Jochen Launer

Hoffmannsweg 8 • D-32052 Herford
Tel. 05221 / 54091 • Fax 05221 / 54093
j.launer@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

GUTACHTEN

2022 - 2609

Internet-Version

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

64 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz

in 32549 Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 259

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Eigentumswohnung, Nr. XIII des Aufteilungsplanes sowie 2 Sondernutzungsrechten.
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 13 Wohnungen mit Kellerabteilen bzw. entsprechenden Abstellräumen im Dachgeschoss sowie im Hofraum und 13 PKW-Stellplätzen im Freien.

Die Teilungserklärung wurde geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden

Gemarkung: Wulferdingsen

Flur 5 - Flurstück 829

Wohnungsgrundbuch: Wulferdingsen
Blatt 1145

zum Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag 27.12.2022

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 022 / 22

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

2	**Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)**	**Seite**	**5**
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	7

3	**Gebäudebeschreibung**	**Seite**	**9**
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13

4	**Verkehrswertermittlung**	**Seite**	**14**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	18
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes unter Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	19
4.3.2	Berechnung der Wohnflächen	Seite	20
4.3.3	Mietansatz	Seite	20
4.3.4	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	21
4.4	Verkehrswert	Seite	22

5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**23**

6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	4
	Gebäude-Ansichten	Anlage	5
	Querschnitte	Anlage	6

7	**10 Objektfotos**	**(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Auftrag vom:	07.11.2022
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 3 K 022 / 22)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch: • [*wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt*]

1.3 Ortstermin

Ortsbesichtigung:	27.12.2022 von 14:00 Uhr bis ca. 15:00 Uhr 25.01.2023 von 14.30 Uhr bis ca. 15.15 Uhr (Aufmaß)
Teilnehmer am Ortstermin:	• *der Mieter* • Philipp Launer (Mitarbeiter SV-Büro wg. Aufmaß)
Umfang der Ortsbesichtigung	• Das Bewertungsobjekt incl. Nebengebäude wurde von außen und innen in Augenschein genommen
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsauftrag vom:	• 07.11.2022
Auftragseingang:	• 10.11.2022
Ortstermin:	• 27.12.2022
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	• 27.12.2022

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2) • Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.) • örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation) • Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 07.11.2022 • Teilungserklärung vom 26.02.1996 • städt. Bauakte
allgemeine Grundlagen *):	• Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigungsgesetz (ZVG) • einschlägige Fachliteratur • Grundstücksmarktbericht 2022

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan 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 – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden.
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.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Oeynhausen
Ortsteil:	Wulferdingsen
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	ca. 49 000
Fläche:	ca. 65 km²
Bevölkerungsdichte:	ca. 749 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	98,3
Wohnungsgrundbuch von	Wulferdingsen
Blatt:	1145
Gemarkung:	Wulferdingsen
Flur:	5
Flurstück:	829
Größe:	1594 m²
Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 8 km
	zur Bushaltestelle: ca. 100 m
	zum Bahnhof: ca. 8 km
	zu Geschäften: ca. 500 m
Immissionen:	überdurchschnittlich, Sportplatz auf dem Nachbargrundstück

2.2 Zuschnitt und Topografie

Straßenfront:	ca. 46 m
Grundstücksgröße:	1594,00 m²
Grundstücksform:	sehr unregelmäßig (siehe Lageplan – Anlage 1)
Höhenlage zur Straße: topographische Lage: Lage im Erschließungssystem: geografische Ausrichtung:	normal annähernd eben Reihengrundstück östlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Bergkirchener Straße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsaufkommen:	stark
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II die im Absatz 4 (Verkehrswertermittlung) aufgeführten Lasten und Beschränkungen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, soweit sie wertbeeinflussend sind.
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:	Ein zu Lasten des Bewertungsgrundstücks übernommene Geh- und Fahrrechts-Baulast beeinträchtigt die Ertragsfähigkeit des Objektes nicht, sie bleibt daher in der Bewertung unberücksichtigt.
Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
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 zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland

Mietverhältnisse:	das Objekt ist vermietet.
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen nicht
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter 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.
Auskünfte des ETW-Verwalters:	Die Protokolle der Eigentümerversammlungen wurden 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.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und div. PKW-Stellplätzen im Freien • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Geschosse:	• voll unterkellert , eine Wohnung im Kellergeschoss (WE XII) • 4 Wohnungen im Erdgeschoss (WE I, II, III, IV) • 1 Wohnung im Erd- und Obergeschoss (WE V) • 2 Wohnungen im Obergeschoss (WE VII) • 5 Wohnungen im Dachgeschoss (WE VIII, IX, X, XI, XIII)
Baujahr:	das Ursprungsbaujahr wurde nicht festgestellt, die städtische Bauakte beginnt mit Anbauten aus den Jahren 1906 und 1925, weitere Umbauten erfolgten nach Aktenlage in den Jahren 1935 und 1993 bis 1996
Modernisierung:	im Rahmen der Umbauten wurden notwendige Renovierungs-arbeiten vorgenommen
fiktives Baujahr*:	1972

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*

3.2 **Ausführung** und **Ausstattung**

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein / Kalksandstein
	Innenwände:	Kalksandstein / Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag, Stahlhandlauf)
	Kellertreppe / Geschoss-treppen:	Stahlbeton mit Fliesen, Stahlgeländer
Fußböden:	ETW:	Teppichböden, Fliesen (tlw. auf Holzdielenboden)
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	ETW:	Raufasertapeten
	ETW-Bad:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:		Raufasertapeten

Fenster:	ETW:	tlw. aus Kunststoff, Dachflächenfenster aus Holz
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	keine
	Rollläden (ETW):	keine
Türen:	Eingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	ETW-Innentüren:	einf. Holztüren
	Kellertüren:	Holz- bzw. Metallüren
	Kelleraußentür:	Metalltür mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:	ETW:	durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	ETW-Bad:	Wanne, WC, Waschbecken
	Ausstattung und Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Gas-Zentralheizung
	Fabrikat:	Brötje
	Baujahr:	nicht festgestellt
	ETW-Heizkörper:	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	• leicht Feuchtigkeitsschäden im KG-Sockelbereich • die Dachflächenfenster weisen leichte Feuchtigkeitsspuren auf
Wertminderung:	Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
Anmerkungen:	• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und 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. • 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 angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	• Auf dem Grundstück befinden sich 2 Schuppen in einfacher Holzbauweise mit Satteldach (Betondachsteine), die in Form von Sondernutzungsrechten den Wohnungen XII und XIII als Kellerersatzräume zugeordnet sind.
Außenanlagen:	• Versorgungsanlagen • Kanalanschluss • Hofbefestigung • Einfriedung (tlw. Maschendrahtzaun)

4 Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 259

Amtsgericht Bad Oeynhausen Grundbuch von Wulferdingsen Blatt 1145

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		64/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Wulferdingsen	5	829	Gebäude- und Freifläche, Bergkirchener Straße 259		15	94
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts, Nr. XIII des Aufteilungsplanes; hinsichtlich der Stellplätze und Abstellräume sind Sondernutzungsrechte*) vereinbart.						
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1113 bis 1144 gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt. (Weitere Zeilen sind gelöscht.						
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 26.02.1996 Bezug genommen. Eingetragen am 20.05.1996.						

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 27.12.2022

*) Gemäß § 2 der Teilungserklärung sind dem Bewertungsobjekt der Stellplatz Nr. XIII und der im Hofraum befindliche Abstellraum Nr. XIII (als Keller-Ersatz) zugeordnet worden.

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	**Lasten und Beschränkungen**
1	**2**	**3**
1	1	Grunddienstbarkeit an dem Flurstück 829 (das Recht auf Nutzung des Brunnens) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5 Flurstück 828 (Wulferdingsen Blatt 0543. Gemäß Bewilligung vom 26.02.1996 (UR …) eingetragen am 22.04, 1996 in Blatt 0543 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil ….. hierher übertragen am 20.05.1996
2	1	Zwangsversteigerungsvermerk vom 29.07.2022

Die Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjektes wird durch die Grunddienstbarkeit nicht beeinträchtigt, die Belastung bleibt daher in der Bewertung unberücksichtigt.

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 auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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.

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.

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.

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.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). 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 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2022: 95,00 €/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:	700 m²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

erschließungsbeitragsfreies Bauland
1594 m² * 95,00 €/m² = 151 430,00 €

Bodenwert: 151 430,00 €

Anteiliger Bodenwert:
Bodenwert x Miteigentumsanteil
€ 151 430,00 x 64 / 1.000 = 9 692,00 €

anteiliger Bodenwert: rd. 9 700,00 €

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 beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE 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).

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	**Mietfläche**	**Nettokaltmiete**		
		m² (1)	€/m² (2)	monatlich	jährlich
▷	ETW Nr. XIII	40	4,50	180,00 €	2 160,00 €
▷	Pkw-Stellplatz	1 Stück	à 10,00 €	10,00 €	120,00 €
	Netto-Kaltmiete insgesamt:				**2 280,00 €**

▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (3)	40,61 %	- 926,00 €
▷	jährlicher Reinertrag		= 1 354,00 €
▷	Reinertrag des Bodens (4) (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 3,0 % * 9 700,00 €		- 291,00 €
▷	Ertrag der baulichen Anlagen		= 1 063,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer (5) des Gebäudes	30 Jahre	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0% Liegenschaftszinssatz		* 19,60
▷	Ertragswert der baulichen Anlagen		= 20 835,00 €
▷	Bodenwertanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist		+ 9 700,00 €
▷	vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums		= 30 535,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Gebäudemerkmale		± 0,00 €
▷	**Ertragswert**		**rd. 31 000,00 €**

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Abs. 4.3.2
2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.3
3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.4
4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.
5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die ImmoWertV

4.3.2 Berechnung der Wohnflächen

Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüchen i.d.R. jedoch nicht eingegangen. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFlV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Die Maße wurden vor Ort aufgenommen.
Im ETW-Grundriss (Anlage 4) sind die Raumteile, die 2,00 m oder höher sind, grün und die Raumteile, die zwischen 1,00 m und 2,00 m hoch sind, gelb unterlegt.

Raum		**Länge**	**Breite**	**lichte Höhe < 2,00 m**	**(div.)**	Zwischen-ergebnis	**Raum-größe**	**ΣΩ**
Wohn- / Schlafzimmer	+	12,10	1,00	1	1	12,10		
	+	12,10	1,15	1/2	1	6,96		
	+	11,80	1,15	1/2	1	6,79	25,85	
Küche	+	2,95	0,70	1	1	2,07		
	+	2,95	0,90	1/2	2	2,66	4,73	
Bad	+	3,08	0,70	1	1	2,16		
	+	3,08	0,90	1/2	2	2,77	4,93	
Flur	+	1,59	1,70	1	1	2,70		
	+	1,30	1,14	1	1	1,48	4,18	
Summe							39,69	**rd. 40 m²**

4.3.3 Mietansatz

Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Oeynhausen abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Lage des Objektes und der extrem schlechten Möblierbarkeit aufgrund der vorhandenen Schrägen in Verbindung mit sehr niedrigen Drempelhöhen (im Wohn- / Schlafzimmer zwischen. 50 cm und 60 cm) ist eine Miete, die höher als die im Mietspiegel genannte Untergrenze nicht vertretbar. Ob die Mindestanforderung bezüglich des Tageslichteinfalls erreicht ist, wurde nicht geprüft.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Mindest-Raumhöhen in der Küche und im Bad mit 2,02 m bzw. 2,06 m nicht erreicht werden. Die Anforderungen des Mietspiegels an „normale“ Wohnungen sind nicht erfüllt, daher wird ein Abschlag als notwendig erachtet, den ich in Höhe von 10 % als angemessen erachte.

4.3.4 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an den §§ 26 - 29 und 41 der II. BV i.d.F. ab 01.01.2020

I.	Verwaltungskosten	1	Eigentumswohnung à	360,00	€ =	360,00	€
		1	PKW-Stellplatz à	10,00	€ =	10,00	€
	(§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)				gesamt:	370,00	€
II.	Instandhaltungskosten	40	m² Wohnfläche à	12,00	€ =	480,00	€
		1	PKW-Stellplatz à	30,00	€ =	30,00	€
	(§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)				gesamt:	510,00	€
III.	Mietausfallwagnis (§29 II.BV)	2	% von	2280,00	€ =	46,00	€
					gesamt:	46,00	€
Σ	**Bewirtschaftungskosten**				**insgesamt:**	**926,00**	**€**
	das entspricht					40,61	%

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. 31 000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum in Bad Oeynhausen, Bergkirchener Straße 259, ETW Nr. XIII

Gemarkung:	Wulferdingsen	Flur:	5
		Flurstück:	829

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 27.12.2022 auf

31 000,00 €

in Worten: Einunddreißigtausend 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, 28.01.2023

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

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG 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
9. Auflage, 2020, 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

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)

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

SW-RL
Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)

EW-RL
Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 04.12.2015)

VW-RL
Vergleichswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger vom 11.04.2014)

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)

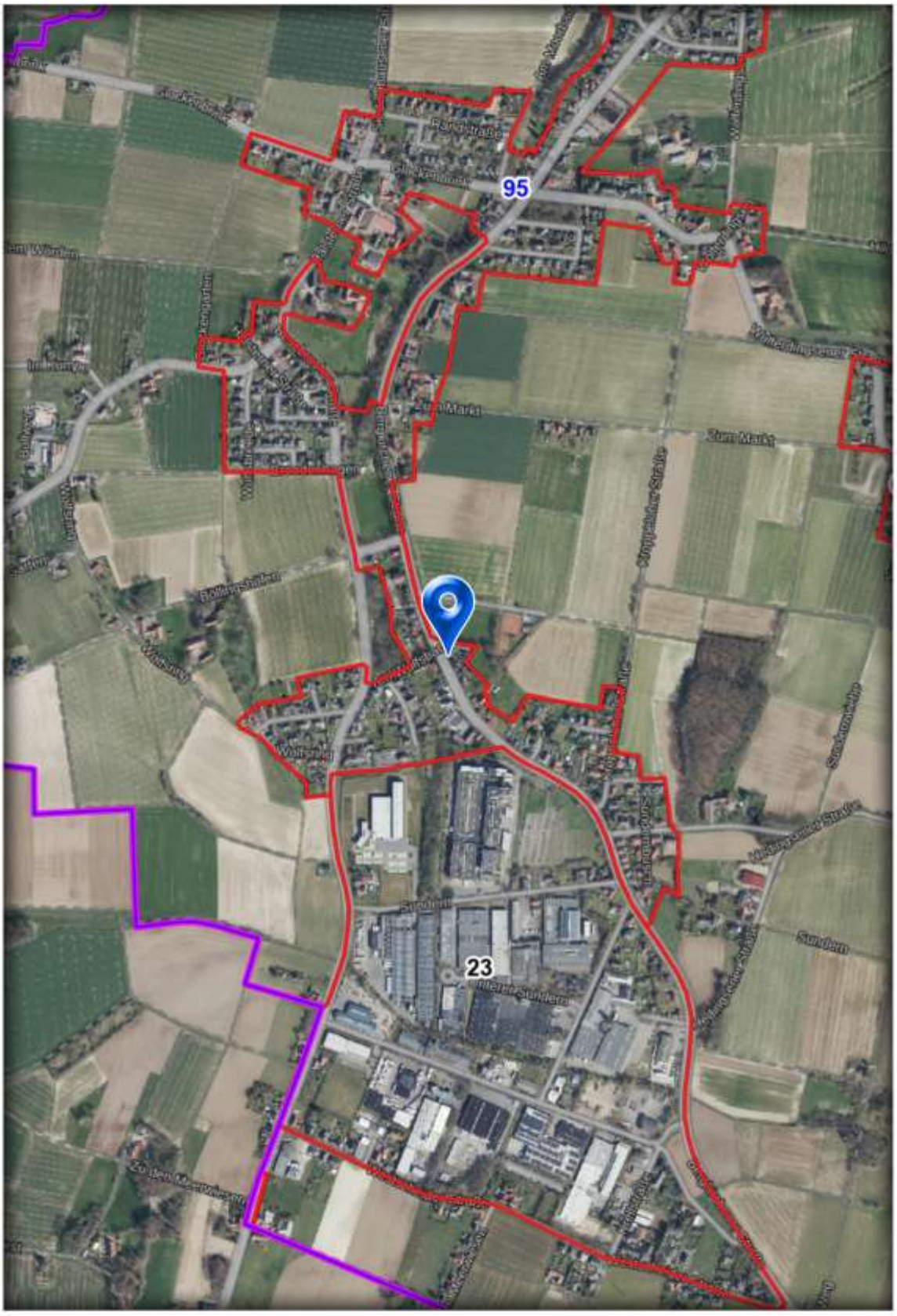
GEOportal.NRW

Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen

Gemarkung: Wulferdingsen
Flur: 5
Flurstück: 829

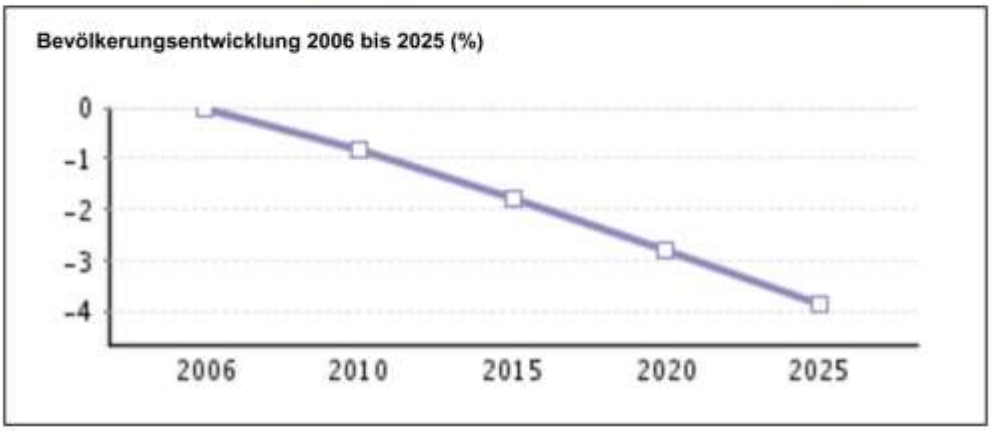
50 Meter
Maßstab 1:1.000

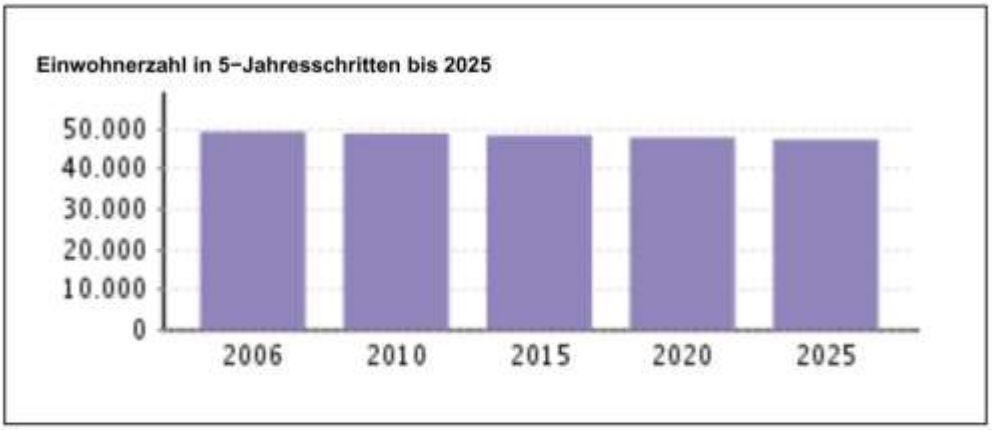
Bergkirchener Straße 259
Bad Oeynhausen
22.11.2022

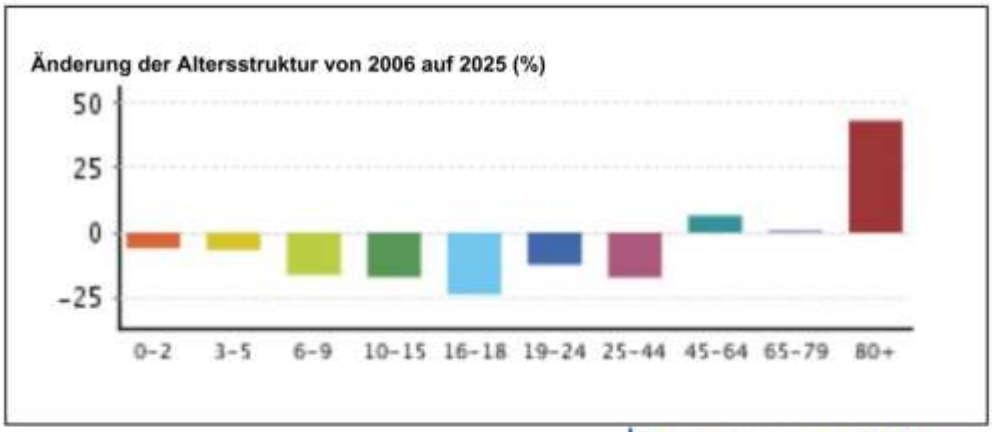


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke

Übersicht Bevölkerungsprognose: Bad Oeynhausen

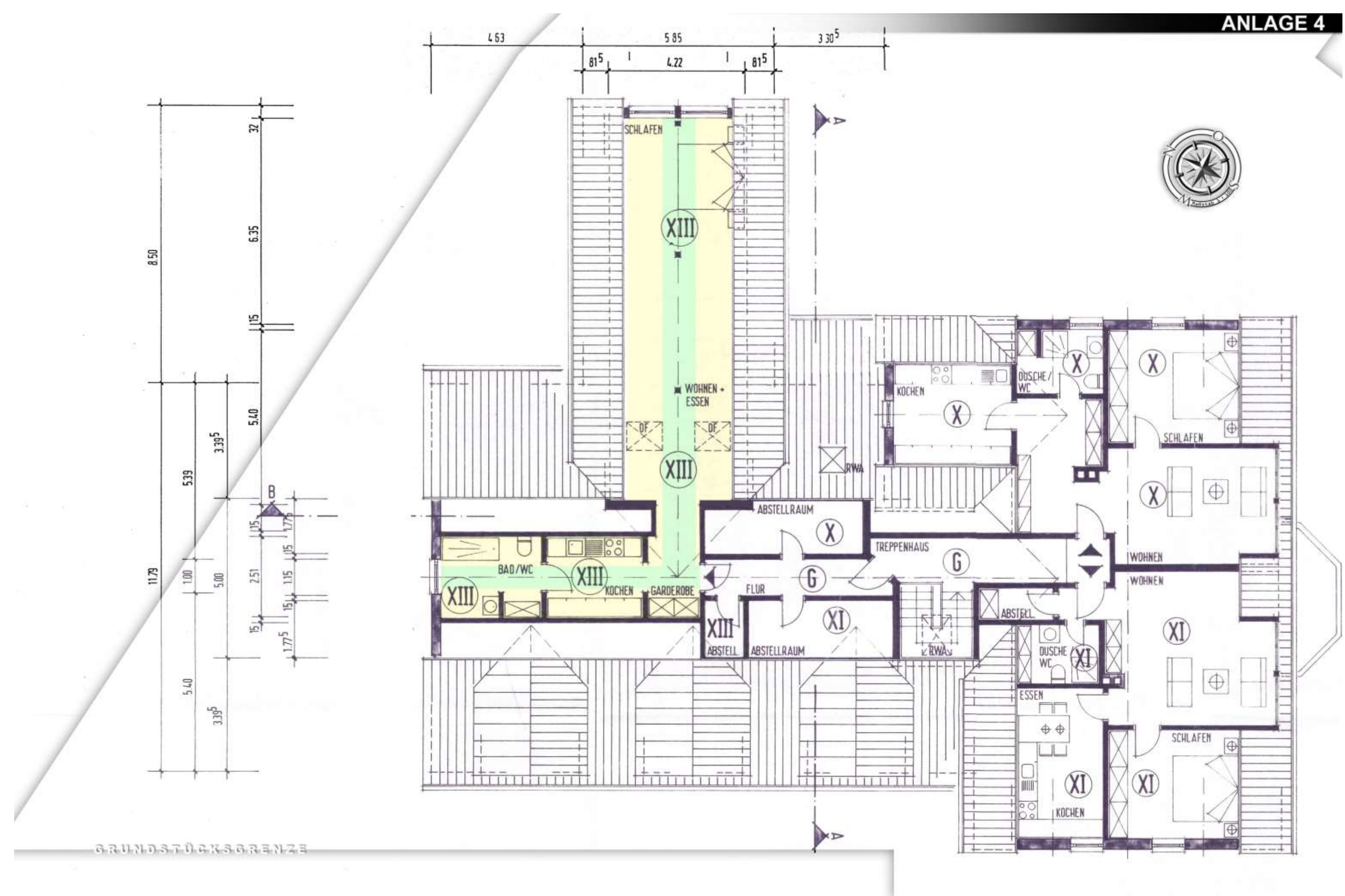




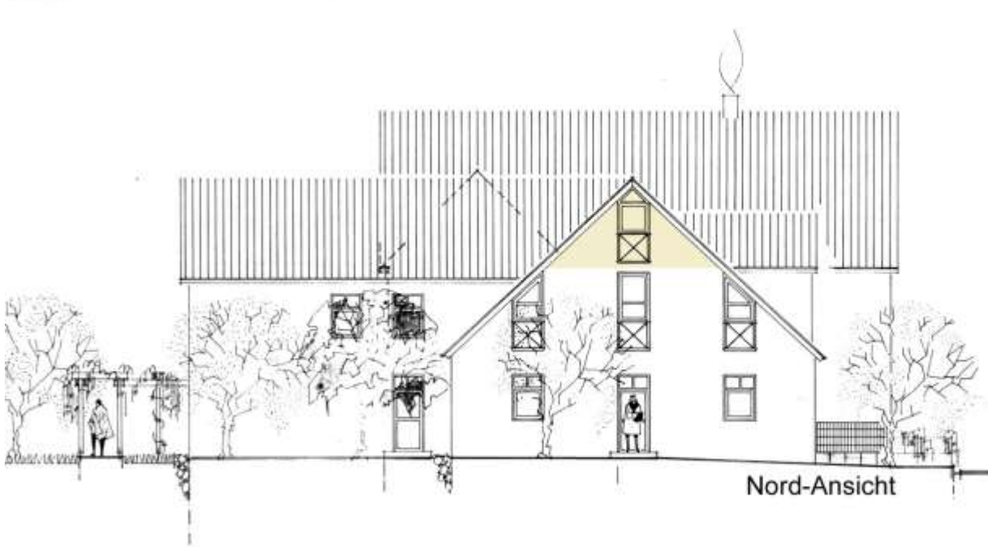


BertelsmannStiftung

Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



Dachgeschoss

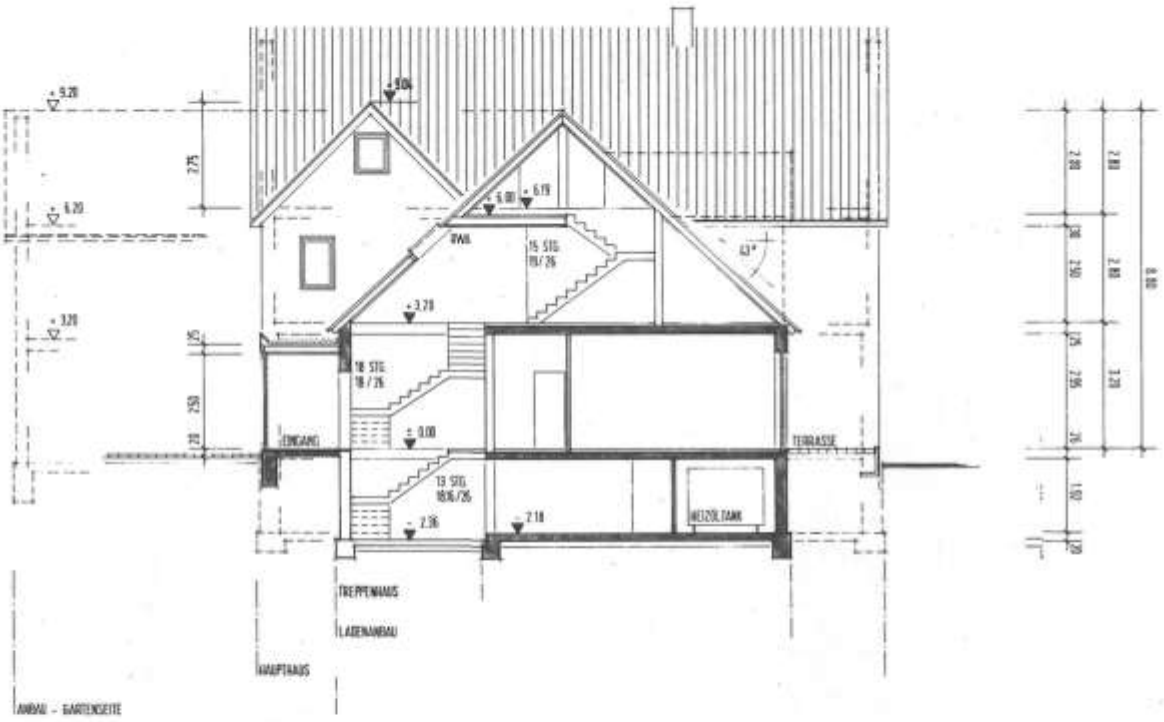


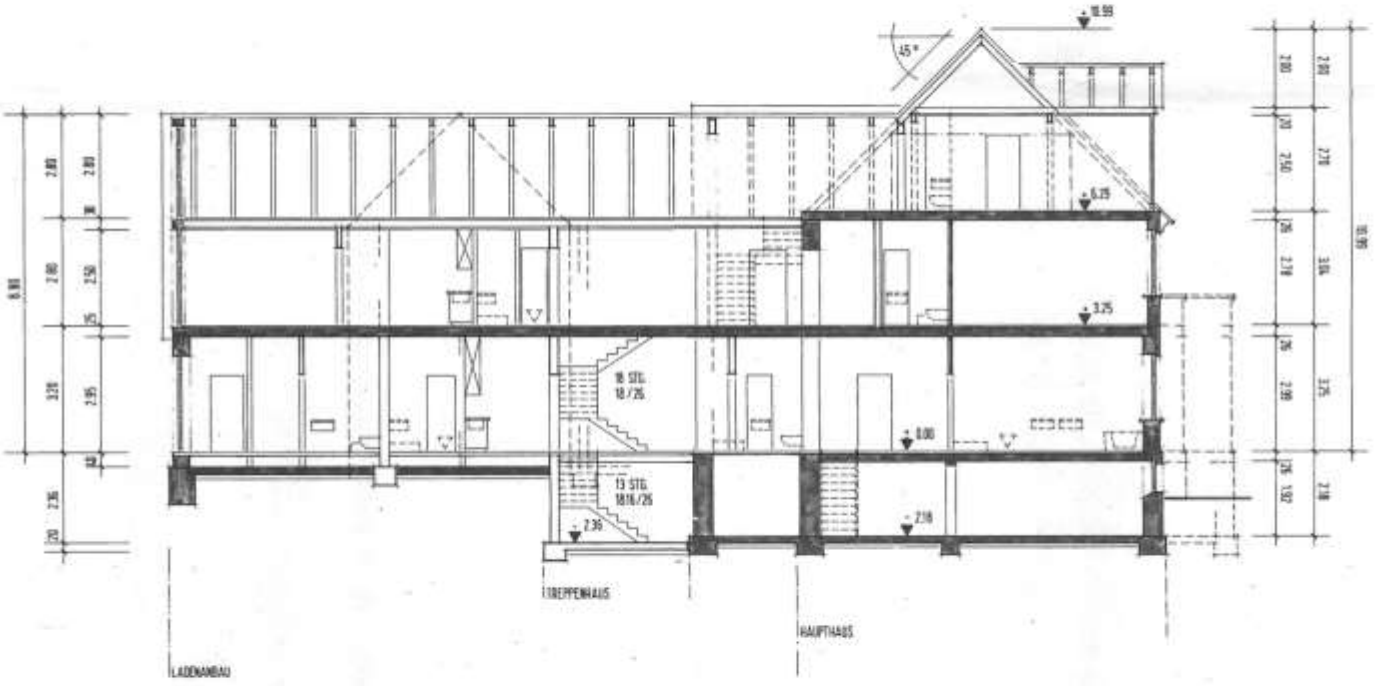
Nord-Ansicht

West-Ansicht

Ost-Ansicht

Süd-Ansicht





Querschnitte

Süd-Ost-Ansichten

Nord-West-Ansichten

ETW Nr. XIII: Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Dachflächenfenster

Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Schuppen