



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld



WERTGUTACHTEN

Objektart: freistehendes, 3-geschossiges Dreifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 2 Untergeschossen, Teilunterkellerung, Doppelgarage

Objektanschrift: 32545 Bad Oeynhausen, Bahnhofstraße 55

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen mit Schreiben vom 22.07.2024

Az.: 003 K 024 / 24

Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 20. August 2024

Qualitätstichtag: 20. August 2024

Ortsbesichtigung: Dienstag, 20. August 2024

Verkehrswert am Stichtag (lastenfrei): 90.000,00 EUR

Dieses Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung und in elektronischer Form erstellt (5 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 42 Seiten, davon 29 Seiten Text und 13 Seiten Anlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

0	ZUSAMMENFASSUNG	4
1.1	Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2	Ortstermin / Besichtigung	6
1.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	6
2	OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1	Baujahr.....	7
2.2	Lage	7
2.2.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Erschließungszustand</i>	<i>8</i>
2.3	Baubeschreibung.....	9
2.3.1	<i>Mehrfamilienhaus</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Doppelgarage.....</i>	<i>10</i>
2.3.3	<i>Außenanlagen</i>	<i>11</i>
2.4	Nutzungsübersicht.....	11
3	RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Lasten und Beschränkungen	12
3.3	Bau- und Planungsrecht	15
3.4	Baugenehmigung	15
3.5	Baurechtswidrige Umstände	16
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand.....	16
3.7	Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	16
4	BEURTEILUNG.....	17
4.1	Gebäude- und Marktbeurteilung	17
4.2	Stärken- / Schwächenanalyse	19
5	ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	20
5.1	Vorbemerkungen.....	20
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5.3	Restnutzungsdauer	21
5.4	Liquidationswert.....	24
5.5	Bodenwert / Bodenwertermittlung	24
5.6	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
6.	VERKEHRSWERT	28
6.1.	Definition des Verkehrswertes	28
6.2.	Ermittlung des Verkehrswertes	28
6.3.	Ergebnis	28
7.	BERECHNUNGEN.....	29
8.	FOTODOKUMENTATION	30
9.	ANLAGEN.....	33

10. LITERATURVERZEICHNIS:.....42

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 3-geschossiges (Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss) Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist teilunterkellert (2 Kellergeschossebenen), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

An das Gebäude ist eine Doppelgarage erstellt.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1920 fertiggestellt. Die Doppelgarage wurde 1978 erstellt. In 2023 wurde eine Baugenehmigung für die nachträgliche Legalisierung zu Wohnraum erteilt. Die Baugenehmigung wurde bisher nicht umgesetzt.

Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 168 m².

Der bauliche Zustand ist als vernachlässigt anzusehen. Es liegen ein umfassender Instandhaltungsstau und diverse Mängel vor. Soweit durch die Fenster erkennbar, entspricht der äußere Zustand auch dem inneren Zustand.

Die Raumaufteilung, laut Bauakte, ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht offensichtlich nicht mehr heutigen Anforderungen.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand entspricht weitgehend der Baualtersklasse. Umfassendere Modernisierungen wurden um ca. 1977 durchgeführt. Der energetische Zustand entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als **normal / gut** im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bad Oeynhausen, einzustufen.

Die Nachfrage ist als normal anzusehen. Die Verwertbarkeit ist als stark eingeschränkt anzusehen.

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht erfolgen.

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 22.07.2024 wurde ich von dem Amtsgericht Bad Oeynhausen mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 32545 Bad Oeynhausen, Bahnhofstraße 55, Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 4, Flurstück 562, beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 16.05.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2024)
- Lageplan 1:1000
- Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen vom 29.07.2024

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Altlastenauskunft vom 15.08.2024
- Baulastauskunft vom 20.08.2024
- Erschließungskosten vom 26.08.2024

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 26.08.2024.

2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 3-geschossiges (Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss) Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist teilunterkellert (2 Kellergeschossebenen), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

An das Gebäude ist eine Doppelgarage erstellt.

2.1 Baujahr

Das Gebäude wurde ursprünglich 1920 fertiggestellt. Die Doppelgarage wurde 1978 erstellt. In 2023 wurde eine Baugenehmigung für die nachträgliche Legalisierung zu Wohnraum erteilt. Die Baugenehmigung wurde bisher nicht umgesetzt.

2.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Bahnhofstraße im Zentrumsbereich von Bad Oeynhausen, einer Stadt mit ca. 50.000 Einwohnern.

Die Bahnhofstraße ist, in diesem Gebietsbereich, 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, mit Bürgersteigen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Es ist Baumbestand vorhanden, teilweise sind Parkstreifen vorhanden. Die Straße ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Das Verkehrsaufkommen ist als normal anzusehen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 3-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und der Bahnhof Bad Oeynhausen Süd) sind in ca. 110 m ab der Weserstraße erreichbar. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 30 in ca. 3 km Entfernung.

Das Zentrum von Bad Oeynhausen ist ca. 750 m entfernt. In einem Umkreis von ca. 2 km sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten auch über den täglichen Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Minden in ca. 15 km Entfernung.

2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist hangig, es fällt nach Norden, zum Hambkebach hin stark ab.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 15.08.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen schlauchartigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 35 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 8 m.
-------------------	--

2.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Bahnhofstraße ist voll erschlossen (Straße asphaltiert, Bürgersteige).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas
Entsorgung	Es ist ein Kanalanschluss vorhanden.

2.3 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

Einlass wurde nicht gewährt. Die nachstehende Baubeschreibung beruht auf den Unterlagen der Bauakte und dem äußeren Augenschein.

2.3.1 Mehrfamilienhaus

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 3 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein freistehendes, 3-geschossiges Dreifamilienhaus mit 2 Kellergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau (Ziegel- und Bruchstein)
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massiv- (Kappendecken) und Holzbalkendecken
Treppen	Holz / Massivtreppe
Wärmedämmung	der Baualtersklasse entsprechend, es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
Dach	Mansarddach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Ziegelsichtmauerwerk, Putzbau, Bruchstein

Ausbau

Boden	Holzdielen / Estrich Beläge: PVC, Holzdielen, Fliesen o.ä.
--------------	---

Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen, mit Holz verkleidet
Decken	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1977 – lt. Bauakte), tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung und Sprossen
Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung (1995), Plattenkonvektoren, Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung – nicht im Eigentum des Eigentümers – siehe Punkt 3.2
Elektro	wahrscheinlich der Baualtersklasse der 1960er und der 1970er Jahre entsprechend <u>weitere Merkmale:</u> --
Sanitär	<u>Sanitär</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte WC mit Spülkasten, Waschbecken, Urinal, Einbauwanne <u>Küche</u> Boden: PVC / Fliesen, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe, Außentreppe, Dachausbauten
Besondere Betriebseinrichtungen	nichts bekannt
Sonstiges	--

2.3.2 Doppelgarage

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Doppelgarage mit Metallschwingtoren. Auf dem Dach der Doppelgarage wurde eine Dachterrasse genehmigt.

2.3.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Verbundpflaster
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Mauer
Gärtnerische Gestaltung	--
Sonstige Außenanlagen	--

2.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI- Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	UG – DG	563	--
Garage		36	--
insgesamt		599	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 3 Einheiten
Garage	Stellplätze – 2 Einheiten

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	UG	wohnen	55 m ²
	EG	wohnen	53 m ²
	OG	wohnen	60 m ²
Garage	EG	parken	2 Stück
Summe			168 m² 2 Stück

3 Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bad Oeynhausen

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Bad Oeynhausen	--	--	1819

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
3	Bad Oeynhausen	4	562	286
Gesamtgröße				286 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 16.05.2024 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 13, lastend auf der lfd. Nr. 3

13	3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (das Recht, eine Wärmeerzeugungsanlage zu betreiben und zu unterhalten) für die Gasversorgung Westfalica Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Bad Oeynhausen. Gemäß Bewilligung vom 20. Dezember 1994 eingetragen am 17. Januar 1995. <i>Petersen</i>
----	---	---

Die Heizung befindet sich nicht im Eigentum des Eigentümers.

lfd. Nr. 14, lastend auf der lfd. Nr. 3

14	3	Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED] geboren am 12.04.1997. Bezug: Bewilligung vom 19.05.2022 (UVZ-Nr. 448/2022, Notar Thomas Lang, Herford). Eingetragen am 02.06.2022.
----	---	--

Der Wert einfluss der Eintragungen wurde dem Gericht separat mitgeteilt – soweit vorhanden.

Das Baulastenverzeichnis wurde 20.08.2024 bei der Stadt Bad Oeynhausen eingesehen. Hier ist eine Eintragung vorhanden.

Baulastenblatt 1, Bd. 11 vom 21.01.1975

Baulastenverzeichnis von		Baulastenblatt Nr.	
Bad Oeynhausen		1 Bd. 11	
Grundstück		OY_081_1	
Steinstraße 55		87	
Gemarkung		Flurstück	
Bad Oeynhausen		562	
Flur		4	
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Übernahme eines Bewiches für das Grundstück Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 4, Flurstück 573 und 575 in einer Breite von 2,25 m und einer Tiefe von 8,40 m.	Vergleiche hierzu Bauakte Zgb.Nr.: C-161/74	
Eingetragen:			
Bad Oeynhausen, den 21.1.1975			
		STADT BAD OEYNGHAUSEN DER STADTDIREKTOR -untere Baunfichtsbehörde- im Auftrage:	

Baulastübernahme

Ich, die Ehefrau [REDACTED] wohnhaft Bad Oeynhausen, Bahnhofstraße 55, bin Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 4, Flurstück 562, eingetragen im Grundbuch von Bad Oeynhausen, Blatt 1819, im folgenden "Nachbargrundstück" genannt.

[REDACTED] beabsichtigt, das auf dem Grundstück Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 4, Flurstück 563 und 575, eingetragen im Grundbuch von Bad Oeynhausen, Blatt 0578, im folgenden "Baugrundstück" genannt, vorhandene Wohnhaus umzubauen und zu erweitern.

Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das Nachbargrundstück entlang der von Osten nach Westen verlaufenden gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Baugrundstück hin in einer Breite von 2,25 m und einer Tiefe von 8,40 m von baulichen Anlagen freizuhalten, die nach Landesrecht im Bauwuch nicht zulässig sind und diese Fläche auf die für das Nachbargrundstück vorgeschriebenen Bauwiche, hinteren Grenzabstände, Abstandflächen oder Abstände nicht anrechnen zu lassen.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem von der Vermessungsabteilung der Stadt Bad Oeynhausen vom 29. Oktober 1974 im Maßstab 1 : 1000 ausgefertigten Lageplan durch Grünschräffierung gekennzeichnet. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt.

Mir ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist.

Bad Oeynhausen, den 17. JAN. 1975 [REDACTED]

Unterschriftsbestätigung

Die vorstehende Unterschrift [REDACTED] wohnhaft Bad Oeynhausen 1, Bahnhofstraße 55, ist heute vor dem unterzeichneten Angestellten der Bauaufsichtsbehörde geleistet worden und wird hiermit beglaubigt.

Bad Oeynhausen, den 17. JAN. 1975



 (Vahlbruch)
 techn. Angestellter



Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Altlastenkataster wurde am 15.08.2024 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Bad Oeynhausen nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich.

Das Grundstück befindet sich im Heilquellenschutzgebiet A und III.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	1,28	0,55	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung			- lt. BauNVO

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

bebaute Fläche:

Wohnhaus: ca. 122 m²

Garage: ca. 36 m²

ca. 158 m²

3.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Bad Oeynhausen am 29.07.2024 digital zur Verfügung gestellt.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1920 fertiggestellt. Die Baugenehmigung für die Entwässerung wurde am 15.07.1920 erteilt.

Die Baugenehmigung für die Doppelgarage wurde am 19.07.1977 erteilt, die Rohbauabnahme erfolgte am 02.03.1978 und die Schlussabnahme am 05.06.1997. Die Garage wurde 1978 fertiggestellt.

Dem Austausch der Fenster wurde ebenfalls 1977 zugestimmt.

Eine Baugenehmigung zur Legalisierung der Wohnnutzung mit 3 Wohneinheiten wurde am 26.10.2023 erteilt. Aus der Baugenehmigung geht hervor, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Die Baugenehmigung wurde bisher nicht umgesetzt.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

Wie aufgeführt, liegt eine Baugenehmigung für die Legalisierung der Wohnnutzung vor. Die entsprechenden Baumaßnahmen wurden offenbar bisher nicht umgesetzt. Um die baurechtswidrigen Umstände zu beseitigen, ist die Baugenehmigung umzusetzen.

3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, nach Auskunft der Stadt Bad Oeynhausens nicht mehr an.

Kommunalabgaben gem. KAG Kommunalabgaben fallen, gem. Auskunft der Stadt Bad Oeynhausens aktuell nicht an.

3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

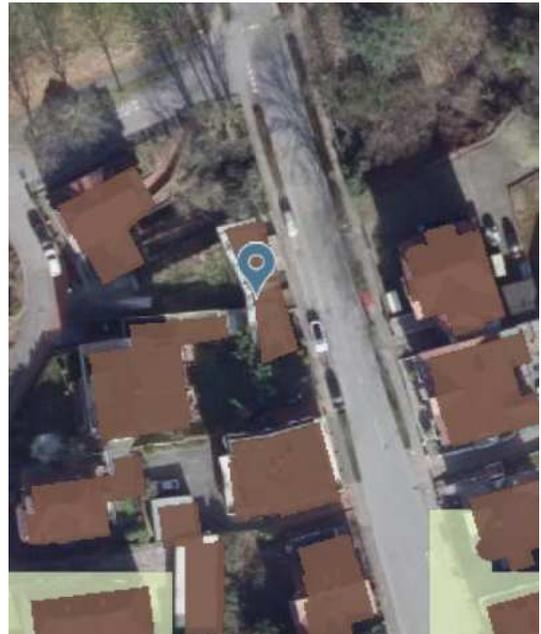
Das Gebäude steht leer. Mietzahlungen werden nicht geleistet.

4 Beurteilung

4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Die Wohnlage ist als **normal / gut** im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bad Oeynhausen, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier kaum vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 20.08.2024) weist für Bad Oeynhausen einen Rückgang von ca. 0,20 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist als vernachlässigt anzusehen. Es liegen ein umfassender Instandhaltungsstau und diverse Mängel vor. Soweit durch die Fenster erkennbar, entspricht der äußere Zustand auch dem inneren Zustand.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand August 2024 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht

Energetische Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 340 % gestiegen. • stark gestiegene Baupreise • stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht? <p>Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.</p> <p>Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.</p> <p>Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.</p> <p>Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand entspricht weitgehend der Baualtersklasse. Umfassendere Modernisierungen wurden um ca. 1977 durchgeführt. Der energetische Zustand entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.</p>
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Die Raumaufteilung, laut Bauakte, ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.</p> <p>Die Ausstattung entspricht offensichtlich nicht mehr heutigen Anforderungen.</p>
Nutzbarkeit	<p>Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist aktuell als <u>fehlend</u> anzusehen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit	<p>Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.</p>
Verwertbarkeit	<p>Die Verwertbarkeit ist als <u>stark eingeschränkt</u> anzusehen.</p>
Objektrisiko	<p>Das Objektrisiko ist als <u>erhöht</u> einzustufen – unklare Höhe der notwendigen Sanierungskosten.</p>

Bauschäden / BaumängelInstandhaltungsstau - vermutlich

- Heizung
- Sanitär
- Fenster
- Maler
- Boden
- E-Anlage
- Türen
- Wärmeschutz
- Raumaufteilung

Mängel:

- Hauseingangstreppe ist erneuerungsbedürftig
- Außenanlagen sind zugemüllt
- Efeubewuchs an der Fassade
- Dach ist sanierungsbedürftig

Sonstiges

--

4.2 Stärken- / Schwächenanalyse**Stärken**

- zentrale Wohnlage
- gut vermietbare Wohnungsgrößen
- optisch ansprechendes Objekt

Schwächen

- unklare Höhe der Sanierungskosten
- energetische Eigenschaften

5 Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies

trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einer Doppelgarage. Derartige Objekte sind als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher grundsätzlich vom Ertragswert als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1. Vorbemerkungen

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

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

5.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Gebäude wurde ursprünglich 1920 erstellt und – soweit erkennbar – um 1977 zuletzt umfassender modernisiert. Die Heizung datiert aus 1995 – laut Eintragung in Abt. II des Grundbuches. Die Arbeiten sind zum Wertermittlungstichtag 2024 ca. 47 Jahre her. Für diese Maßnahmen können keine Punkte mehr vergeben werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Baugenehmigung für die Legalisierung der Wohnnutzung bisher nicht umgesetzt wurde. D.h., wirtschaftlich ist das Gebäude nicht mehr nutzbar.

Zusammenfassung:

Baujahr	1920
An- und Umbauten	--
Modernisierungen	zuletzt ca. 1977
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	60 – 100 Jahre
Ansatz:	80 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Für das zu bewertenden Objekt kann zum Wertermittlungstichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr ermittelt werden!

Es liegt ein umfassender Instandhaltungstau vor, energetisch entspricht das Gebäude nicht mehr heutigen Anforderungen.

5.4 Liquidationswert

Es handelt sich um ein sogen. Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV.

In der alten ImmoWertV 2010 hieß es in § 16 Abs. 3:

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.“

Hier trifft Absatz 1 zu.

Weiter heißt es, dass die Abbruchkosten von dem Bodenwert in Abzug gebracht werden können, wenn dies im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich ist.

Diese Formulierungen sind in der neuen ImmoWertV 2021 so deutlich nicht mehr formuliert. Unabhängig davon behalten sie inhaltlich ihre Gültigkeit.

Die vorgefundene Bausubstanz ist wirtschaftlich als nicht mehr nutzbar anzusehen.

Bei der aktuellen Marktlage können die Abbruchkosten unberücksichtigt bleiben.

Da das Grundstück baulich gut ausgenutzt ist, ist davon auszugehen, dass das Gebäude nicht abgebrochen wird.

Für das Grundstück ergibt sich der Liquidationswert demnach aus dem Bodenwert ohne Abzug von Abbruchkosten sowie unter der Berücksichtigung einer Marktanpassung.

5.5 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung

des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

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

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **230 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32545
Bodenrichtwertnummer	41
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	550 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	1

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich von den Merkmalen der Richtwertkarte. Es ist deutlich kleiner, und es ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen. In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke sind Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen, bis zu einer Größe von 400 m², veröffentlicht. Das zu bewertende Grundstück ist deutlich kleiner. Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen.

Berechnung

Größe: 286 m²
BRW: 230 EUR/m²
Anpassung: 1,10 - geschätzt

286 m² x 230 EUR/m² x 0,10 = 72.358,00 EUR

gerundet = 72.000,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 72.000,00 EUR

5.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Der folgende Punkt ist wertmäßig zu berücksichtigen.

- Anpassung an die Marktlage

Übertrag: = **72.000,00 EUR**

Anpassung an die Marktlage

Es zeigt sich, dass für derartige Objekte durchaus ein höherer Preis bezahlt wird als der reine Bodenwert. Hier kann ein Zuschlag von ca. 25 % auf den ermittelten Bodenwert angesetzt werden.

72.000 EUR x 0,25 = 18.000,00 EUR
gerundet = + 18.000,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

-- = 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

-- = 0,00 EUR

= 90.000,00 EUR

Der Liquidationswert beträgt = 90.000,00 EUR

6. Verkehrswert

6.1. Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einer Doppelgarage. Objekte dieser Art sind grundsätzlich als Ertragswertobjekte anzusehen. Da das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweist, wurde hier für die Ermittlung des Verkehrswertes vom Liquidationswert als Ausgangsbasis ausgegangen.

Verkehrswert = 90.000,00 EUR

6.3. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

32584 Bad Oeynhausen, Bahnhofstraße 55

auf **90.000,00 EUR**
(neunzigtausend)

- LASTENFREI -

Bielefeld, 26. August 2024

Christian Kühn

7. Berechnungen

Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

32545 Bad Oeynhausen, Bahnhofstraße 55		
<u>Mehrfamilienhaus</u>		
2. Untergeschoss	$(11,17+10,575)/2 \cdot (8,815+6,935)/2$	85,62
1. Untergeschoss	$(11,175+10,575)/2 \cdot (8,815+7,13)/2 + (4,70+5,285)/2 \cdot (5,47+4,61)/2$	111,86
Erdgeschoss	$(11,175+10,575)/2 \cdot (6,265+4,61)/2 + (5,47+4,61)/2 \cdot (4,70 \cdot 5,285)/2$	121,73
1. Obergeschoss	$(11,175+10,575)/2 \cdot (6,265+4,61)/2 + (5,47+4,61)/2 \cdot (4,70 \cdot 5,285)/2$	121,73
Dachgeschoss	$(11,175+10,575)/2 \cdot (6,265+4,61)/2 + (5,47+4,61)/2 \cdot (4,70 \cdot 5,285)/2$	121,73
		562,67
<u>Garage</u>		
Erdgeschoss	$(6,49+5,49)/2 \cdot 5,99$	35,88

Berechnung der Wohnfläche

- lt. Bauakte

32545 Bad Oeynhausen, Bahnhofstraße 55	
<u>Wohnung 1 - 1. Untergeschoss</u>	
A.K.	2,16
Bad	8,47
Küche	7,4
Wohnen	25,29
Schlafen	11,85
	55,17
<u>Wohnung 2 - Erdgeschoss</u>	
Bad	6,71
Wohnen	15,91
Küche	4,08
Flur	6,96
A.K.	6,35
Schlafen	13,19
	53,20
<u>Wohnung - 1. Obergeschoss</u>	
Bad	4,56
Flur	5,8
Schlafen	9,89
Küche	15,11
Terrasse (Ansatz 1/4)	5,54
Wohnen	18,92
	59,82
Wohnfläche insgesamt	168,19

8. Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückseite



Seitenansicht



Seitenansicht

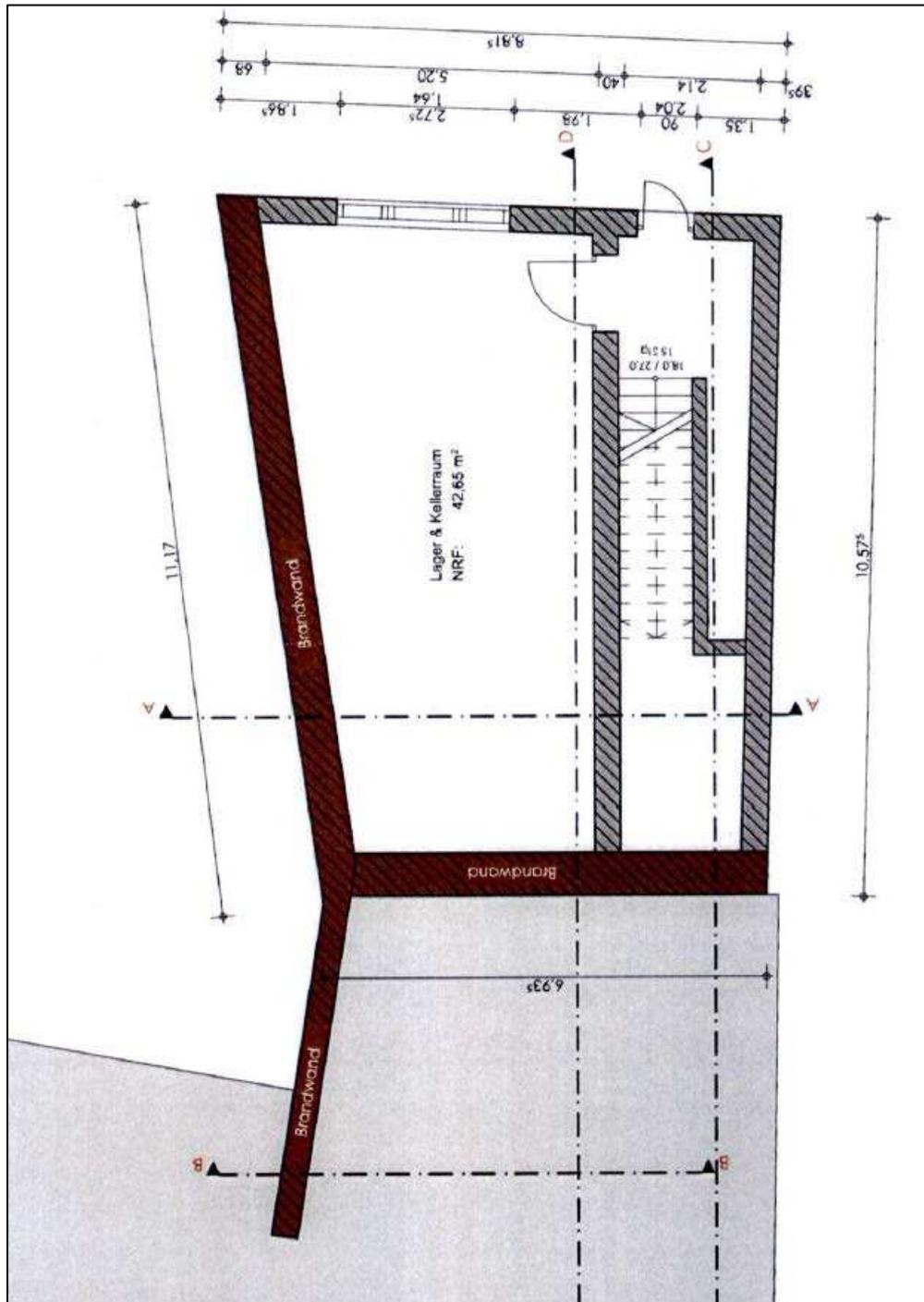


Garagen

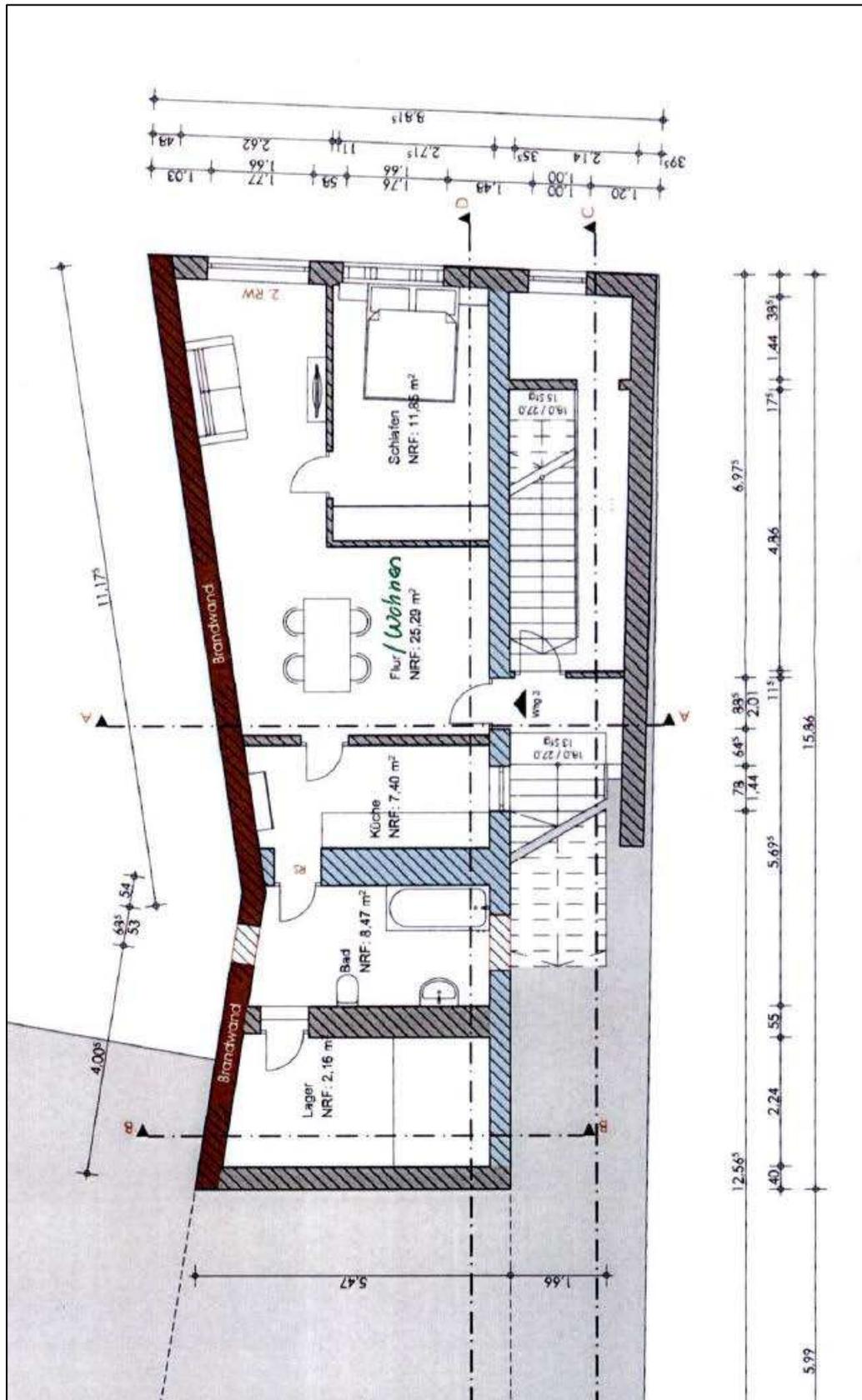


Heizung

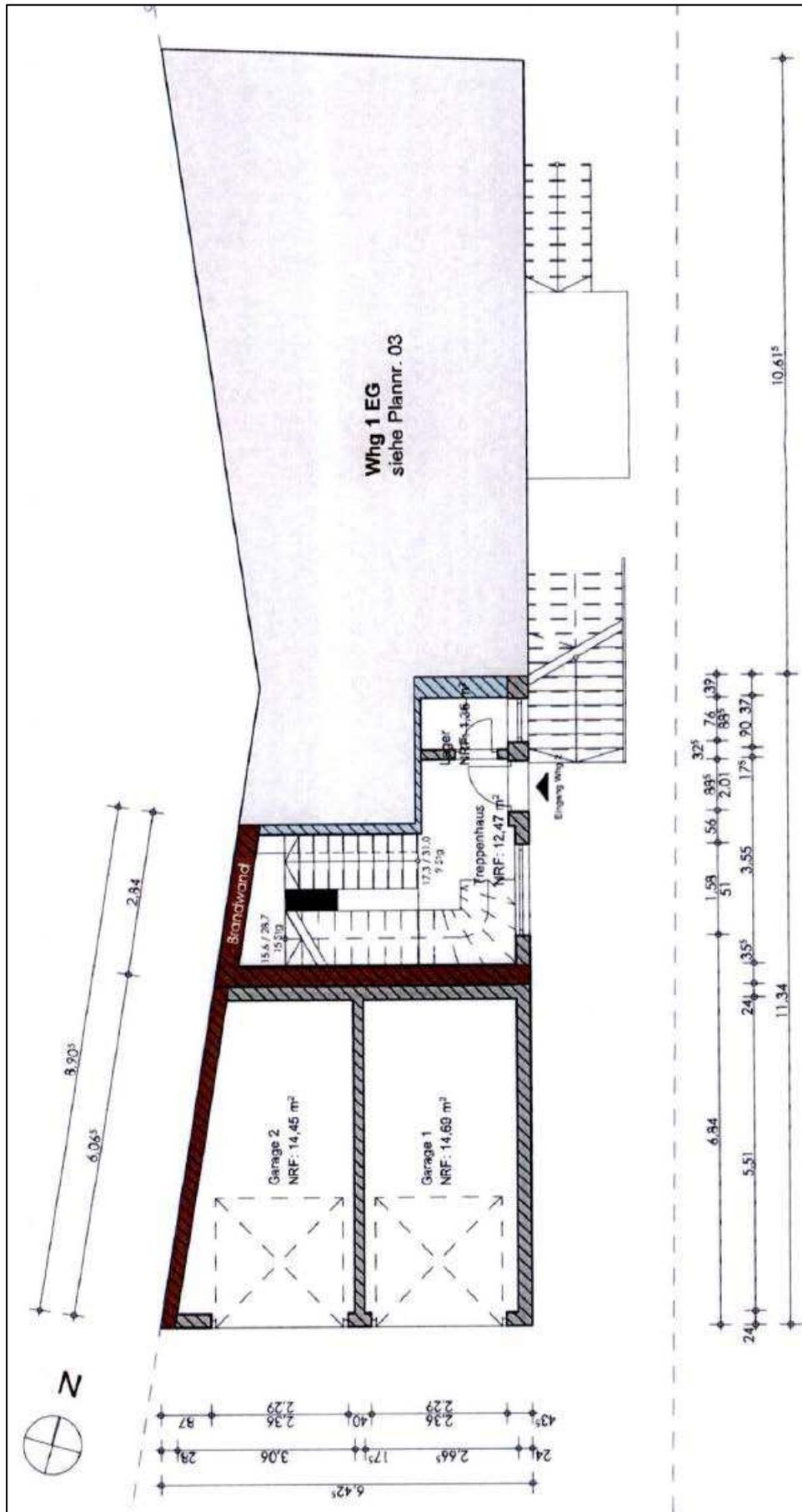
9. Anlagen

Grundriss – Tiefgeschoss 2

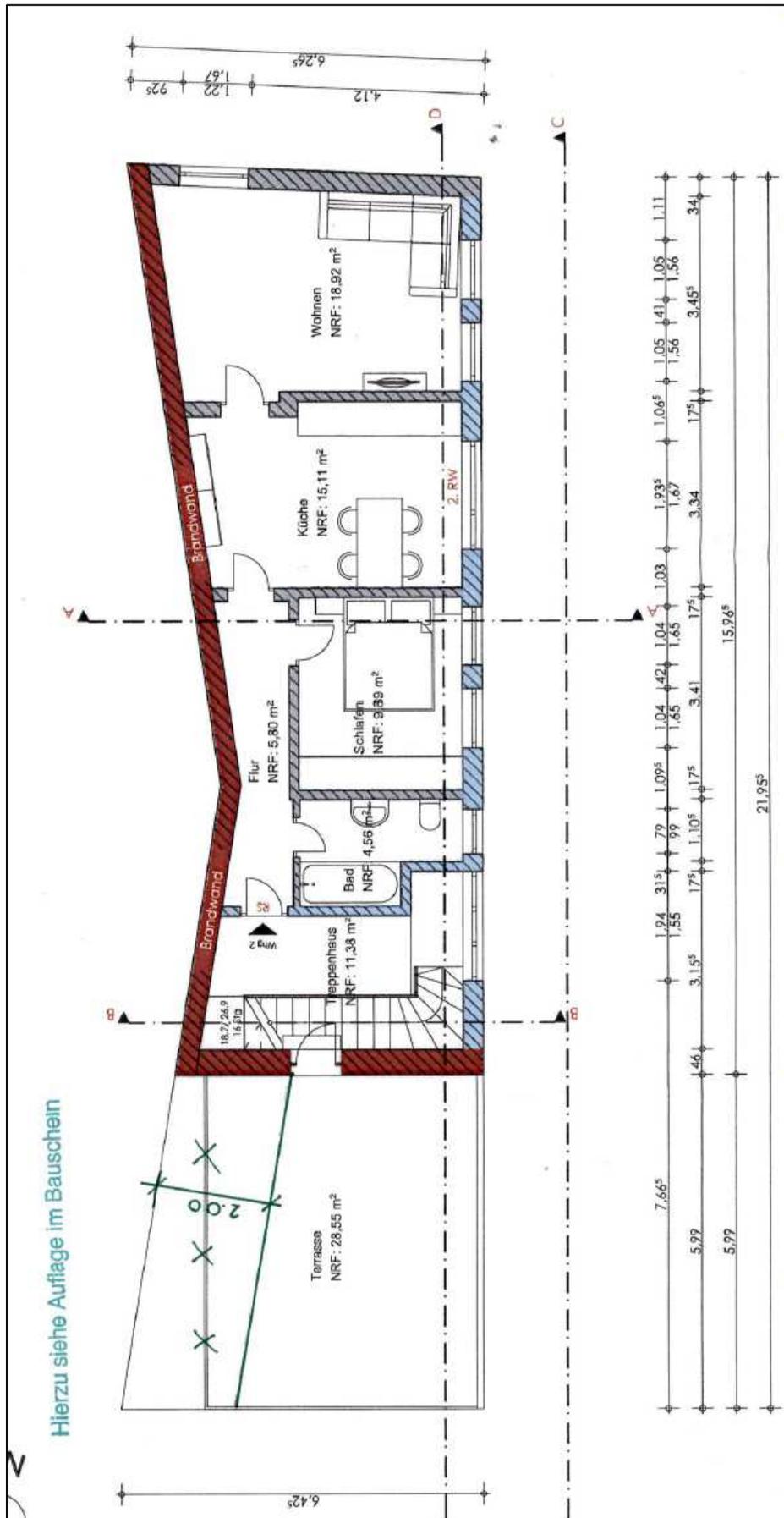
Grundriss – Tiefgeschoss 1

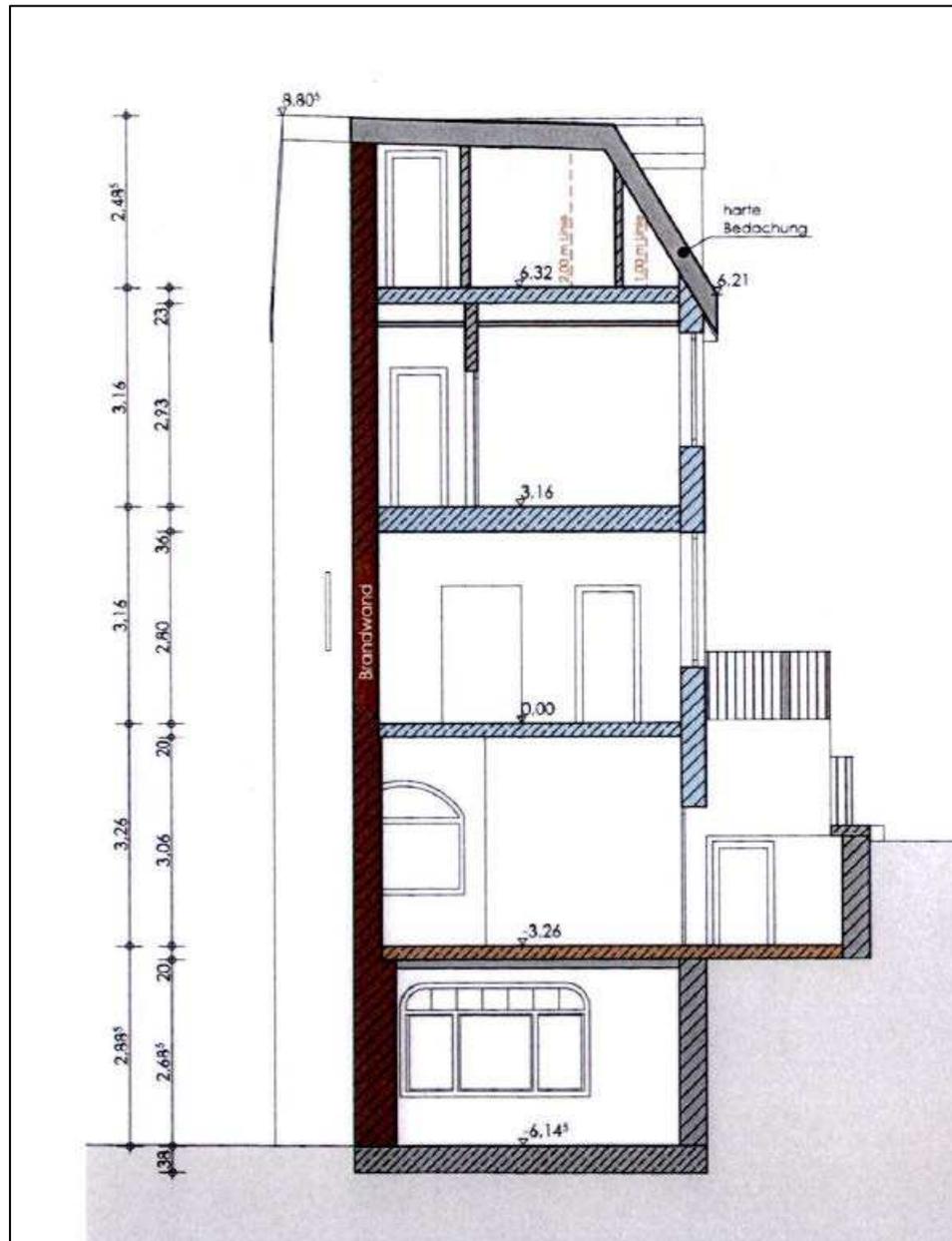


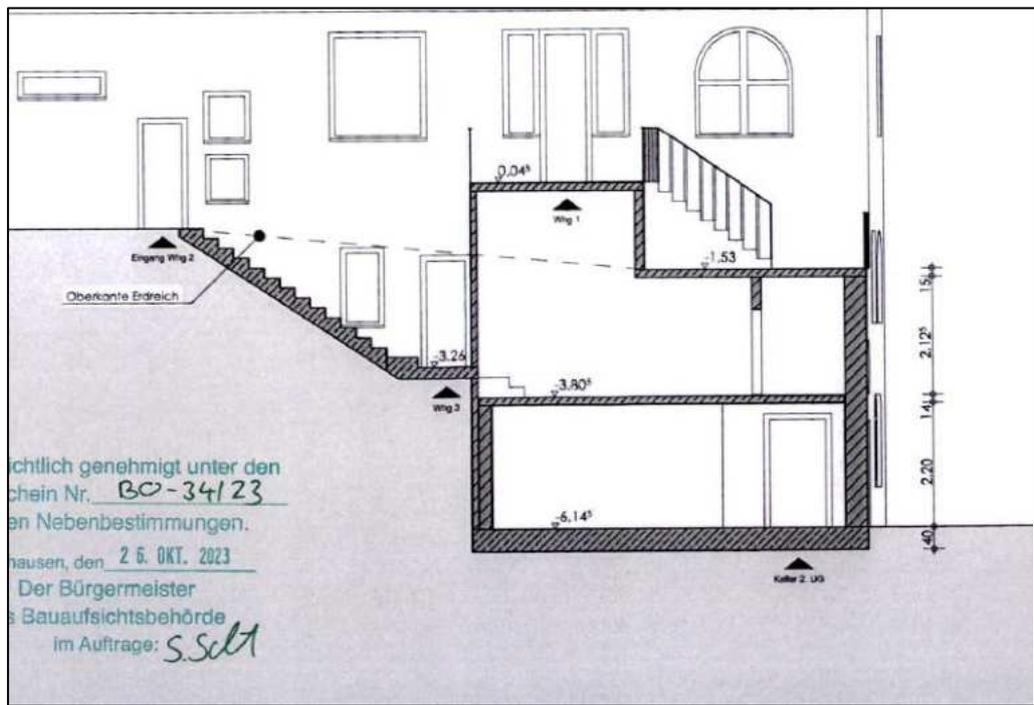
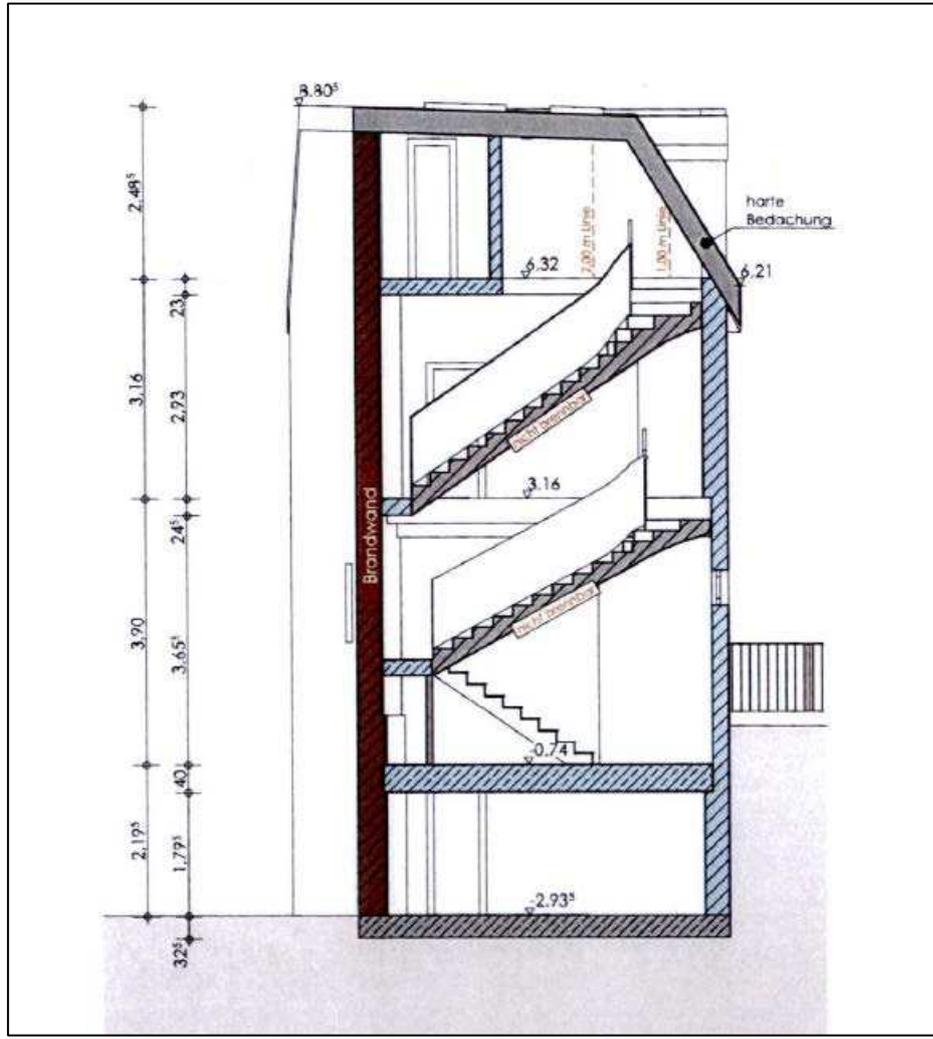
Grundriss – Erdgeschoss

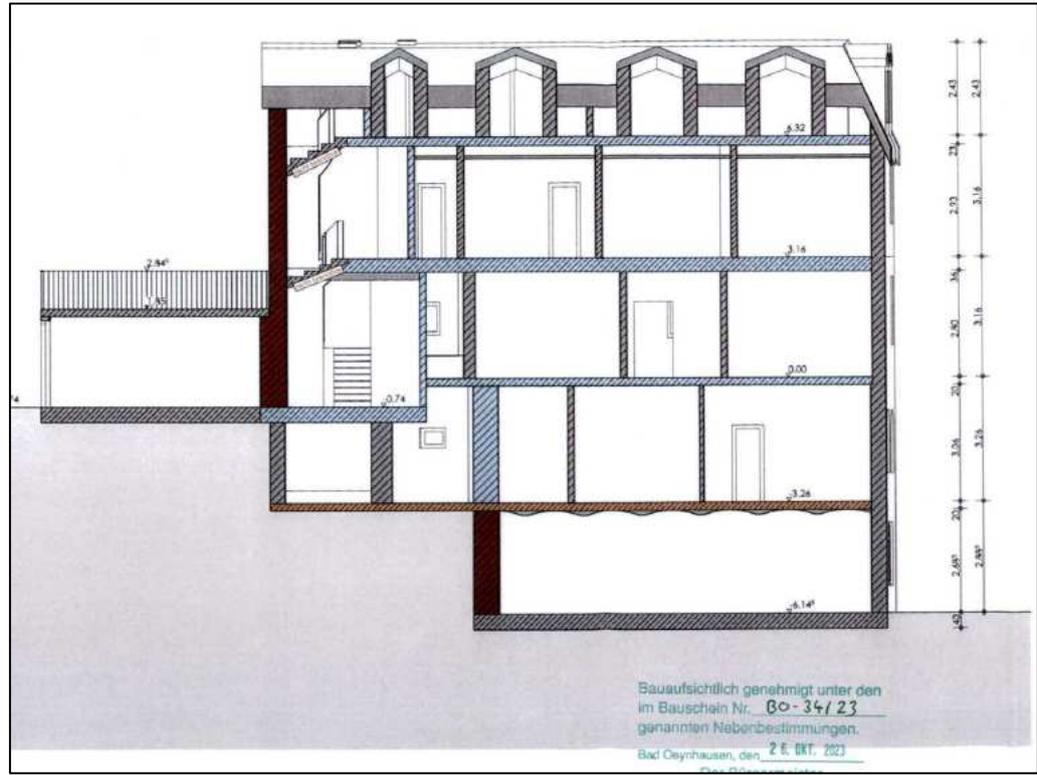


Grundriss – 1. Obergeschoss



Schnitte





10. Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2012), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2010), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 10. Auflage, Köln 2010, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Kleiber, W. (2012), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 11. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeiger Verlag
- [4] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2014/2015, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, 2014/15, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [5] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2024