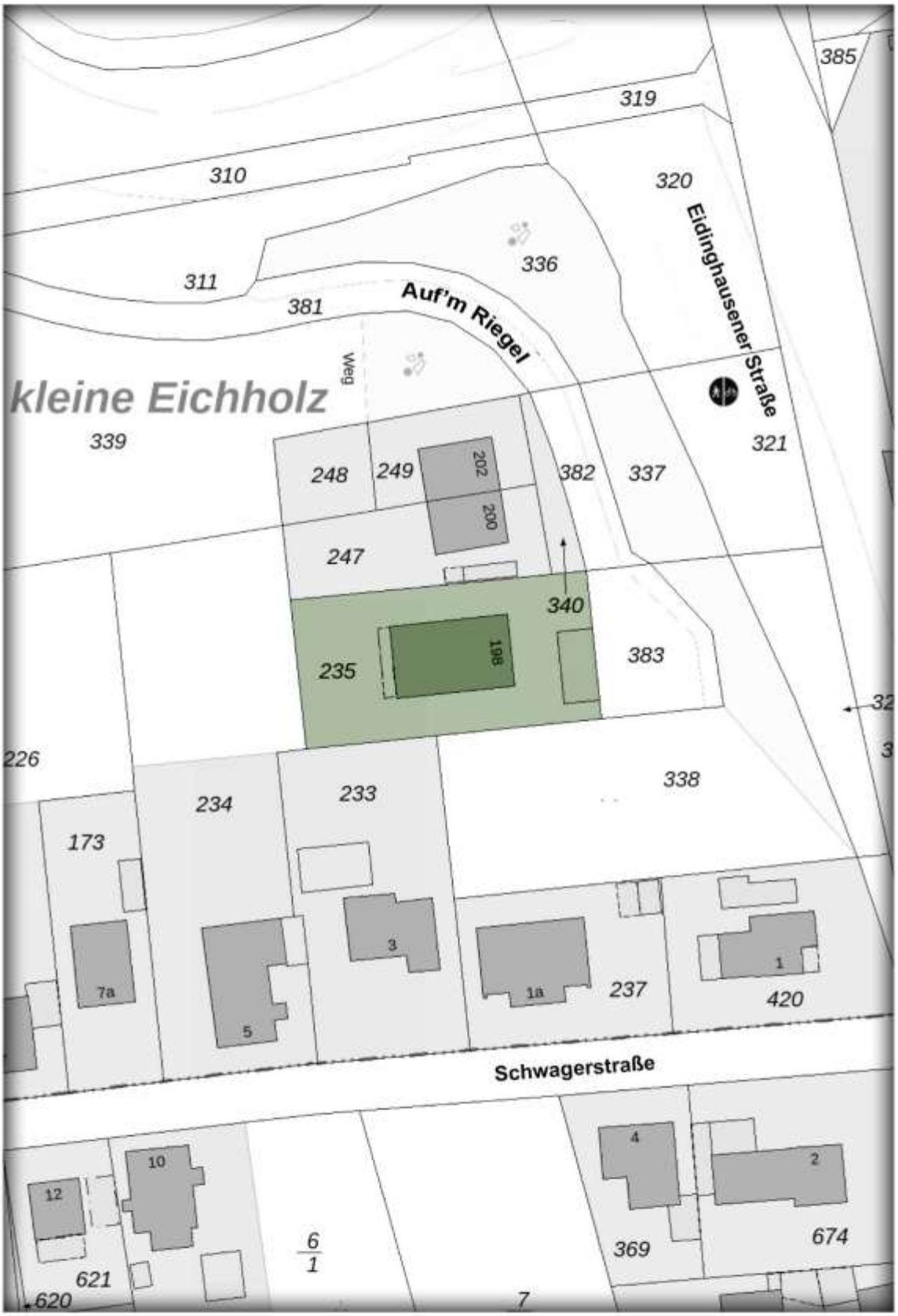
WoEigG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

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

Anlage 1 | Lageplan (Maßstab 1 : 1000)

GEOportal.NRW

Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen

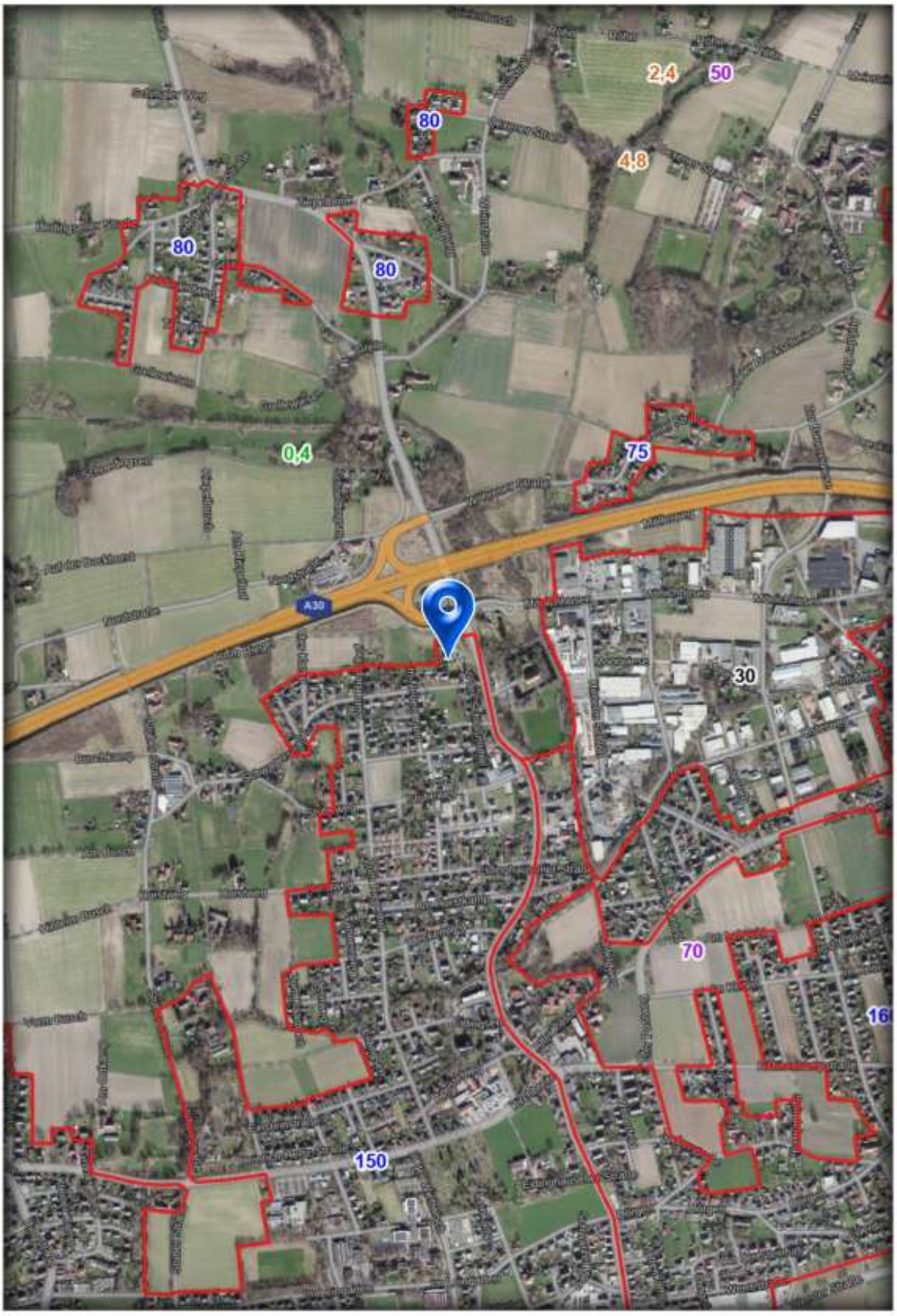


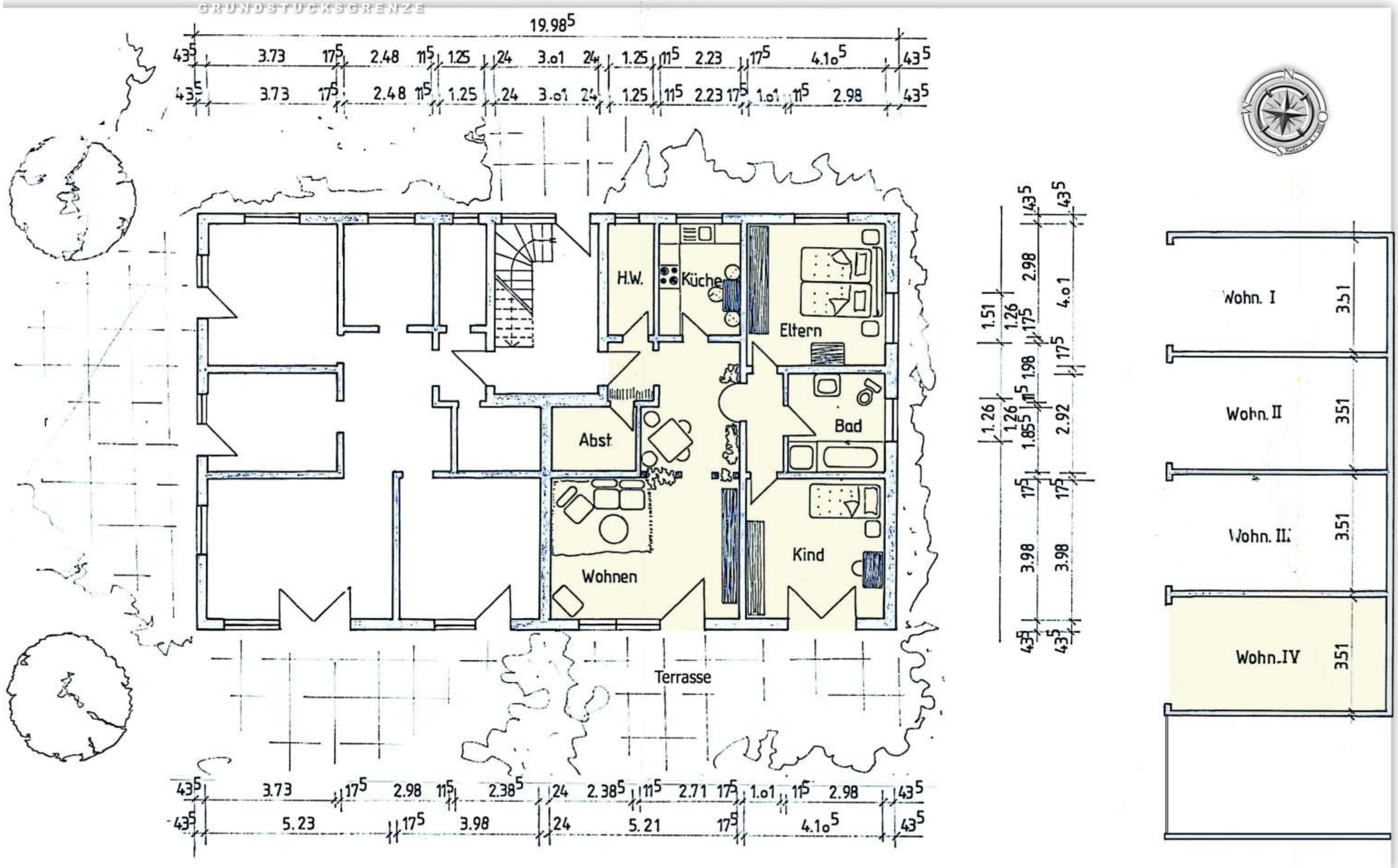
Gemarkung: Eidinghausen
Flur: 13
Flurstück: 235

50 Meter
Maßstab 1:1.000

Eidinghausener Straße 198
Bad Oeynhausen
26.08.2025

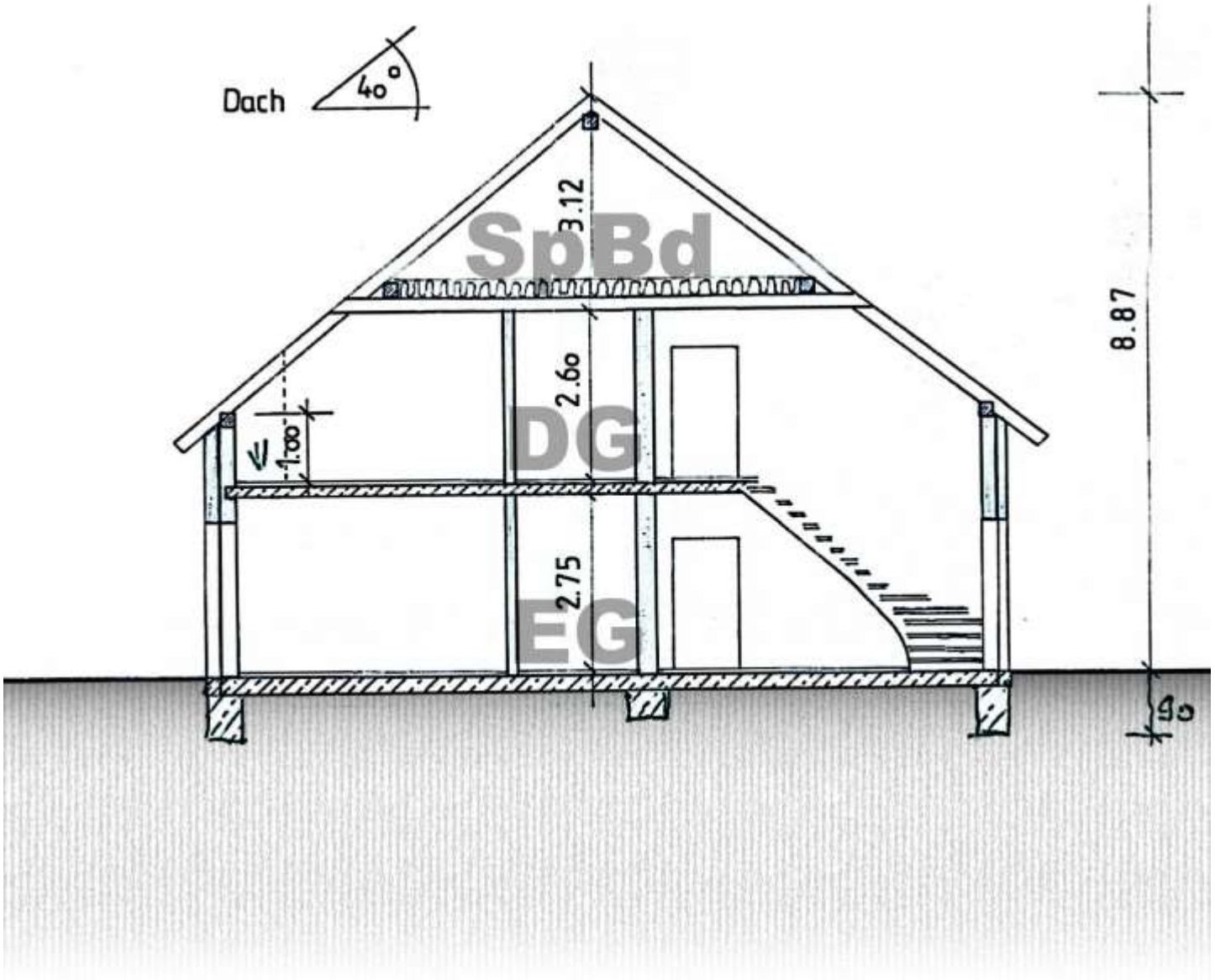
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke




GRUNDSTÜCKSGRENZE
19.98 5
43 5 3.73 17 5 2.48 11 5 1.25 24 3.01 24 1.25 11 5 2.23 17 5 4.10 5 43 5
43 5 3.73 17 5 2.48 11 5 1.25 24 3.01 24 1.25 11 5 2.23 17 5 1.01 11 5 2.98 43 5
H.W.
Küche
Eltern
Bad
Abst
Wohnen
Kind
Terrasse
43 5 3.73 17 5 2.98 11 5 2.38 5 24 2.38 5 11 5 2.71 17 5 1.01 11 5 2.98 43 5
43 5 5.23 17 5 3.98 24 5.21 17 5 4.10 5 43 5
43 5 43 5
1.51 1.26 17 5 2.98 4.01
1.98 11 5 17 5
1.26 1.26 1.85 11 5 2.92
17 5 17 5
3.98 3.98
43 5 43 5
Wohn. I
Wohn. II
Wohn. III
Wohn. IV
351
351
3.51
351


Nord-Ansicht
West-Ansicht
Ost-Ansicht
Süd-Ansicht

Anlage 5 | Querschnitt



Anlage 6 — Berechnung der Wohnflächen

Raum		Länge	Breite	Putz-abschlag	(div.)	Zwischen-ergebnis	Raumgröße
Wohnzimmer		5,21	3,98	0,97			20,11
Schlafzimmer		4,11	4,01	0,97			15,99
Kind		4,11	3,98	0,97			15,87
Küche		2,23	2,98	0,97			6,45
Bad		2,98	2,92	0,97			8,44
Diele		2,88	3,64	0,97		10,17	
	+	0,88	1,51	0,97		1,29	11,46
Flur		1,01	2,92	0,97			2,86
HWR		1,25	2,98	0,97			3,61
Abstellraum		2,38	1,86	0,97			4,29
Terrasse		8,00	4,00		¼		8,00
							97,08

Anlage 7 — Mietspiegel 2023 für die Stadt Bad Oeynhausen

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m² / mtl.
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m²	5,67	5,10	6,24
	61 - 80 m²	5,78	5,20	6,36
	ab 81 m²	5,62	5,06	6,18
1961-1980	bis 60 m²	6,05	5,45	6,66
	61 - 80 m²	6,20	5,58	6,82
	ab 81 m²	5,99	5,39	6,59
1981-2000	bis 60 m²	6,96	6,26	7,66
	61 - 80 m²	6,80	6,12	7,48
	ab 81 m²	6,56	5,90	7,22
2001-2010	bis 60 m²	8,46	7,61	9,31
	61 - 80 m²	8,11	7,30	8,92
	ab 81 m²	7,46	6,71	8,21
ab 2011	bis 60 m²	9,24	8,32	10,16
	61 - 80 m²	8,62	7,76	9,48
	ab 81 m²	8,15	7,34	8,97



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Garage





ETW Nr. 2: Feuchtigkeitsschäden





schadhafte Türen, Zargen und Beschläge









laienhaft montierte Fußleisten

