

Ralf Sieker
Assessor der Agrarwirtschaft, Dipl.- Ing. agr.

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein -Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*
Mitglied des Hauptverbandes
der landw. Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)

32139 Spenge (Lenzinghausen)
Affhüpperstr. 26
Telefon: 05225/897920

E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten

in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung

AG Bad Oeynhausen,

003 K 025/23

**Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Einfamilienhaus
bebauten Grundstücks Kreuzstraße 19, 32549 Bad Oeynhausen
sowie einer angrenzenden Verkehrsfläche**

Auftraggeber: Amtsgericht
Bad Oeynhausen
32543 Bad Oeynhausen

Bewertungstichtag: 16.01.2024

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar

Gliederung

		Seite
1	Auftrag und Vorbemerkungen	3
2	Ortsbesichtigung	3
3	Beschreibung der Bewertungsobjekte	4
3.1	Lage und Erschließung	4
3.2	Amtlicher Nachweis	4
3.3	Lasten und Beschränkungen	4
3.4	Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	5
3.5	Gebäude und bauliche Anlagen	6
4	Bewertungsgrundsätze und –verfahren	8
5	Wertermittlung	10
5.1	Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren	10
5.2	Ableitung der Bodenwerte	11
5.3	Gebäudewerte und Außenanlagen	12
5.4	Ableitung des Verkehrswerts	12

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 21.11.2023 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zweier Grundstücke in Bad Oeynhausen-Werste, Geschäftsnummer 003 K 025/23, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Werste, Blatt 205, verzeichneten Grundstücke zu erstellen. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung sollen eingeholt werden.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Vorbau sowie mit einer Garage mit Anbau bebaute Grundstück Kreuzstraße 19 in Größe von 832 m², das von der Eigentümerin selbst bewohnt wird sowie um eine nördlich angrenzende Verkehrsfläche in Größe von 614 m².

Bewertungsstichtag der Wertermittlung ist der Tag der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 16.01.2024.

2 Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher Ladung der Verfahrensbeteiligten (Einschreiben mit Rückschein) wurde am 16.01.2024 ein Ortstermin zur Besichtigung des zu bewertenden Grundbesitzes durchgeführt. Anwesend waren die Eigentümerin XXXXXXXXXXXXX, deren Mitbewohner sowie der Unterzeichner.

Das Gebäude Kreuzstraße 19 wurde eingehend besichtigt. Die Eigentümerin gab auf Befragen Auskünfte zum Bewertungsobjekt.

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde nur der optische Eindruck der Flächen und Gebäude festgehalten. Verdeckte Mängel und Schäden (z.B. verdeckte Gebäudeschäden in Holz und Mauerwerk, Altlasten, ungewöhnliche Gründungserschwernisse, Funktionsfähigkeit technischer Anlagen etc.) können im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfasst werden. Hinweise auf bauordnungsrechtliche Mängel oder Verdacht auf Hausschwamm liegen nicht vor. Die vorliegende Wertermittlung geht, soweit im Folgenden nichts anderes erwähnt wird, von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel vorliegen, kann dies den Verkehrswert beeinflussen. Soweit bei der Wertermittlung Gebäudemaße herangezogen werden, wurden diese nach bestem Wissen und Gewissen aus vorhandenen Bauzeichnungen entnommen oder ggf. vor Ort überschlägig ermittelt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann

nicht übernommen werden.

Weitere Informationsquellen, auf die bei der Wertermittlung Bezug genommen wird, sind in der Anlage (ANLAGE 1) aufgeführt.

3 Beschreibung der Bewertungsobjekte

3.1 Lage und Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Rand der geschlossenen Ortslage der Ortschaft Werste in der Stadt Bad Oeynhausen und wird durch die Gemeindestraße „Kreuzstraße“ erschlossen. Bei dem zum Grundbesitz gehörenden Flurstück 181 handelt es sich um einen Abzweig der Kreuzstraße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück Kreuzstraße 19 und für verschiedene angrenzende bebaute Grundstücke. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bad Oeynhausen beträgt ca. 2,50 km. Der nähere Umgebungsbereich des Grundstücks wird überwiegend durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die genaue Lage, Größe und Zuwegung ist im Einzelnen den beigefügten Liegenschaftskarten (ANLAGEN 2-3) zu entnehmen.

3.2 Amtlicher Nachweis

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch wie folgt verzeichnet:

- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 181: Nutzung: 614 m² Verkehrsfläche
- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 182: Nutzung 832 m² Gebäude- und Freifläche Kreuzstraße 19

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Werste, Blatt 205, sind neben der Anordnung der Zwangsversteigerung (Eingetragen am 11.09.2023) folgende weitere Eintragungen verzeichnet:

- *Bezogen auf Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 181:*

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werste Flur 14 Nr. 183 (Werste Blatt 1454). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 5. eingetragen am 16.März 1973.

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werste Flur 14 Nr. 179 (Werste Blatt 1460). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Februar eingetragen am 1.März 1974.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen sind unter den Baulastblättern Nr. 28, 28 Seite 2 und 142 folgende Baulasten eingetragen, durch die jeweils das Flurstück Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 181 belastet wird:

- *Baulastblatt Nr. 28: Sicherung eines fremden Zugangs zum Nachbargrundstück Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 183, mit der Verpflichtung a) zu dulden, dass das Baulastgrundstück als Zufahrtsweg ausgebildet wird b) von baulichen Anlagen freizuhalten ist c) zur Aufnahme aller Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Eingetragen am 14.08.1972.*

- *Baulastblatt Nr. 28, Seite 2: Sicherung eines fremden Zugangs zum Nachbargrundstück Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 179, mit der Verpflichtung a) zu dulden, dass das Baulastgrundstück als Zufahrtsweg ausgebildet wird b) von baulichen Anlagen freizuhalten ist c) zur Aufnahme aller Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Eingetragen am 19.10.1972.*

- *Baulastblatt Nr. 142: Übernahme einer Abstandsfläche entlang der von Osten nach Westen verlaufenden gemeinsamen Grundstücksgrenze in einer Breite von 7,00 m und einer Tiefe von 2,00 m zugunsten des Flurstücks 180, Flur 14, Gemarkung Werste. Eingetragen am 09.06.1988.*

Sonstige Beschränkungen sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

Nach dem Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Oeynhausen (Anlage 4 a) sind die Bewertungsflächen als Wohnbauflächen (§ 1(1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Nach der Bebauungsplanübersicht der Stadt Bad Oeynhausen (Anlage 4 b) liegen die Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets B047-Kreuzstraße, rechtskräftig seit dem 11.07.1989, in der Fassung der 1. Änderung vom 25.06.1992. Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist das bebaute Grundstück Kreuzstraße 19 (Flurstück 182) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschossflächenzahl 0,5 und dem Zusatz „Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Das Flurstück 181 ist entsprechend seiner Nutzung als Verkehrsfläche festgesetzt. Demgemäß ist das bebaute Grundstück Kreuzstraße 19 qualitativ als „Baureifes Land“ gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

3.5 Gebäude und bauliche Anlagen (siehe anliegende Fotos)

Laut Bauakte bestand das Gebäude Kreuzstraße 19 ursprünglich aus einem in Fachwerkbauweise erstellten landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, an das in den Jahren 1928/29 ein nördlicher Vorbau in Massivbauweise angefügt wurde. Offenbar nach einem Brandschaden wurde das Gebäude unter Verwendung von Teilen des Altbestands in den Jahren 1974/75 als Wohnhaus in Massivbauweise wiederaufgebaut. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1977. Das Gebäude umfasst die Geschossebenen KG (Teilunterkellerung) EG und DG (ausgebaut) sowie den Spitzboden bzw. EG und DG (nicht ausgebaut) im Bereich des nördlichen Vorbaus. In dem Vorbau sind die Waschküche und ein Aufstellraum für die Heizung untergebracht. Im Jahre 1995 wurden nach den Angaben der Eigentümerin verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde die Heizung erneuert (Umstellung auf Gasheizung), die Fenster und die Fußböden überwiegend erneuert, das Gäste-WC im EG und das Bad im DG erneuert. Ferner wurden noch nicht ausgebaute Teilflächen des Dachbodens (Abstellraum) zu Wohnraum ausgebaut.

Das Wohnhaus weist hinsichtlich seiner Ausstattung überwiegend einfache bis mittlere Standardmerkmale und einen stark vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine im EG aufgestellte Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Hersteller Viessmann, mit Warmwasserspeicher Vitocell 100-W).

Besonders zu veranschlagende Bauteile sind die Überdachung des Eingangsbereichs (Flachdach aus Beton, (ca. 6,5 m², mit massiver Sichtschutzmauer) sowie ein an der Ostseite des Gebäudes angebauter Wintergarten (Holzkonstruktion, Pultdach aus Kunststoffstegplatten, Fußboden mit Fliesenbelag, Massivholztür mit einfachen Glaselementen, ca. 15 m² Grundfläche).

Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasser- und Abwasserentsorgungssysteme sowie an das öffentliche Gasnetz angeschlossen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt nach den Angaben in der Bauakte 91,76 m² im EG sowie 78,49 m² im DG, mithin 170,25 m² insgesamt.

Baubeschreibung Wohnhaus:

Bauausstattung: Fundamente aus Stampfbeton/Ziegelstein, Außenwände aus doppelwandigem Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen (mit Putzrissen und Abplatzungen), Satteldächer (Vorbau eingeschifft) mit Eindeckung aus Betondachsteinen; Dachentwässerung aus Zinkblech; Innenwände als Massiv- und Leichtbauwände (im EG tlw., im DG vollständig), gemauerter Schornstein, Massivdecke über KG, Holzbalkendecken über EG und DG, isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, zwei Dachflächenfenster; Haustür aus Massivholz mit Glaselement; Eingangsbereich mit Waschbetonplatten befestigt;

Raumaufteilung der Geschossebenen: siehe anliegende Grundrisszeichnungen

Ausstattung der Geschossebenen:

KG: zwei Kellerräume, Fußboden aus Beton, 1/4 gewendelte Massivtreppe, Stahlkellerfenster, Pumpenschacht

EG: massive Innenwände und Leichtbauwände, offene Holzterre ins DG, Fußböden mit Fliesenbelägen (Waschküche, Flur) und Laminatbelägen (Wohnräume), furnierte Holztüren und -zargen, Gäste-WC raumhoch gefliest, mit Hänge-WC und Waschbecken, Decke im Flur mit Einbauleuchten, Plattenheizkörper.

DG: Räume mit Dachschrägen, Innenwände als Leichtbauwände, Klappterre zum Spitzboden, Fußböden mit Fliesen- (Bad) bzw. mit Laminatbelägen, furnierte Holztüren und -zargen, zwei Glastüren, Bad raumhoch gefliest mit Hänge-WC, Eckbadewanne, barrierefreie Dusche, Waschtisch.

Baubeschreibung der Garage mit östlich angebautem Lagerschuppen:

Baujahr ca. 1975, Außenmaße: 3,50 m x 6,60 m, Fundamente aus Beton, Fußboden aus Beton, Außenwände aus Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen; Pultdach mit Teerpappdeckung, Glasbausteine, Schwingtor aus Metall mit elektrischem Antrieb, Stromanschluss.

Angebauter Lagerschuppen (ca. 9,00 m²) als Massivbau mit Flachdach und Teerpappdeckung.

Östlich des angebauten Lagerschuppens befindet sich ein einfacher Holzschuppen (Grundfläche ca. 13 m²) mit Massivholztür, Pultdach und Eindeckung aus Faserzementwellplatten, der ohne positiven Wertansatz in die Wertermittlung einfließt.

4 Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wird als Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) festgesetzt.

Dieser 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Zur Bewertung der Flächen und Gebäude kommen nach Maßgabe des § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Anwendung. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40(3) ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag wird mit Hilfe eines Barwertfaktors (Vervielfältiger) kapitalisiert, der sich nach der Restnutzungsdauer und dem angemessenen Liegenschaftszinssatz bestimmt. Das

Ertragswertverfahren orientiert sich an der Nutzung eines Gebäudes und damit an dem daraus zu erzielenden Erfolg. Das Ertragswertverfahren ist vornehmlich für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor.

Zur Wertableitung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird i.d.R. das **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) durchgeführt, das sich unter Berücksichtigung der Alterswertminderung an den Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten, nicht Rekonstruktionskosten) funktional vergleichbarer Gebäudesubstanz orientiert und damit den Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Erwerbers Rechnung trägt.

Hinsichtlich der zur Durchführung des Sachwertverfahrens erforderlichen Kalkulationsdaten sind folgende Anmerkungen zu machen:

Die Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist i.d.R. kürzer als die technische Lebensdauer anzusetzen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) durch das Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zu (wirtschaftlicher) Restnutzungsdauer bestimmt. Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer enthält die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV.

- Die Bruttogrundfläche ist die Ausgangsgröße bei der Wertermittlung von Gebäuden nach dem Sachwertverfahren. Sie ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes und gliedert sich in eine Konstruktionsgrundfläche (= Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile) und eine Nettogrundfläche. Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bleiben nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Grundflächen (z.B. deckenlastiger Lagerraum, Grundflächen mit nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Einbauten) ggf. unberücksichtigt (vgl. Gartung, Dr. Gütter, et al., a.a.O.).

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 ImmoWertV) sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei

Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren

Das Preisniveau von Immobilien ist auch im Kreis Minden-Lübbecke in den letzten Jahren deutlich angestiegen, was durch stetig steigende Bodenrichtwerte zum Ausdruck gekommen ist.

So hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke für die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsobjekts (BRW Nr. 24) zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen gegenüber 2023 unverändert mit 150,- €/m² festgesetzt (W, I - II-geschossige Bauweise, 600 m² Grundstücksgröße, mittlere Lage (2), erschließungskostenbeitragsfrei.

Dabei wurde der Bodenrichtwert seit 2019 (110,- €/m²) mehrfach nach oben angepasst (2020 und 2021: 120 €/m²; 2022: 140,- €/m²; 2023: 150,- €/m²).

Für abweichende Grundstücksgrößen hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwerts abgeleitet. So beträgt der Umrechnungskoeffizient in Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten > 100,- €/m² bei einer Grundstücksfläche von 800 m² = 1,00 und bei 1.000 m² = 0,97, d. h. es besteht nur eine geringe Preisdegression bei übergroßen Grundstücken.

Im Auswertungsjahr 2022 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 785 Erwerbsvorgänge von Ein- und Zweifamilienhäusern (davon 161 in Bad Oeynhausen) mit einem Geldumsatz von rd. 209 Mio. EUR registriert worden. Laut Grundstücksmarktbericht nehmen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 69 Prozent aller Erwerbsvorgänge auf dem Immobilienteilmarkt den größten Marktanteil ein.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses zeigt die Unterteilung nach Baualtersklassen für das Auswertungsjahr 2022 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Gezahlt wurden Kaufpreise von 35.000 EUR bis 781.000 EUR (GMB 2023, S. 52).

Im Bereich der Stadt Bad Oeynhausen wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Baujahresklasse 1920 – 1949 durchschnittlich 230.000,- €, in der Baujahresklasse 1950 – 1974 durchschnittlich 250.000,- € und in der

Baujahresklasse 1975 – 1994 durchschnittlich 330.000,- € entrichtet, (GMB 2023, S. 55).

Für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresklassen sind in Bad Oeynhausen im Auswertungsjahr 2022 die folgenden durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche gezahlt worden:

1920 - 1949: 1.550,- €/m² WF

1950 – 1974: 1.750,- €/m² WF

1975 – 1994: 2.150,- €/m² WF

Für Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren auf der Grundlage des „Sachwertmodells der AGVGA-NRW* abgeleitet (GMB 2023, S. 60). Danach wird der Sachwertfaktor durch die Höhe des vorläufigen Sachwerts und die modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt. Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren liegen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zwischen 1,04 (bei SW: 175.000,- €), 0,95 (bei SW: 250.000,- €) und 0,84 (bei SW: 425.000,- €). Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren liegen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zwischen 0,99 (bei SW: 175.000,- €), 0,90 (bei SW: 250.000,- €) und 0,86 (bei SW: 300.000,- €).

* *Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW*

5.2 Ableitung der Bodenwerte

- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 181

Unregelmäßig geschnittene Verkehrsfläche, im westlichen Bereich asphaltiert, ansonsten mit einfacher Befestigung, mit Erschließungsfunktion für Flurstück 181 (Kreuzstraße 19) und weitere angrenzende Wohnbaugrundstücke (durch Wegerechte und Baulasten gesichert). Der Bodenwert von Verkehrsflächen ist i.d.R. implizit im Bodenwert der durch die Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücke enthalten. Insofern kommt nur ein geringer Wertansatz in Betracht.

614 m² Verkehrsfläche x 5,00,- €/m² = **3.070,- €**

- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 182

Das langgestreckte Grundstück (Verhältnis Breite : Länge ca. 1 : 2) ist unregelmäßig geschnitten. Die Gartenseite ist östlich exponiert. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Straßenerschließungsbeiträge wurden nach Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen nicht erhoben. Ein erschließungsbeitragspflichtiger Endausbau

der Kreuzstraße ist nicht absehbar. Kanalerschließungsbeiträge sind abgegolten. Aufgrund der genannten Grundstückseigenschaften erfolgt die Werteinstufung zu dem im Abschnitt 5.1 genannten Bodenrichtwert. Es ergibt sich folgender Bodenwert:

832 m² Gebäude- und Freifläche x 150,00 €/m² = **124.800,- €**

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Die Werte des im Abschnitt 3.5 beschriebenen Wohnhauses und der Garage mit Anbau werden in der Anlage 5 a und b nach dem Sachwertverfahren abgeleitet. Ferner ist der Wert der Außenanlagen zu berücksichtigen, die von einfachstem Zuschnitt sind. Dazu wird gemäß gem. § 37 ImmoWertV auf Erfahrungssätze zurückgegriffen. In Anlehnung an Kleiber (a.a.O., S. 1658) werden ca. 1,0 % des Gebäudesachwerts angesetzt:

- Wohnhaus	= 125.200,- €
- Garage mit Lagerschuppen	= 3.300,- €
- Außenanlagen	= 1.300,- €
Insgesamt	= 129.800,- €

5.4 Ableitung der Verkehrswerte

Die in § 6 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich jeweils in die Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Dabei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

Während für die unbebaute Verkehrsfläche (Flurstück 181) der ermittelte Bodenwert bereits den Verkehrswert repräsentiert, führt die Summe aus Gebäudesachwerten und Bodenwerten bei bebauten Grundstücken (Flurstück 182) in der Regel noch nicht zum Verkehrswert.

Wie im Abschnitt 5.1 beschrieben, hat der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren auf der Grundlage des „Sachwertmodells der AGVGA-NRW*“ abgeleitet.

Danach ergibt sich für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem vorläufigen Sachwert von 250.000,- € ein Sachwertfaktor von 0,90. Unter Berücksichtigung der aktuell zu beobachtenden stark gedämpften Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt und des vernachlässigten Unterhaltungszustands des Gebäudes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Sachwertfaktor mit 0,85 angesetzt. Mithin ergeben sich folgende Verkehrswerte:

- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 181: = 3.070,- €

- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 182:

Bodenwert (832 m ²):	=	124.800,- €
<u>Gebäudewerte und Außenanlagen</u>	=	<u>129.800,- €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	254.600,- €
<u>Sachwertfaktor</u>	x	<u>0,85</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	216.410,- €
<u>Objektspezifische Marktanpassung</u>		<u>entfällt</u>
Verkehrswert	=	216.410,- €
		oder rd. 216.400,- €

Spenge, den 14.03.2024

Spiegel



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen
- 2 Übersichtskarte
- 3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- 4 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan, aus der Bebauungsplanübersicht und dem Bebauungsplan B047-Kreuzstraße der Stadt Bad Oeynhausen
- 5 Wertableitungen der Gebäude nach dem Sachwertverfahren
- 6 Grundrisszeichnungen des Wohnhauses
- 7 Fotoserie der Gebäude

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Auszug aus dem Grundbuch von Werste, Blatt 205
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen
- Bebauungsplan B047-Kreuzstraße der Stadt Bad Oeynhausen
- Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen,
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auskünfte:

- Stadt Bad Oeynhausen, Planen, Bauen und Wohnen,
- Stadtwerke Bad Oeynhausen

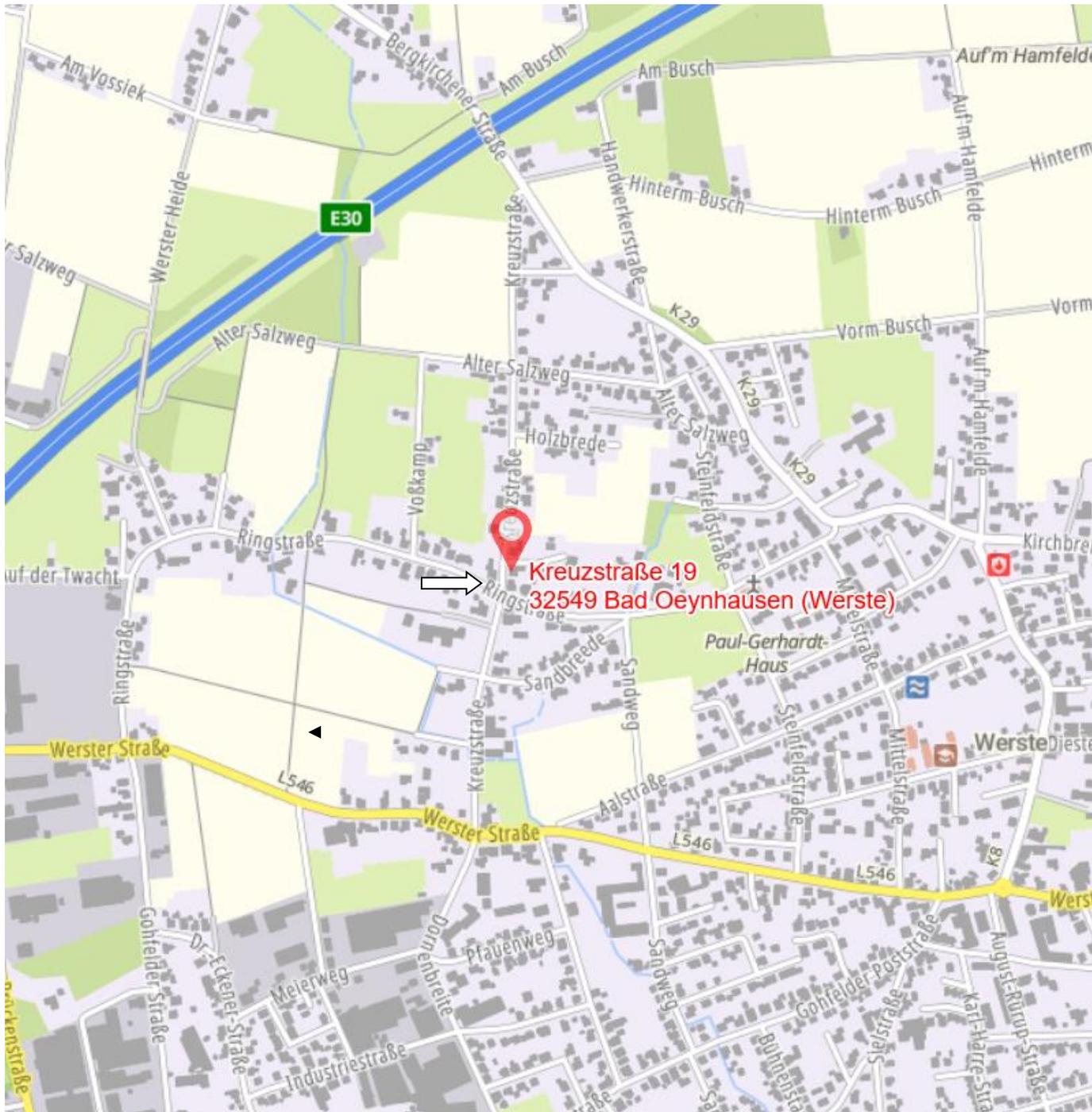
Literatur:

- Kleiber: Marktwertermittlung von Grundstücken, Verlag Reguvis, Köln, 9. Auflage 2022
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2023

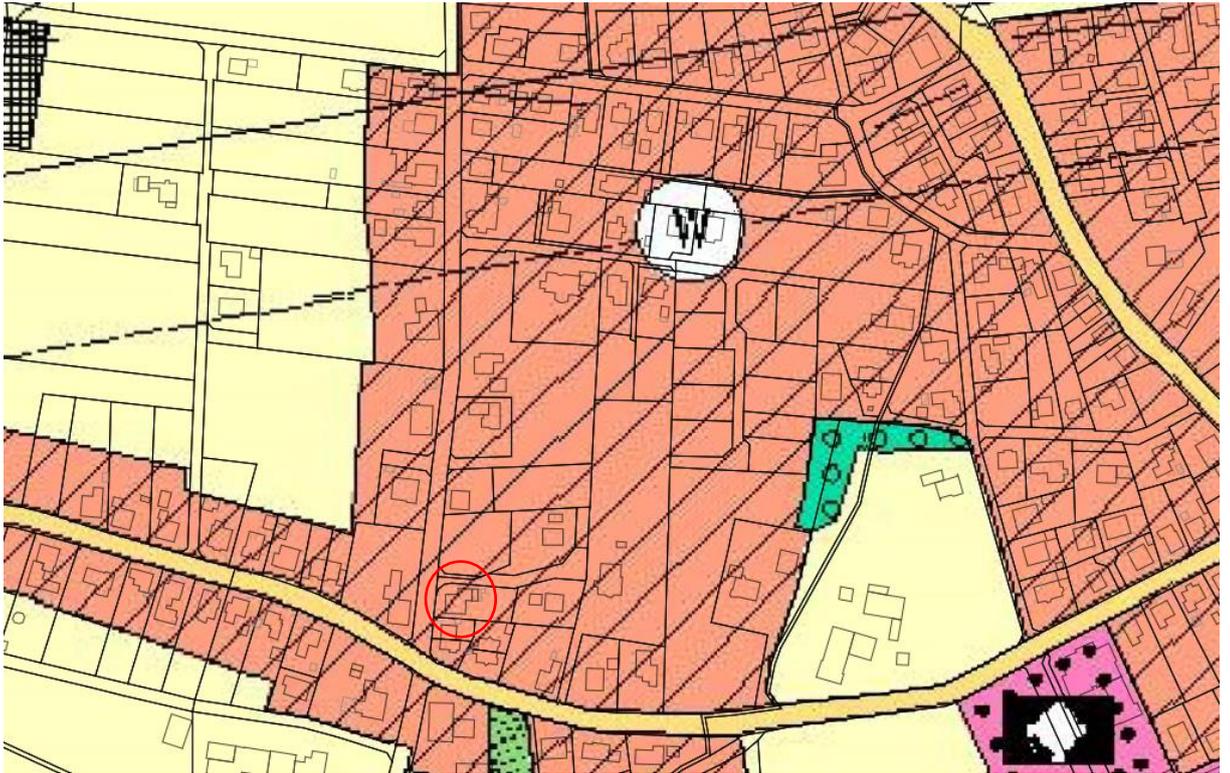
Internet:

- www.boris.nrw.de
- www.tim-online.de
- www.destatis.de
- www.badoeynhausen.de

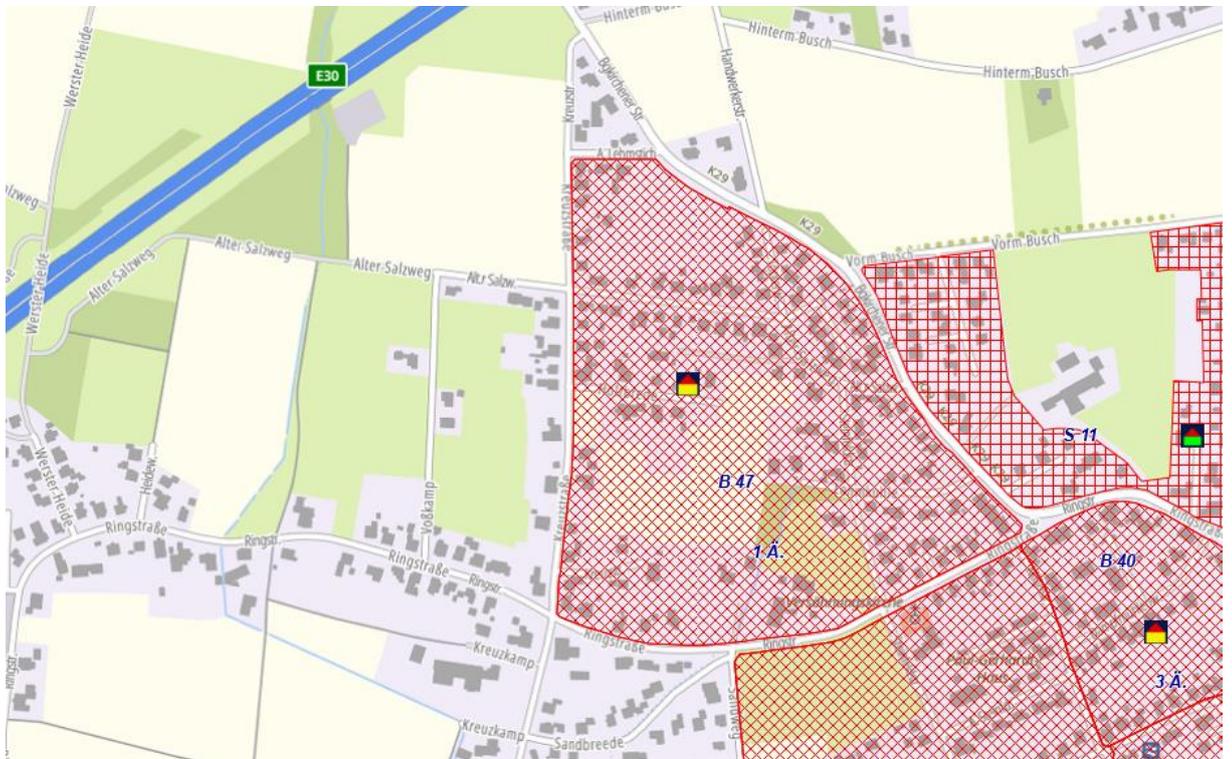
ANLAGE 2: Übersichtskarte



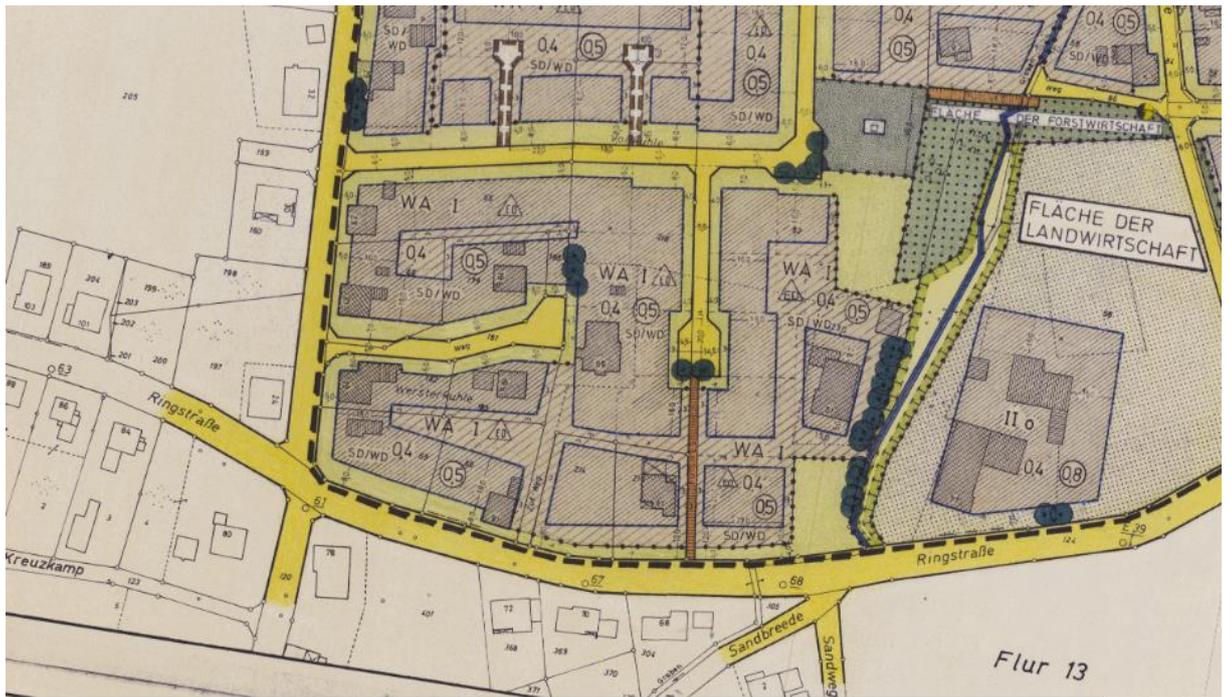
Anlage 4 a: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen



Anlage 4 b: Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht Bad Oeynhausen



Anlage 4 c: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B047-Kreuzstraße



Anlage 5:

Übersicht 1:			
Wertermittlung des Einfamilienhauses Kreuzstraße 19 nach dem Sachwertverfahren			
Stichtag: 16.01.2024			
Kalkulationsdaten:			
Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)			Mischtyp
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)			80
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)			20**
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)			344,55*
Grundflächenpreis (€/m²) zur Basis 2010			780,00
Korrekturfaktor Gebäudegröße (entfällt)			1,00
korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²) (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)			780,00
Berechnung:			
Herstellungswert 2010 (€) (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)	=		268.749,00 €
bes. zu veranschlagende Bauteile: Vordach, Wintergarten	+	11.000,00	€
Neubauwert 2010 (einschließlich Baunebenkosten)	=		279.749,00 €
Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung * Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert	Index'23 x (Nov.'23)	1,7902	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	=		500.806,66 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	75,00%	-	375.604,99 €
Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	=		125.201,66 €
	oder rd.		125.200 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV):	0,00%	-	entfällt
* Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277:			
KG: (4,51 m x 7,90 m) + EG: (10,65 m x 11,00 m) + Vorbau (4,05 m x 3,25 m) + (3,35 m x 6,60 m) +			
+ DG: (10,65 m x 11,00 m) + (4,05 m x 3,25 m) + (3,35 m x 6,60 m) = 344,55 m²			
Anmerkung: Der nicht ausgebaute Spitzboden gehört gem. SW-Modell nicht zur BGF.			
**Gemäß Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertv)			

Übersicht 2:

Ableitung der Normalherstellungskosten nach den Gebäudestandards gemäß NHK 2010				
Gewerk	Wägungsanteil in %	Standardstufe	NHK-Ansatz*	NHK-Ansatz x Wägungsanteil
Außenwände	23	2	780	179,4
Dach	15	2	780	117
Fenster u. Außentüren	11	2	780	85,8
Innenwände/-türen	11	2	780	85,8
Decken	11	2	780	85,8
Fußböden	5	2	780	39
Sanitäreinrichtungen	9	2	780	70,2
Heizung	9	2	780	70,2
Sonst. Tech. Ausstattung	6	2	780	46,8
			Summe:	780

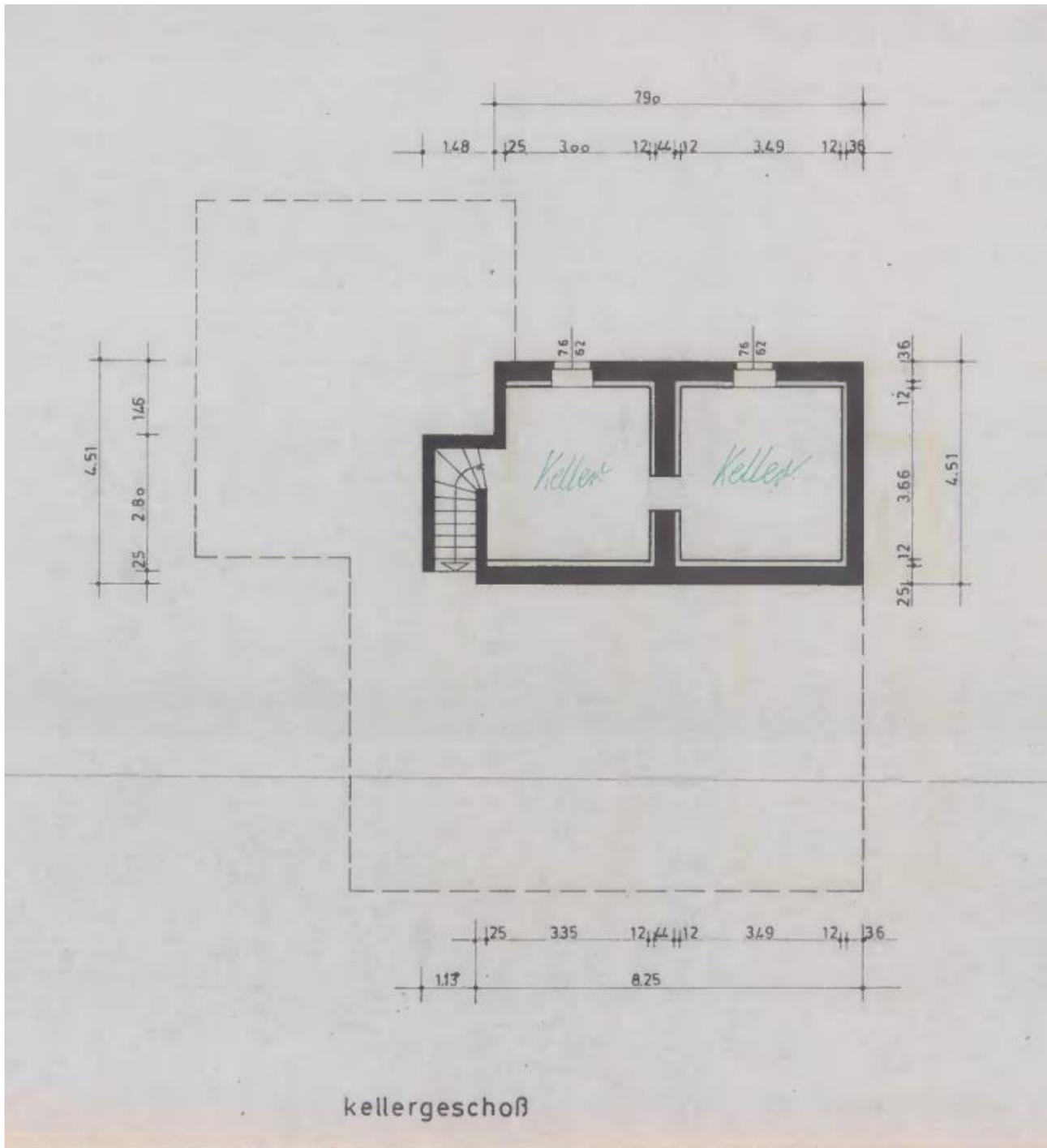
* Orientierungsgrundlage: NHK-Tabellen 1.01 (ca. 31 %), 1.21 (ca. 47 %) und 1.22 (ca. 22 %)

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 ImmoWertV

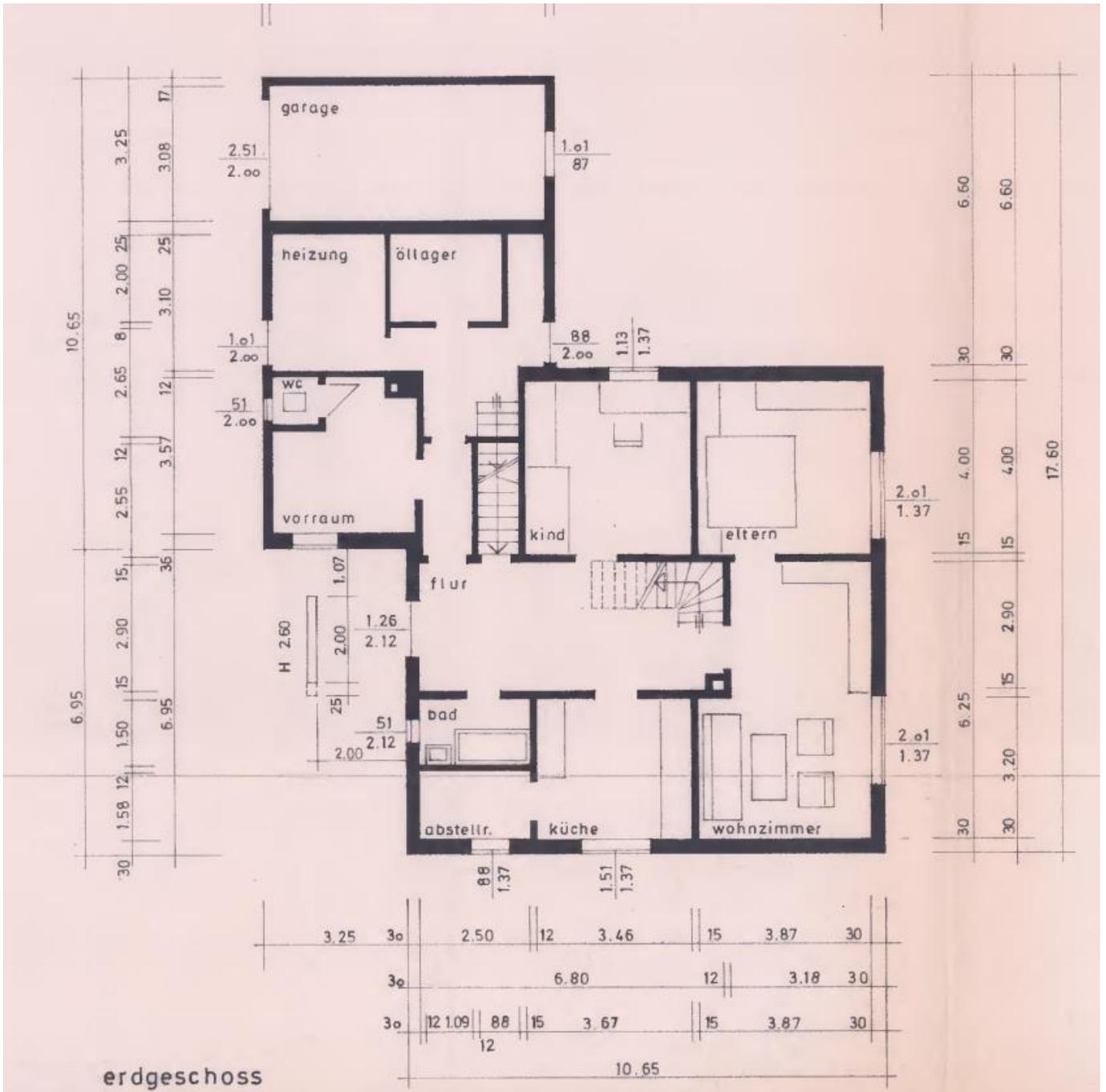
Modernisierungselement	Punkte max.	Punkte ist
Dach inkl. Wärmedämmung	4	0
Fenster und Außentüren	2	0,5
Leitungssysteme	2	0,5
Heizungsanlage	2	0
Dämmung Außenwände	4	0
Bäder	2	0,5
Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Grundrissgestaltung	2	0
Insgesamt	20	2

Übersicht 3			
Wertermittlung der Garage mit Lagerraum nach dem Sachwertverfahren			
Stichtag: 15.06.2023			
Kalkulationsdaten:			
Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)			Mischtyp
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)			60
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)			12
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)			23 *
Grundflächenpreis (€/m²) zur Basis 2010			325,00
Korrekturfaktor Gebäudegröße			1,00
korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²) (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)			325,00
Berechnung:			
Herstellungswert 2010 (€) (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)	=		7.475,00 €
bes. zu veranschlagende Bauteile: angebauter Lagerraum	+		1.800,00 €
Neubauwert 2010 (einschließlich Baunebenkosten)	=		9.275,00 €
Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung * Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert	Index'23 x (Nov.'23)		1,7902
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	=		16.604,11 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	80,00% -		13.283,28 €
Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wert- ermittlungsstichtag	=		3.320,82 €
	oder rd.		3.300 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV):			entfällt
* Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277: (3,50 m x 6,60 m) = rd. 23 m²			

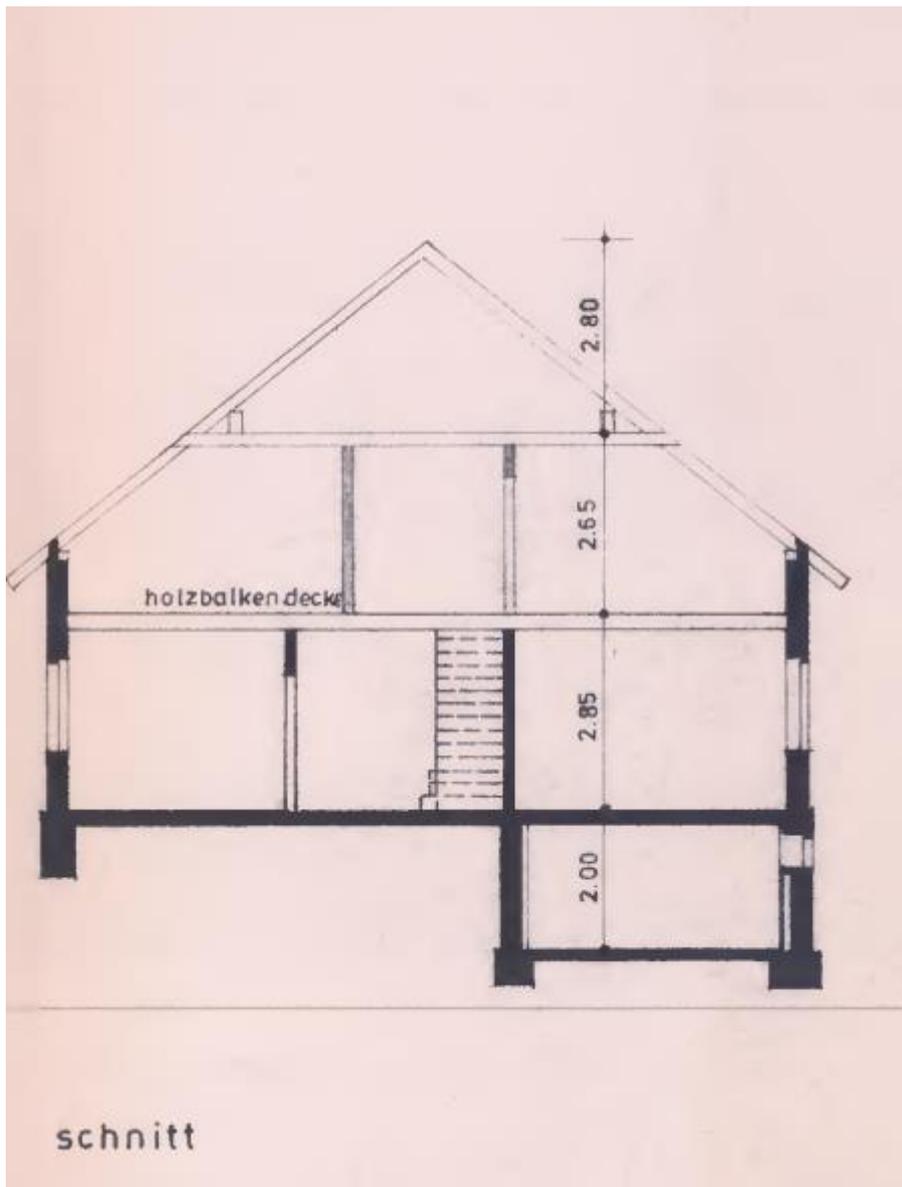
ANLAGE 6: Grundrisszeichnungen Kreuzstraße 19



Noch Anlage 6:



Noch Anlage 6:



ANLAGE 7: Fotoserie Kreuzstraße 19 mit Garage







