



Verkehrswertgutachten

543 - 2024

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
Zum Jägerplatz 86-96
32549 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Wulferdingsen
Flur: 2
Flurstück: 702

Grundbuch von Wulferdingsen, Blatt 1285
zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2024

Objektart: 3 Doppelhäuser (= 6 Doppelhaushälften)

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 027 / 19



- 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 & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	5
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11
3.4	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	15
4.1	wichtige Vorüberlegungen	Seite	16
4.1.1	Objektstruktur der Bebauung	Seite	16
4.1.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	17
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	18
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	18
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	19
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	20
4.3.1	Berechnung der Ertragswertes	Seite	21
4.3.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.3.3	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	24
4.3.4	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	24
4.4	Verkehrswert	Seite	25
5	Literaturverzeichnis	Seite	26
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Außenbereichssatzung	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	8
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	9
	Querschnitt	Anlage	10
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	11
	Bevölkerungsprognose	Anlage	12
7	Objektfotos		



1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 320545 Bad Oeynhausen
Auftrag vom:	18.01.2024
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung (AZ: 3 K 027 / 19) hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zwecke wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch: <ul style="list-style-type: none"> [werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]
-------------	--

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> 27.02.2024 von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> (Mieterin Haus Nr. 88) (Mieterin Haus Nr. 92) (Mieter Haus Nr. 94) (ein Vertreter der Eigentümerin) der Sachverständige
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung sind die Mieter der Häuser 86 und 90 nicht zum Ortstermin erschienen; das Haus Nr. 96 steht angabegemäß leer und konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Es wurden lediglich in zwei Häusern die nicht ausgebauten Spitzböden eingesehen.
Hinweis:	Ich habe das Bewertungsobjekt schon einmal im Januar 2020 eingehend besichtigt; seinerzeit hatte ich auch die Möglichkeit, die Häuser 86, 90 und 96 von innen in Augenschein zu nehmen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"> 18.01.2024
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"> 23.01.2024
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> 27.02.2024
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> 27.02.2024
Qualitätsstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> 27.02.2024
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"> 19.03.2024

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Außenbereichssatzung (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 20.12.2019
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen ^{*)}:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Minden-Lübbecke

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

Das vorliegende Gutachten Nr. 543-2024 enthält 27 Seiten und 12 Anlagen sowie 13 Fotoseiten. Es wurde gem. Gutachterauftrag in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

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

Anmerkung zu den Objektfotos:

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

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 & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	49 000
Fläche:	65,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	751 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	99,3

Grundbuch von	Wulferdingsen
Blatt:	1285
Gemarkung:	Wulferdingsen
Flur:	2
Flurstück:	702
Größe:	3 859 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadtrandlage
Wohnlage:	einfache bis mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	10,0 km
	zur Bushaltestelle:	< 50 m
	zum Bahnhof:	11,0 km
	zur Autobahn A30:	6,0 km
	zu Geschäften:	3,5 km

Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr; tlw. Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft
--------------	---

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Zum Jägerplatz“ erschlossen.
-----------	---

Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig mit Gehweg

Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon
---	---

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite: 50,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 53,00 m
Grundstücksgröße: 2 859,00 m²

Grundstücksform: unregelmäßig (s. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: leicht hängig
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
geografische Ausrichtung: südlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (bindig)

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug vom 20.12.2019 enthält in Abteilung II folgende Rechte bzw. Lasten:

lfd. Nr.1: Rohrleitungsrecht

lfd. Nr.2: Besetzungsrecht für die Stadt Bad Oeynhausen
sowie unter den lfd. Nr. 5 - 7 Eintragungen bezüglich Insolvenzverfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

→ Nach meiner Auffassung sind diese Eintragungen nicht wertrelevant, allerdings stellt das Besetzungsrecht für die Stadt Bad Oeynhausen eine gewisse Beeinträchtigung für einen potentiellen Erwerber dar.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis: Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass eine Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken 609 und 703 vorliegt; diese wird als nicht wertrelevant erachtet.



Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> • 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 eine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt. Die hiermit verknüpfte Mietpreisbindung ist im Rahmen der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.
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. Allerdings gibt es eine Außenbereichsatzung (Nr. 10 „Zum Jägerplatz“) - s. hierzu Anlage 2
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Flächen für die Landwirtschaft
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	alle sechs Wohnungen (= Doppelhaushälften) sind vermietet; die Mietverträge wurden mit vorgelegt.
Denkmalschutz:	besteht nicht
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>



2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Die ostwestfälische Stadt Bad Oeynhausen (49 000 Einwohner) ist ein Kurort im nordrhein-westfälischen Kreis Minden-Lübbecke. Sie liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden im Tal der Werre, die im Stadtteil Rehme in die Weser mündet.</p> <p>Die Stadt wurde im 19. Jahrhundert als Kurbad gegründet, nachdem auf ihrem Gebiet eine Thermalquelle erbohrt worden war. In der Folgezeit entwickelte sie sich zu einem Kurort von überregionaler Bedeutung und wurde im 20. Jahrhundert zum Standort zahlreicher Spezialkliniken, insbesondere des Herz- und Diabeteszentrums Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Bad Oeynhausen ist verkehrstechnisch durch die Autobahnen A2 und A30 sowie die Bundesstraßen B61 und B514 gut erschlossen. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süd-Westen Bielefeld (40 km), im Westen Osnabrück (60 km) und im Osten Hannover (80 km).</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Der Ortsteil Wulferdingsen bildet die nord-westliche Spitze des Stadtgebietes von Bad Oeynhausen. Auf der Südseite des Wiehengebirges gelegen bildet dessen Kamm die Nordgrenze zur Gemeinde Hille. Wulferdingsen ist vergleichsweise dünn besiedelt und abgesehen von einem größeren Gewerbegebiet im Süden überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Siedlungsbereiche orientieren sich im Wesentlichen entlang der Bergkirchener Straße, welche die Hauptverkehrsader zum Ortskern von Bad Oeynhausen darstellt.</p>
Straßenlage:	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit ansprechender Durchgrünung sowie - im weiteren Umfeld - größere Landwirtschaftsflächen. Geschäfte, kulturelle oder medizinische Einrichtungen sind nicht vorhanden.</p>



3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	drei baugleiche Doppelhäuser
	<ul style="list-style-type: none"> ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend nicht unterkellert, lediglich unterhalb des Hauses Nr. 86 befindet sich ein Kellerraum, in dem die Heizungsanlage für den gesamten Gebäudekomplex untergebracht ist. Erdgeschoss mit jeweils ca. 40,00m² Wohnfläche zzgl. Terrasse Obergeschoss mit jeweils ca. 39,00m² Wohnfläche vollausgebautes Dachgeschoss mit jeweils ca. 26,00m² Wohnfläche der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	2002 - 2005
Modernisierung:	./.
fiktives Baujahr*:	2005

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen bzw. der SW-RL (Sachwertrichtlinie).*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Kalksandstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Obergeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachfenster:	keine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren und oberhalb der Dachgeschossdecke

Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Sockel:	rau verputzt und gestrichen Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe: Geschosstreppen: Treppe zum Dachraum:	Stahlbeton Stahlbeton mit Fliesen, einfaches Stahlrohrgeländer Einschubtreppe Holz
Fußböden:	allgemein:	überw. Fliesen bzw. Laminat tlw. Teppichböden Haus Nr. 86: tlw. Vinyl
Innenansichten:	allgemein: in den Bädern:	einfach verputzt und gestrichen, Tapeten bzw. Raufasertapeten Fliesen raumhoch
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen, tlw. m. Raufasertapeten
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus Marmor keine
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür: Kelleraußentür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt einfache Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt Kunststoff m. Lichtausschnitt Metalltür
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Haus 86 Bad HWR Haus 88 Bad HWR Haus 90 Bad Haus 92 Bad Haus 94 Bad Haus 96 Bad	Dusche, WC, 2 Waschbecken WC, Waschbecken Dusche, WC, 2 Waschbecken Wanne, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken Dusche, WC, 2 Waschbecken Dusche, WC, 2 Waschbecken Dusche, WC, 2 Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	einfache Ausstattung; weiße Sanitärobjekte

Heizung:	Gas-Zentralheizung für den gesamten Gebäudekomplex
Fabrikat:	VISSMANN
Baujahr:	2019
Heizkörper:	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: • zu jedem Gebäude gehört ein einfacher Holzschuppen, der jeweils an der südliche Fassade angebaut ist

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Pkw-Stellplätze (im Freien)
- Terrassen
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (einf. Holz- bzw. Maschendrahtzäune)

3.4 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- zahlreiche Fliesenschäden in allen Häusern
- schadhafte bzw. laienhaft verlegte Laminatböden
- tlw. beschädigte Haustüren
- diverse Zimmertüren und Zargen sind beschädigt
- angabegemäß schließen diverse Fenster nicht dicht ab
- Lackschäden an den Treppengeländern
- schadhafte Heizkörper
- tlw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden
- tlw. Renovierungsbedarf im Bereich der Fassaden
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 25 000,00 €

Hinweis:

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

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

- Es konnten lediglich drei der insgesamt sechs Wohnungen in Augenschein genommen werden. Ich habe das Bewertungsobjekt schon einmal im Januar 2020 eingehend besichtigt; seinerzeit hatte ich die Möglichkeit, alle Wohnungen zu besichtigen; da die Wohnungen seinerzeit hinsichtlich ihrer Ausstattung und Beschaffenheit wie auch ihres Erhaltungszustand vergleichbar waren, wird dies auch zum Stichtag 27.02.2024 unterstellt.

energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Fassade, Dach und Dachgeschossdecken sind gedämmt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

3.5 qualitative Objektbeschreibung

- Ausstattung:
- Die bauliche und technische Ausstattung der Wohnhäuser ist insgesamt als sehr einfach zu bezeichnen.
 - Die sanitären Einrichtungen sind überwiegend einfach, jedoch marktüblich.
 - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind überwiegend sehr einfach; insbesondere die Bodenfliesen sind augenscheinlich von minderer Qualität und weisen dementsprechend Schäden auf.
 - Auch Fenster und Türen sind augenscheinlich aus dem unteren Marktsegment.
 - Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt, Dach und Fassade sind gedämmt.
 - Besondere technische Einrichtungen gibt es nicht.

- Beschaffenheit:
- Die architektonische Gestaltung ist m.E. nur bedingt attraktiv; 5 der 6 Wohnungen verfügen jeweils über nur ein WC.
 - Besonnung / Tageslichteinfall ist überwiegend als gut zu bezeichnen.
 - Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt, jedoch weisen die qualitativ relativ einfachen Ausstattungsmerkmale diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen auf
 - zu jeder Doppelhaushälfte gehört eine Terrasse an der Südseite; Balkone sind jedoch nicht vorhanden

Insgesamt befinden sich die Gebäude in solidem Zustand. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

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

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
 - Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
 - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
 - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
 - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
-



4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Zum Jägerplatz 86, 88, 90, 92, 94, 96 in 32549 Bad Oeynhausen

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Wulferdingsen		Blatt		1285	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²	
		a		b		c					
1	2	3						4			
1-4		- gelöscht -									
5	4	Wulferdingsen	2	702	Gebäude- und Freifläche, Zum Jägerplatz 86, 88, 90, 92, 94, 96		28	59			

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 27.02.2024

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 wichtige Vorüberlegungen

4.1.1 Objektstruktur der Bebauung

Das zu bewertende bebaute Grundstück weist die Besonderheit auf, dass auf einem Grundstück drei Doppelhäuser errichtet wurden. Hierdurch ist m.E. die Marktgängigkeit des Komplexes eingeschränkt.

Die auf dem regionalen Immobilienmarkt häufiger anzutreffende Variante wäre eine Reihe von sechs Doppelhaushälften, die auf jeweils einem eigenen, ausparzellierten Grundstück stünden und dementsprechend einzeln vermarktet werden könnten.

Angesichtes der Grundstücksnutzung incl. Stellplätzen und Gartenflächen wäre auch eine Aufteilung in drei Grundstücke mit jeweils einem Doppelhaus sinnvoll.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass – anders als „normal üblich“ – nicht jedes Haus über eine eigene Heizung verfügt, vielmehr befindet sich die Heizungsanlage für den gesamten Gebäudekomplex im Keller des Hauses Nr. 86. – Insofern wäre es denkbar, das Grundstück incl. der aufstehenden Gebäude in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Am Wertermittlungsstichtag liegt jedoch keine entsprechende Aufteilung vor. Im Ist-Zustand handelt sich hier um ein reines Rendite-Objekt, das dezidiert nicht zur Eigennutzung konzipiert ist und welches hinsichtlich seiner Kosten und Erträge, Chancen und Risiken im Wesentlichen mit einem Mehrfamilienhaus zu vergleichen ist.

4.1.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 15+16 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

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

Objekt Zum Jägerplatz 86, 88, 90, 92, 94, 96

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.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (Vgl. § 15 Abs.1 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§15 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.

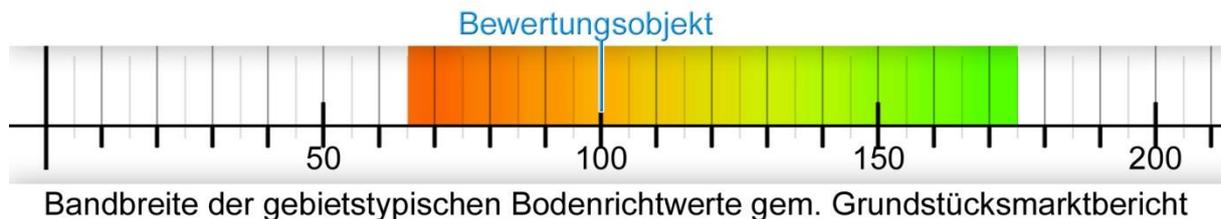
4.2.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2024 = 100,00 €/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 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Oeynhausen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 65,00 €/m² und 175,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit in der unteren Hälfte.



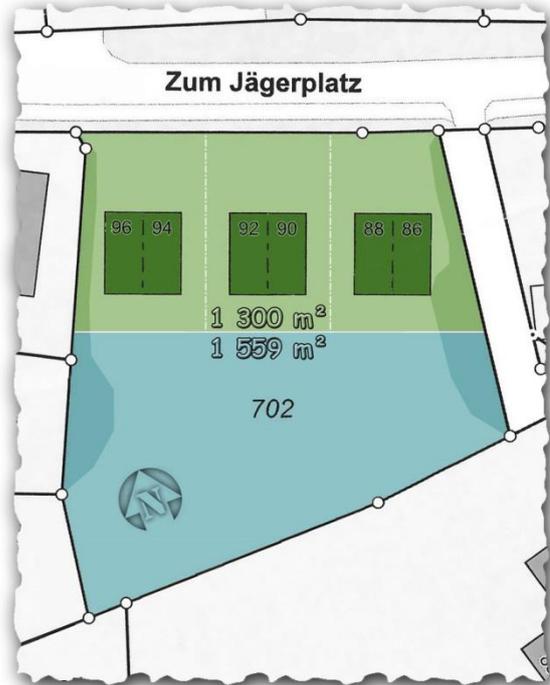
4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist erheblich größer als das Richtwertgrundstück.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der nördliche Teil des Grundstücks baulich gut ausgenutzt wurde und sich (etwa im Rahmen einer denkbaren Teilung) drei Teilflächen ergäben, die in der Größenordnung des Richtwertgrundstücks lägen.

Ferner gilt zu beachten, dass der südliche Grundstücksteil gem. Außenbereichssatzung als Ausgleichsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und dementsprechend nicht als Bauland zu bewerten ist. Vielmehr ist diese Teilfläche (entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung) als haushaltsnahes Gartenland zu bewerten.

Hierfür werden nach Aussage des zuständigen Gutachterausschusses Preise in einer Größenordnung von 15,00 €/m² gezahlt.



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 wie folgt geschätzt:

1 300,00 m ²	Bauland	*	100,00 €/m ²	=	130 000,00 €
1 559,00 m ²	Gartenland	*	15,00 €/m ²	=	23 385,00 €
2 859,00 m ²	insgesamt				153 385,00 €

Bodenwert: rd. 153 000,00 €

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 UMSTÄNDE

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

ortsübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

je Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete			
		m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	monatlich	jährlich
▷ Einfamilienhaus (DHH)	108,00		6,50	700,00 €	8 400,00 €
▷ Pkw-Stellplatz	25,00 €/St.			25,00 €	300,00 €
▷ Wohnhaus insgesamt:				725,00 €	8 700,00 €
▷ Gebäudekomplex (6 Einheiten) insgesamt:				4 350,00 €	52 200,00 €

▷ Jahresrohertrag			52 200,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾	(rd. 20 %)		<u>- 10 632,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag			= 41 568,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :	4,5 %		
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert ⁽⁵⁾ 4,5% * 130 000,00 €			<u>- 5 850,00 €</u>
▷ Reinertrag der baulichen Anlagen			= 35 718,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁶⁾ des Gebäudes	61 Jahre		
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁷⁾ einschl. Abschreibung bei 61 Jahren Restnutzungsdauer und 4,5 % Liegenschaftszinssatz			<u>* 20,71</u>
▷ Gebäudeertragswert			= 739 720,00 €
▷ Bodenwert insgesamt			<u>+ 153 000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks			= 892 720,00 €
			rd. 893 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 11.

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Oeynhausen entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.3

4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.

5) hier: lediglich der Bauland-Anteil; vergl. Abs. 4.2.2

6) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

7) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

4.3.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

a) Underrent

Wie in Abs. 2.4 bereits erwähnt wurde das Bewertungsobjekt mit öffentlichen Mitteln gefördert; hieraus ergibt sich eine Mietpreisbindung.

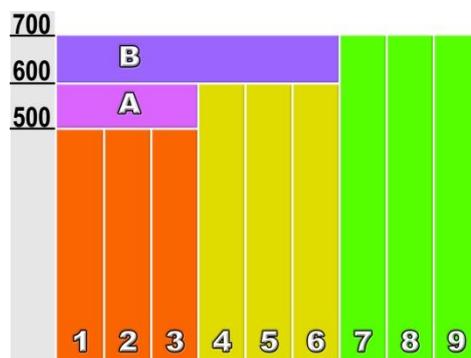
Derzeit werden statt der in Abs. 4.3.1 als ortsüblich ausgewiesenen Miete von 700,00 € pro Wohnung und Monat lediglich 500,00 € gezahlt.

Dies entspricht einer Mindermiete von

$$200,00 \text{ €} * 6 \text{ Wohnungen} * 12 \text{ Monate} = 14\,400,00 \text{ € pro Jahr.}$$

Wie lange die Mietpreisbindung wirksam ist, konnte nicht abschließend geklärt werden, zumal dies von verschiedenen Aspekten abhängt, die von meiner Seite aus nicht einschätzbar sind bzw. eine juristische Interpretation erfordern, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt. Unter Bezugnahme auf §23 WFNG NRW gehe ich in vorliegendem Gutachten von der Annahme aus, dass die Zweckbindung drei Jahre nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens endet.

Dies bedeutet, dass die Miete erst in drei Jahren angepasst werden kann. Gem. § 558 Abs. 2 BGB ist jedoch zunächst eine Anpassung um maximal 20% möglich, also von 500,00 € auf 600,00 €; eine erneute Anpassung auf das ortsübliche Niveau ist dann nach weiteren drei Jahren zulässig.



Folglich ist ein Fehlbetrag von 100,00 € pro Wohnung und Monat über einen Zeitraum von drei Jahren zu berücksichtigen (A) und ein weiterer Fehlbetrag von 100,00 € über einen Zeitraum von drei Jahren (B).

Das bedeutet, dass die ermittelte Mindermiete über den jeweiligen Zeitraum zu kapitalisieren und als Underrent vom vorläufigen Ertragswert abzuziehen ist.

Der Barwertfaktor beträgt bei einer Laufzeit von 3 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz i.H.v. 4,5 %: 2,75

und bei einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz i.H.v. 4,5 %: 5,16

Underrent A:	100,- € / Monat	*	6 Einheiten	*	12 Monate	*	2,75	=	19 800,00 €
Underrent B:	100,- € / Monat	*	6 Einheiten	*	12 Monate	*	5,16	=	37 152,00 €
Underrent	insgesamt								56 952,00 €

b) Reparaturstau

Wie in Abs. 3.4 dargestellt, weisen die Gebäude zahlreiche Mängel und Schäden bzw. Mangelfolgeschäden auf, die m.E. in nicht unerheblichem Umfang auf den Umstand zurückzuführen sind, dass bei Planung und Ausführung im Wesentlichen darauf geachtet wurde, günstigen Wohnraum herzustellen.

Die sich hieraus ergebene Wertminderung wird durch einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer – aber auch der Maßgabe, preiswerten Wohnraum nachhaltig vorzuhalten – dargestellt. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. (Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)

Aus Grundlage dieser Annahmen erscheint ein Abschlag i.H.v. 25 000,00 € angemessen, dies entspricht einem Ansatz von rd. 4 000,00 € pro Wohnung.

c) Zusammenfassung

	vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.1	892 720,00 €
./.	Barwert des Underrents	→ 4.3.2 a	- 56 952,00 €
./.	Wertminderung wg. Reparaturstau	→ 4.3.2 b	- 25 000,00 €
	Ertragswert des bebauten Grundstücks		810 768,00 €
			rd. 811 000,00 €

4.3.3 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

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

I.	Verwaltungskosten ⁽¹⁾	6 Wohneinheiten à	344,00 € =	2 064,00 €
		6 Pkw-Stellplätze à	45,00 € =	270,00 €
			insgesamt:	2 334,00 €
II.	Instandhaltungskosten ⁽²⁾	648 m ² Wohnfläche à	10,50 € =	6 804,00 €
		6 Pkw-Stellplätze à	75,00 € =	450,00 €
			insgesamt:	7 254,00 €
III.	Mietausfallwagnis ⁽³⁾	2 % von	52 200,00 € =	1 044,00 €
			insgesamt:	1 044,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten			insgesamt: 10 632,00 €
			<i>das entspricht:</i>	20,37 %

- 1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)
- 2) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)
- 3) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

4.3.4 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

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.

Auf Grundlage des Ertragswertverfahrens wurde ein Wert von 811 000,00 € ermittelt. Der vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Underrent und Reparaturstau) beträgt rd. 893 000,00 €; dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 378,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. dem 17-fachen Jahresrohertrag; diese Ansätze entsprechen den Größenordnungen auf dem regionalen Immobilienmarkt.

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. € 811 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

**das bebaute Grundstück
Zum Jägerplatz 86 - 96
32549 Bad Oeynhausen**

**Gemarkung: Wulferdingsen
Flur: 2
Flurstück: 702**

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 27.02.2024 auf

€ 811 000,00

in Worten: ACHTHUNDERTELFТАUSEND EURO

geschätzt.

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

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

Herford, 19.03.2024

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

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

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

KLEIBER

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

BISCHOFF

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

BOBKA (Hrsg.)

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

UNGLAUBE

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

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

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

ROSS - BRACHMANN

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

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
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)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbaureG

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

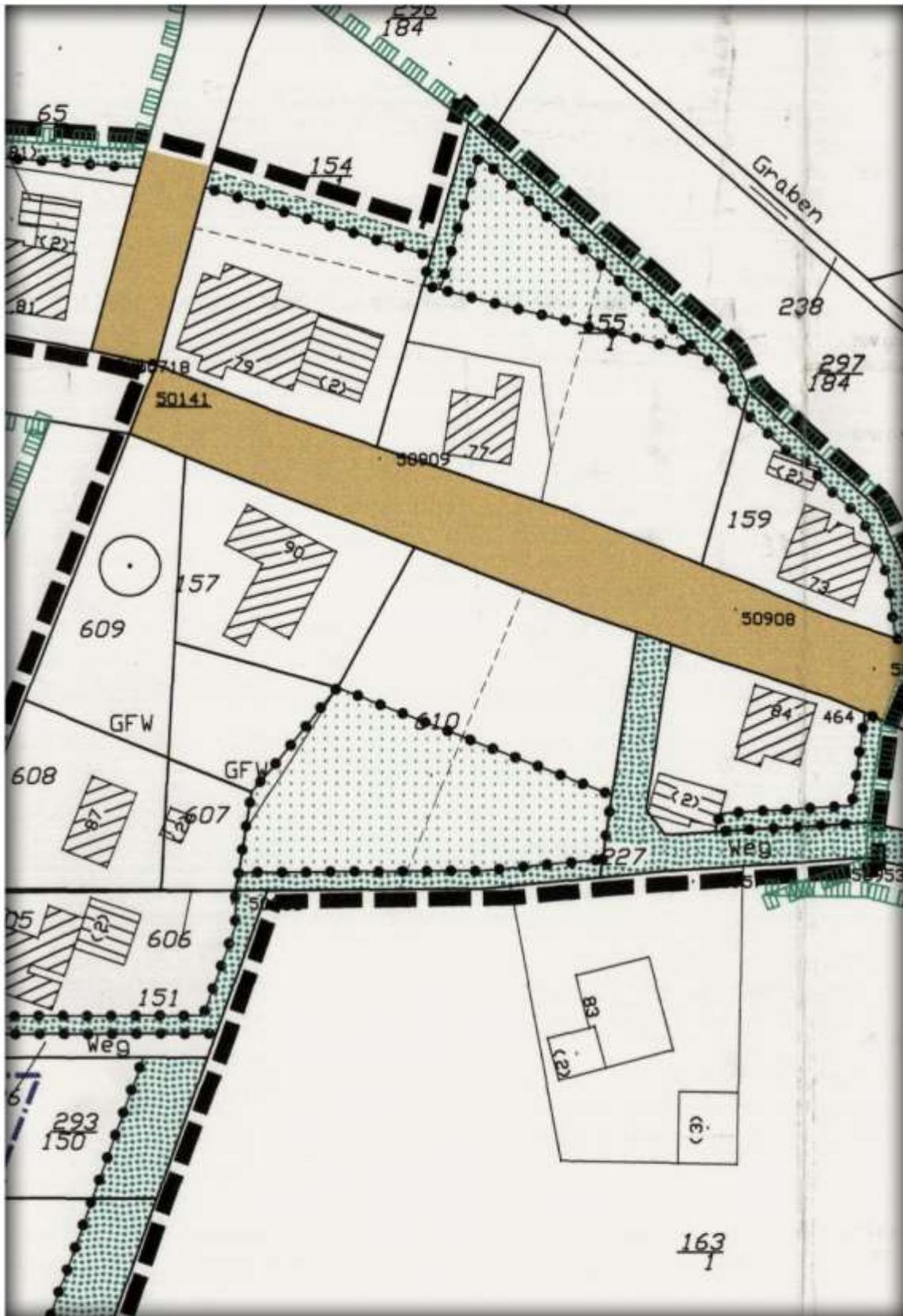
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

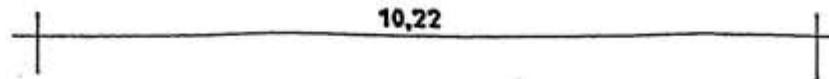
WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

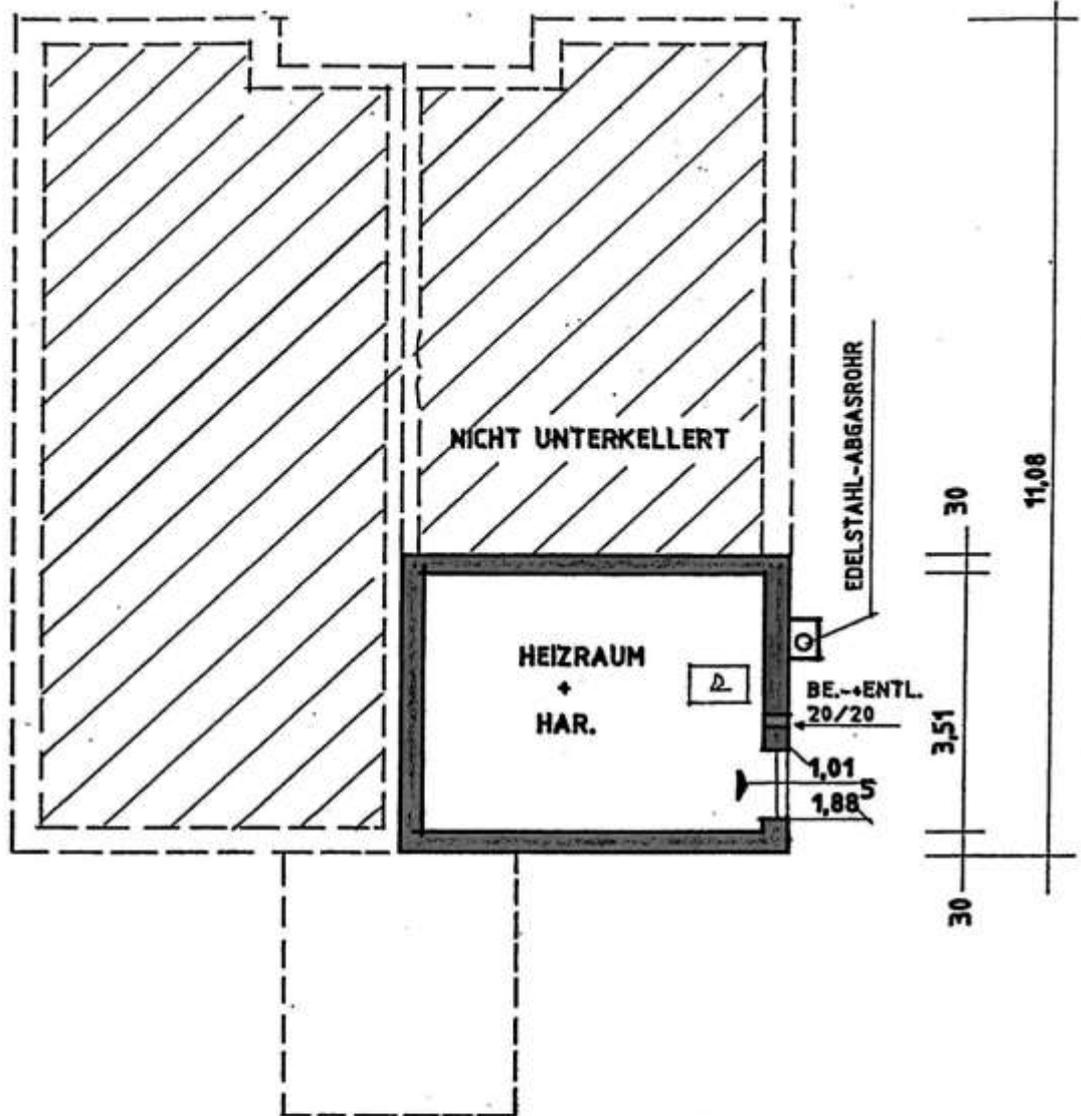
(BGBl. I 2003, 2346)

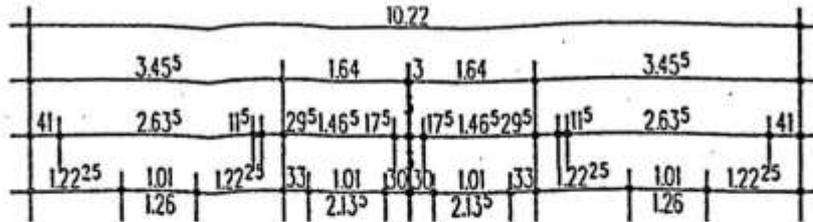




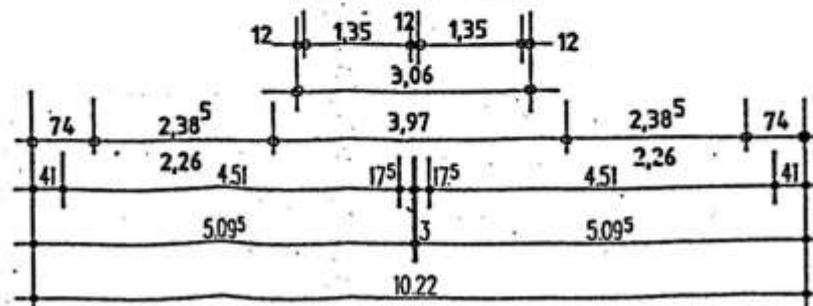
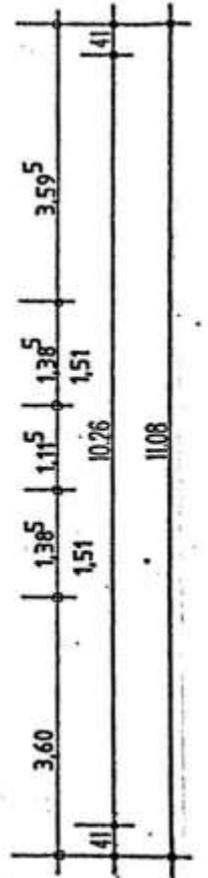
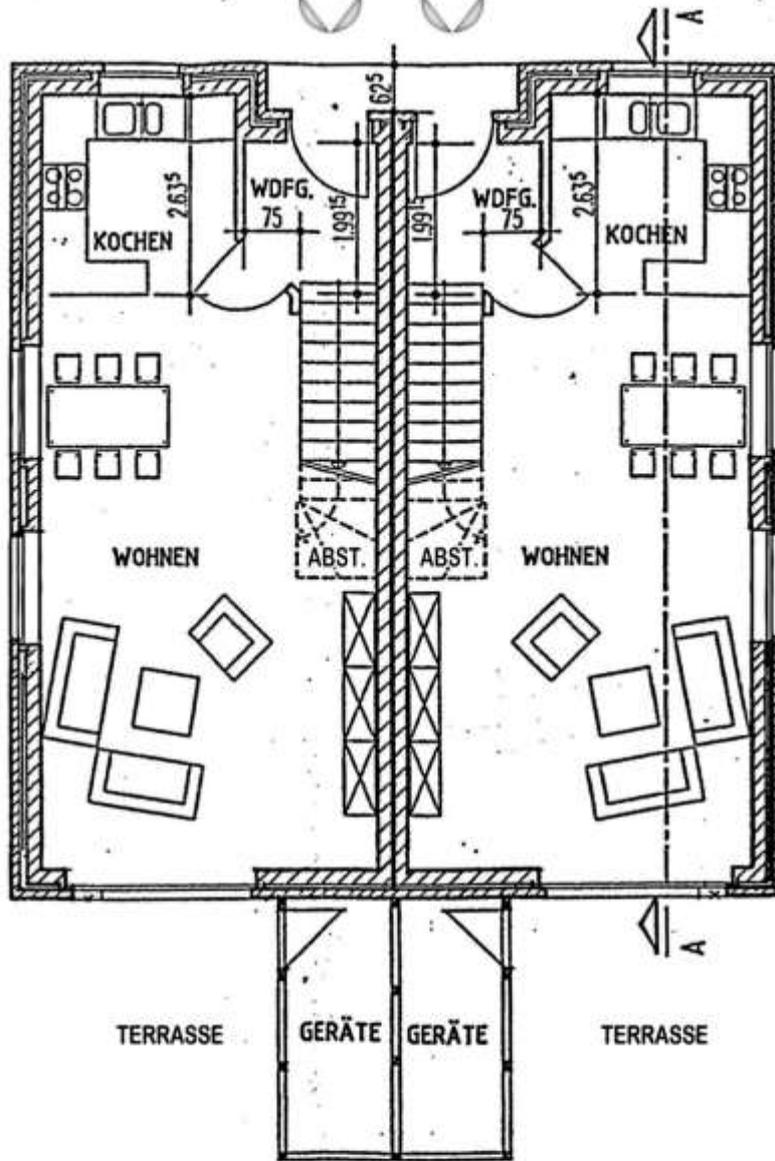
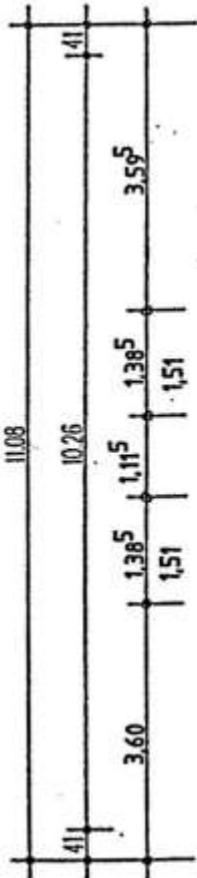


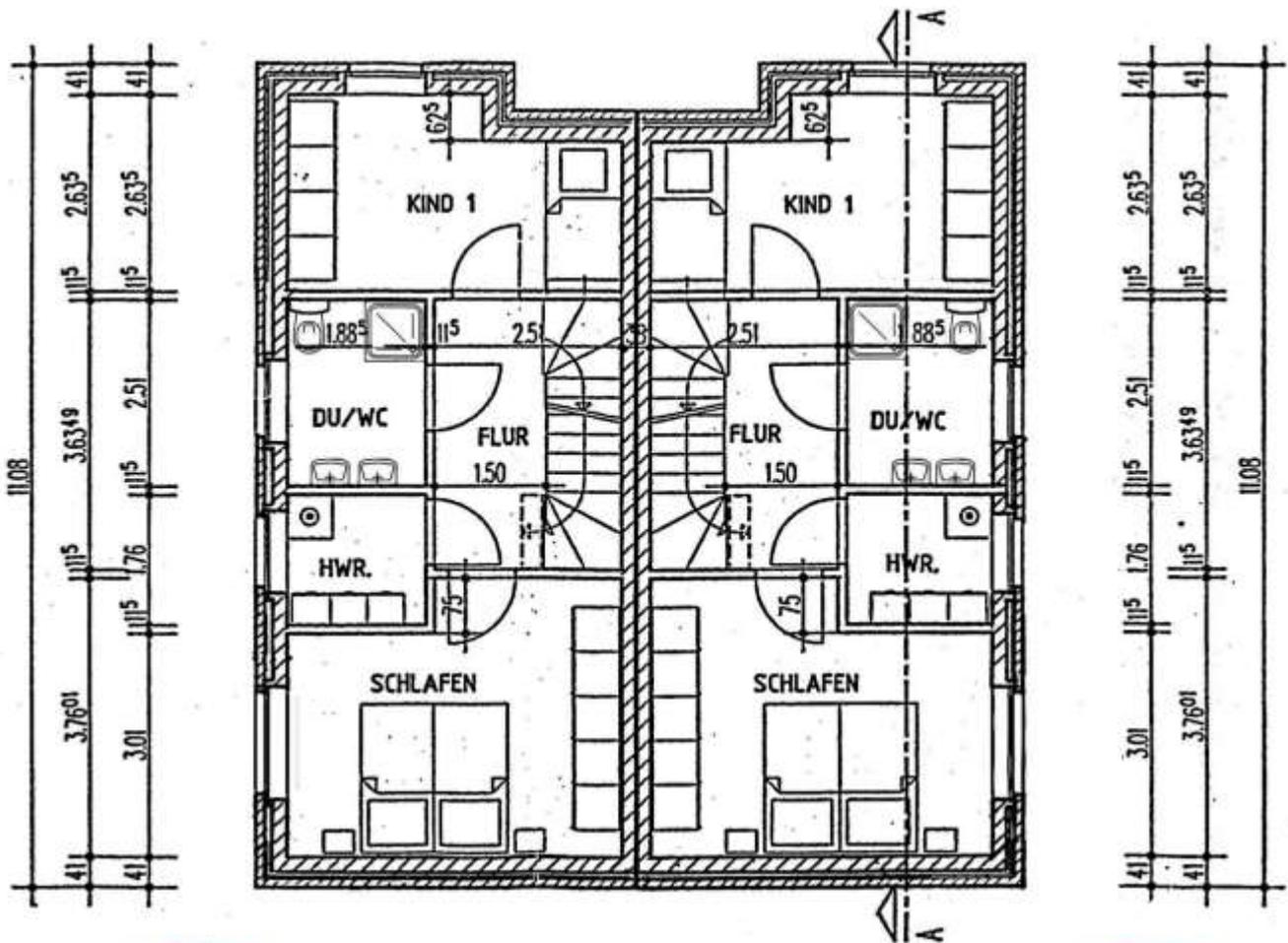
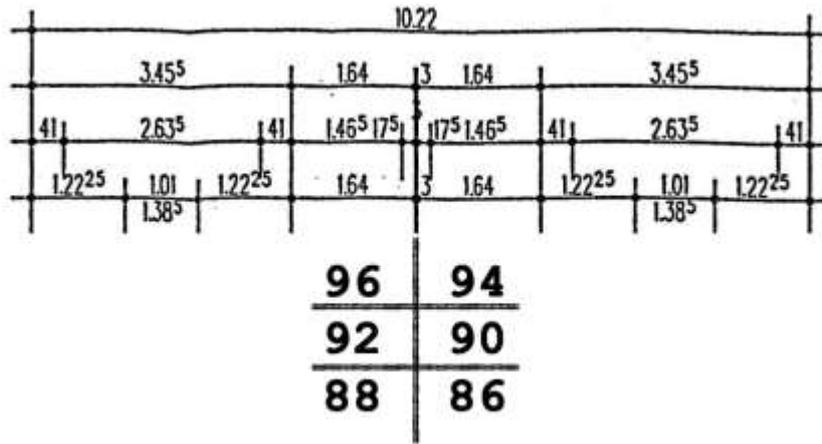
96	94
92	90
88	86



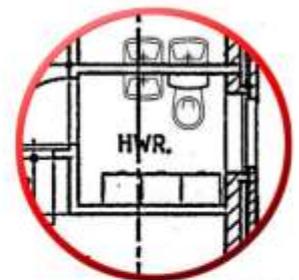


96	94
92	90
88	86

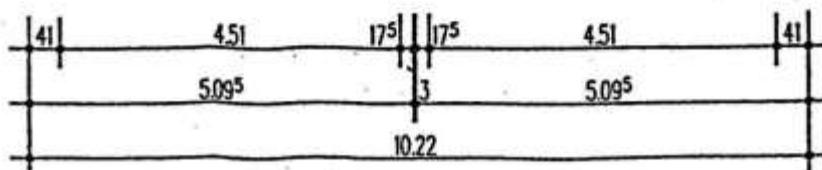


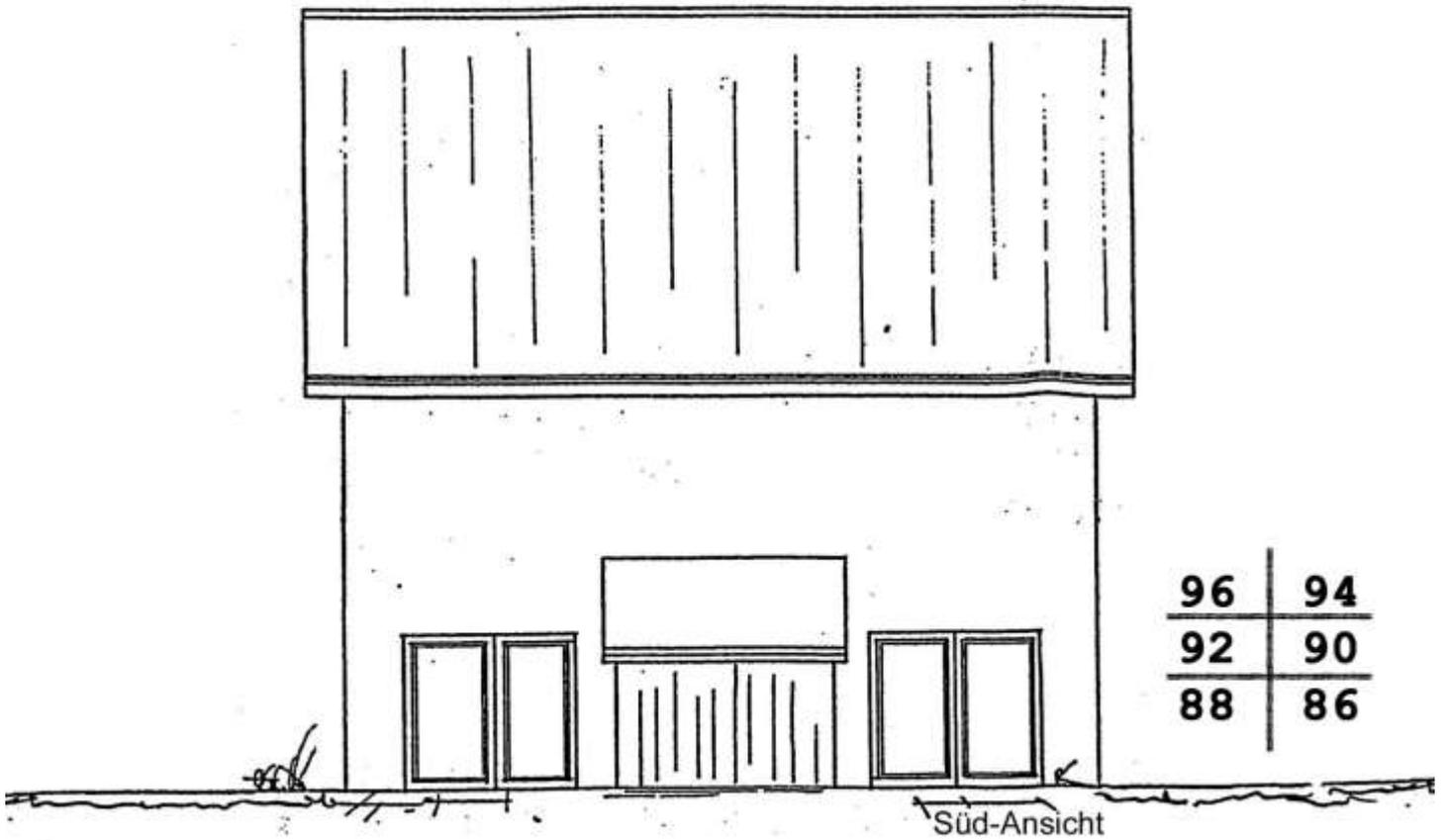
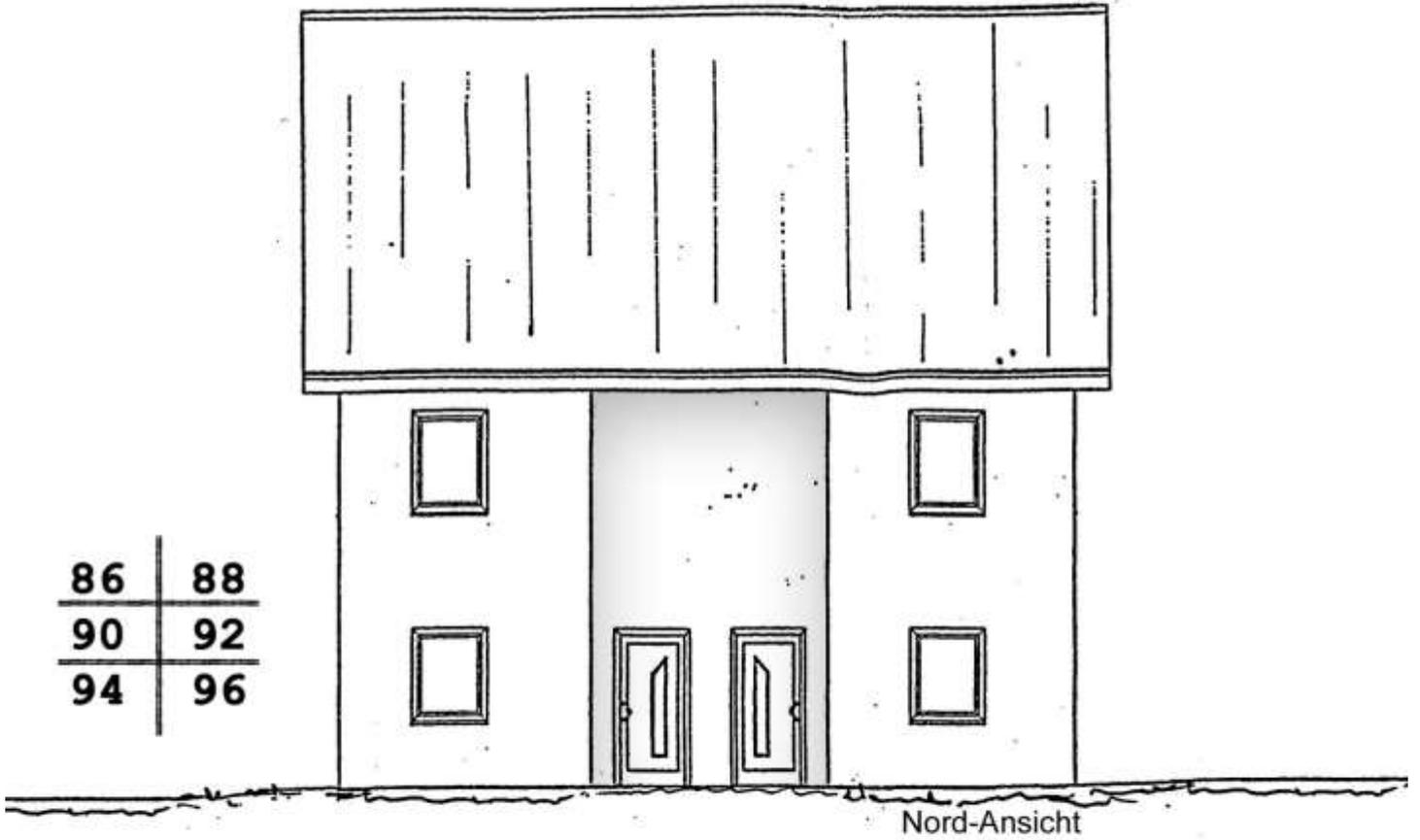


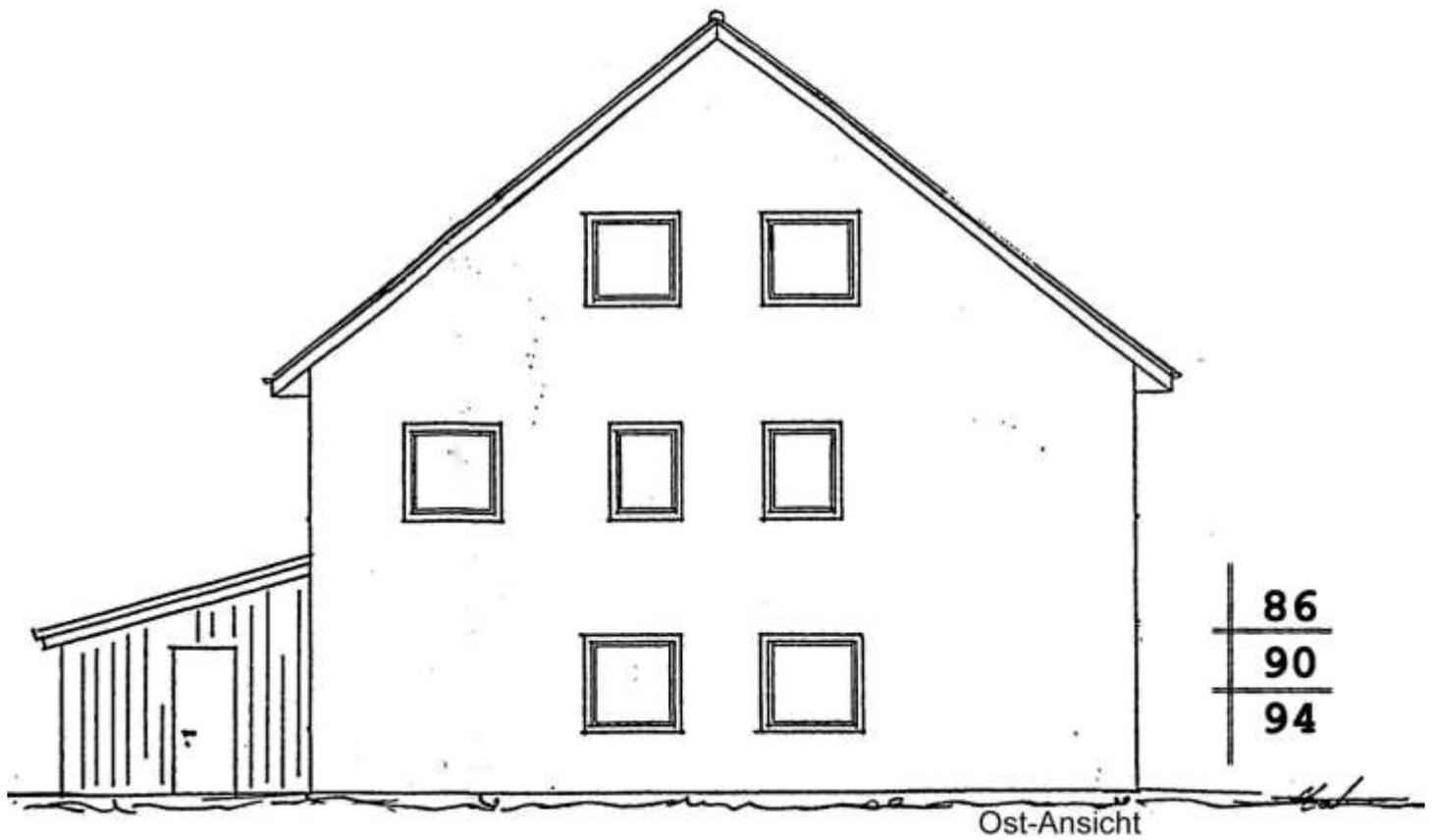
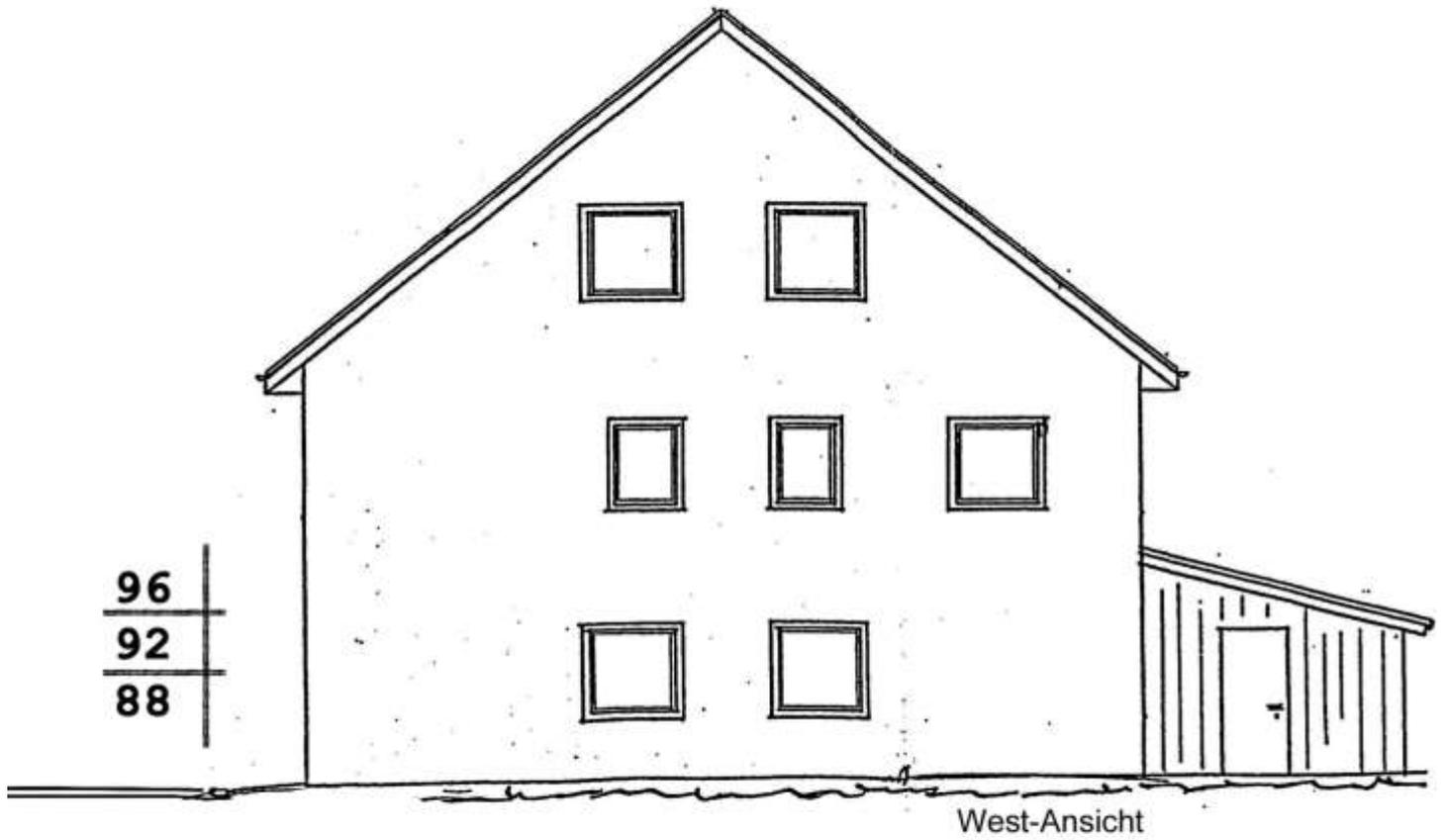
nur Nr. 88

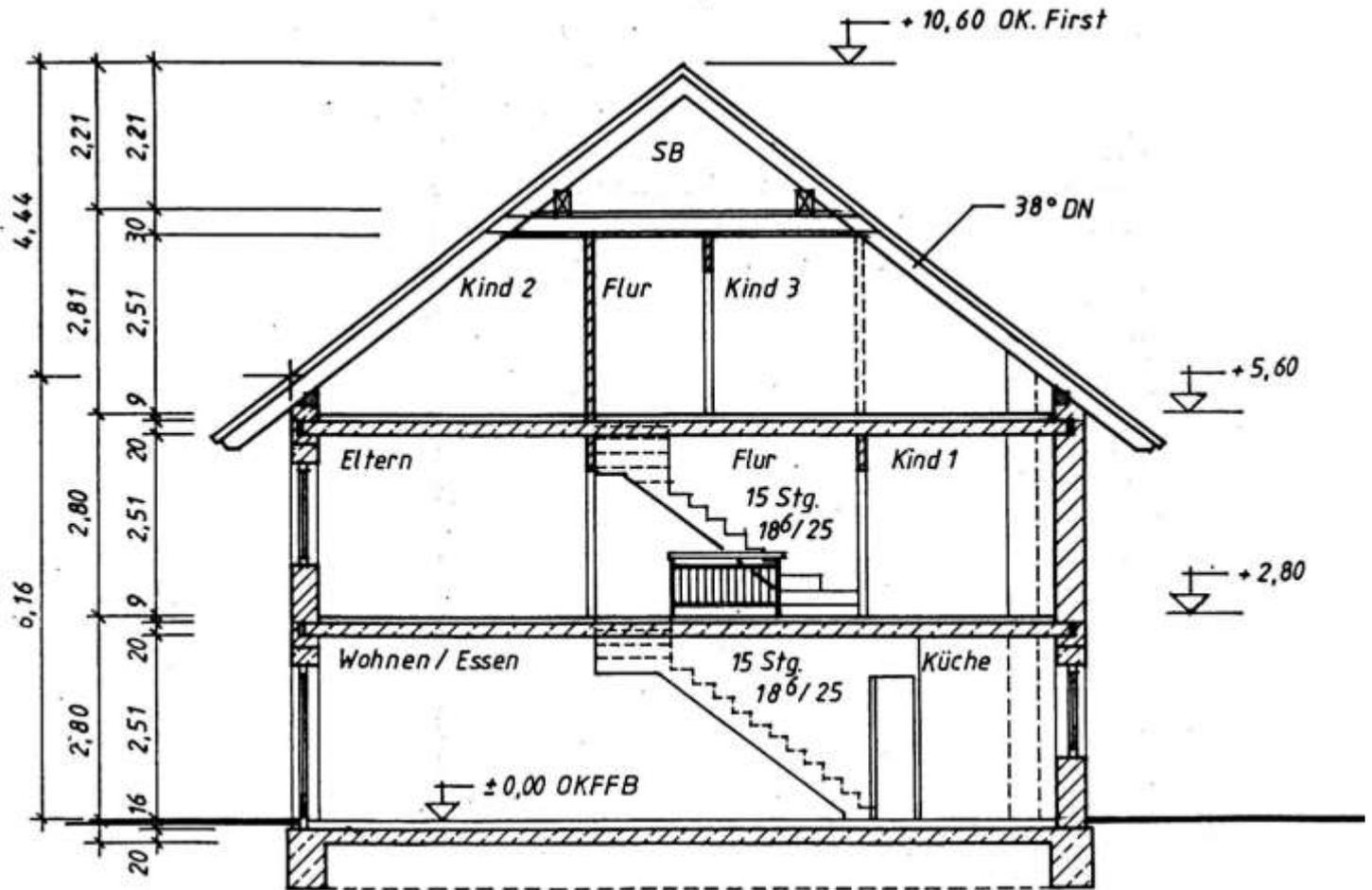


nur Nr. 86







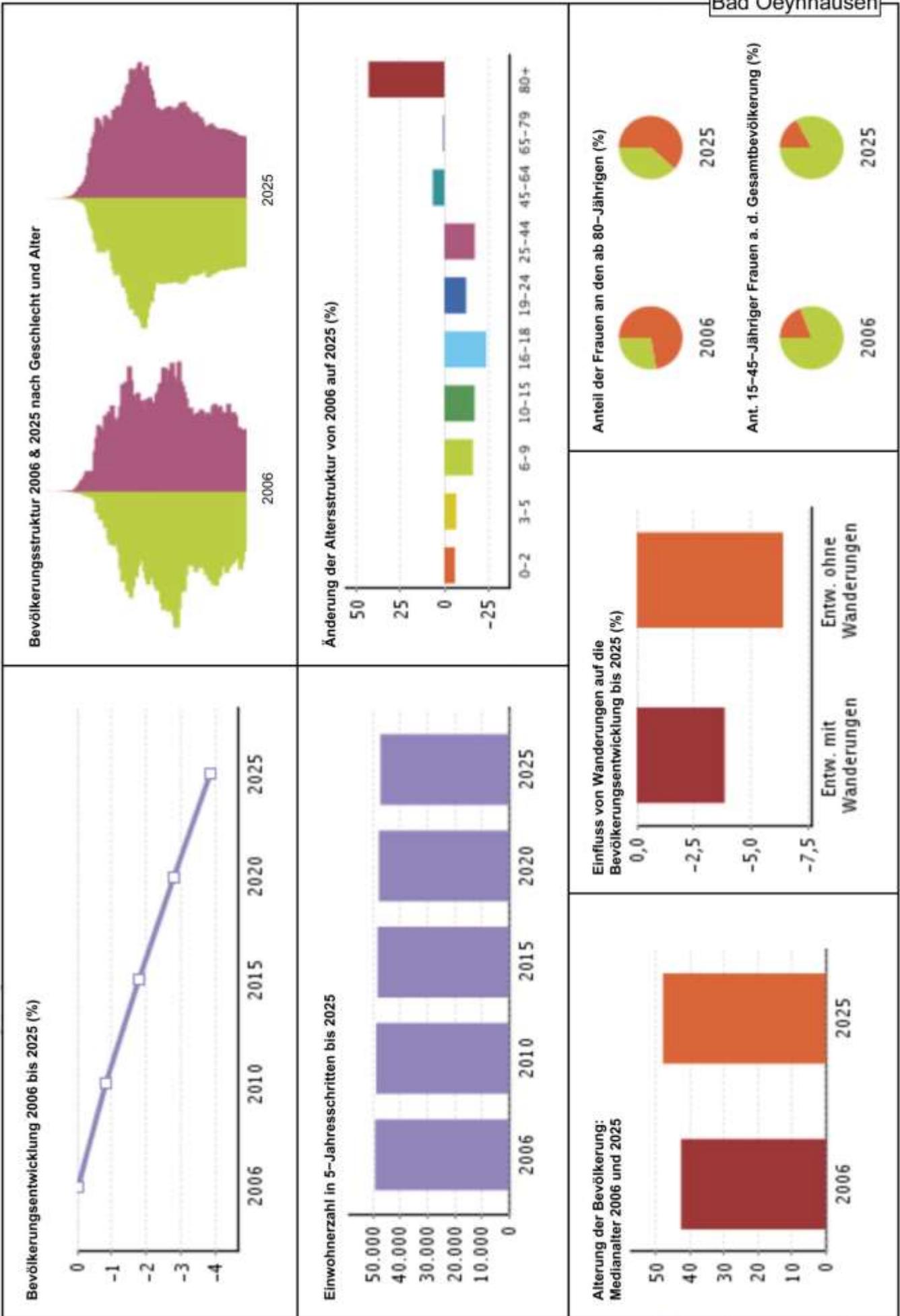


Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Die Maße wurden stichprobenartig vor Ort kontrolliert.

Alle sechs Wohnungen sind gleich groß.

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer	4,51	3,88		0,97		16,97	
	+	3,51	3,76	0,97		12,80	
	+	0,76	0,76	0,97	½	0,28	30,05
Küche	2,64	2,64		0,97			6,76
WF	1,76	1,88		0,97		3,21	
	-	0,76	0,76	0,97	½	-0,28	2,93
Abstellraum	0,88	0,88		0,97			0,75
Terrasse	3,50	3,50			¼		3,06
OBERGESCHOSS							
Schlafzimmer	4,51	3,01		0,97		13,17	
	+	2,51	0,75	0,97		1,83	14,99
Kind 1	4,51	2,01		0,97		8,79	
	+	2,64	0,63	0,97		1,61	10,41
Bad	1,88	2,51		0,97			4,58
HWR	1,88	1,76		0,97			3,21
Flur	1,50	3,64		0,97			5,30
DACHGESCHOSS							
Kind 2	4,51	1,28	½	0,97		2,80	
	+	4,51	0,45	0,97		1,97	
	+	3,38	2,14	0,97		7,02	
	+	1,51	0,25	0,97		0,37	12,15
Kind 3	1,51	1,38		0,97		2,02	
	+	4,51	1,51	0,97		6,61	
	+	4,51	1,28	½	0,97	2,80	11,43
Flur	1,64	1,51		0,97			2,40
							108,02

Bad Oeynhausen





Nord-West-Ansicht Gesamt-Komplex



Süd-West-Ansicht Gesamt-Komplex



Haus Nr. 86 | 88: Nord-Ansichten





Haus Nr. 88 | 86: Süd-Ansichten





Haus Nr. 90 | 92: Nord-Ansicht



Haus Nr. 90 | 92: Nord-West-Ansicht



Haus Nr. 92 | 90: Süd-West-Ansicht



Haus Nr. 92 | 90: Süd-Ansicht



Haus Nr. 94 | 96: Nord-Ost-Ansicht



Haus Nr. 94 | 96: Nord-Ansicht



Haus Nr. 96 | 94: Süd-West-Ansicht



Haus Nr. 96 | 94: Süd-Ansicht



Fliesenschäden





schadhafte Bodenbeläge





beschädigte Haustüren





beschädigte Türen und Zargen





Zustand der Treppengeländer





Feuchtigkeitsschäden

