

Dipl. Kauffrau  
**Sabine Seeger**  
Kauffrau der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und  
Handelskammer  
Ostwestfalen zu Bielefeld  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken.

Wiesestraße 123  
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73  
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

[www.seeger-gutachten.de](http://www.seeger-gutachten.de)  
[kontakt@seeger-gutachten.de](mailto:kontakt@seeger-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



### Eigentumswohnung im Dachgeschoss

32549 Bad Oeynhausen, Bergkirchener Str. 250, 252

**Eigentümer:**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bad Oeynhausen

**Zweck der Gutachtenerstellung:**

Verkehrswertermittlung im Rahmen der  
Zwangsversteigerung

**Gegenstand der Bewertung:**

100/1.000 - Miteigentumsanteil an dem  
Grundstück Bergkirchener Str. 250, 252  
in Bad Oeynhausen verbunden mit dem  
Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im  
Dachgeschoß nebst Kellerraum und  
dem Sondernutzungsrecht an dem  
PKW-Einstellplatz Nr. 7

**Auftragsdatum:**

30. September 2024  
Aktenzeichen 003 K 027/24

**Ortsbesichtigung:**

11. Oktober 2024

**Wertermittlungstichtag:**

11. Oktober 2024  
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermitt-  
lung bezieht

**Qualitätsstichtag:**

11. Oktober  
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-  
ermittlung maßgebliche Grundstückszu-  
stand bezieht

**Ausfertigungsdatum:**

20. Dezember 2024

**Anzahl der Ausfertigungen:**

6

**Gesamtseitenzahl:**

41

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnung  
Nr. 7 im Dachgeschoß des Hauses Bergkirchener Str. 250, 252 in Bad Oeyn-  
hausen nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stell-  
platz wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsäch-  
licher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhält-  
nisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

**€ 45.300,-**

(in Worten: Euro fünfundvierzigtausenddreihundert)

| <b>Inhaltsverzeichnis:</b>                      | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. Vorbemerkungen</b>                        | <b>4</b>     |
| 1. <i>Definition des Verkehrswertes</i>         | 4            |
| 2. <i>Rechtsnormen</i>                          | 4            |
| 3. <i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i> | 4            |
| <b>II. Grundstücksbeschreibung</b>              | <b>5</b>     |
| 1. <i>Tatsächliche Eigenschaften</i>            | 5            |
| 2. <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>              | 8            |
| <b>III. Baubeschreibung</b>                     | <b>10</b>    |
| 1. <i>Vorbemerkung</i>                          | 10           |
| 2. <i>Baujahr</i>                               | 11           |
| 3. <i>Gebäude</i>                               | 11           |
| 4. <i>Baukonstruktion</i>                       | 11           |
| 5. <i>Außenanlagen</i>                          | 12           |
| 6. <i>Baumängel bzw. -schäden</i>               | 12           |
| <b>IV. Wertermittlung des Grundstücks</b>       | <b>13</b>    |
| 1. <i>Wertermittlungsverfahren</i>              | 13           |
| 2. <i>Bodenwert</i>                             | 14           |
| 3. <i>Ertragswertverfahren</i>                  | 16           |
| <b>V. Festsetzung des Verkehrswertes</b>        | <b>24</b>    |
| 1. <i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>       | 24           |
| 2. <i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>        | 24           |
| <b>VI. Zusammenfassung</b>                      | <b>25</b>    |
| <b>VII. Abkürzungsverzeichnis</b>               | <b>26</b>    |
| <b>VIII. Literaturverzeichnis</b>               | <b>27</b>    |
| <b>IX. Anlagen</b>                              | <b>28</b>    |

## **I. Vorbemerkungen**

### **1. Definition des Verkehrswertes**

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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 ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

### **2. Rechtsnormen**

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

### **3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung**

#### **3.1. Auftrag**

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoß des Hauses Bergkirchener Str. 250, 252 in Bad Oeynhausen nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz wurde mit Beschluß vom 30.09.2024 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

#### **3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

### **3.3. Ortsbesichtigung**

Gemeinsam mit dem Zwangsverwalter, seinem Praktikanten und zwei Rechtspflegeranwärterinnen des Amtsgerichts Bad Oeynhausen fand am 11.10.2024 eine Besichtigung der im Sondereigentum stehenden Wohnung, des Treppenhauses, von Gemeinschaftsräumen im Keller, des Grundstücks und der Außenanlagen statt.

### **3.4. Unterlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen
- c. Grundbuchauszug
- d. schriftliche Auskunft der Hausverwaltung

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **1. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **1.1. Makrolage**

Bad Oeynhausen, die Stadt mit dem einzigen Staatsbad des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt an den Ufern von Werre und Weser und wird umrahmt vom Ravensberger Hügelland und dem Wiehengebirge. Die Stadt mit ihren ca. 53.000 Einwohnern absolvierte in den letzten Jahrzehnten mit dem Bau des Energie-Forums Innovation, des Werreparks sowie von neuen Hotels, Kliniken und einer Therme den Aufbruch in das 21. Jahrhundert<sup>1</sup>.

#### **1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)**

Das Bewertungsobjekt liegt in Wulferdingsen, einem Stadtteil Bad Oeynhausens an der Bergkirchener Straße in Höhe des Tennis-Clubs Wulferdingsen.

Die Bergkirchener Straße ist eine befahrene Ausfallstraße, die vom Stadtteil Werste kommend in nördlicher Richtung bis nach Bergkirchen, dem nördlichsten Siedlungsteil der Stadt Bad Oeynhausen führt.

Während nord-, ost- und westlich unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, schließen sich südlich eine Mischnutzung bzw. ein Gewerbegebiet an. Unmittelbar nördlich grenzt an das Bewertungsobjekt eine Turnhalle an. Westlich wird das Grundstück bzw. Gelände durch den Wulferdingsener Bach begrenzt.

---

<sup>1</sup> vgl. homepage der Stadt Bad Oeynhausen

Die Entfernung in die Bad Oeynhausener Innenstadt im Bereich des Kur-parks beträgt ca. 9 km und zum an der B 61 gelegenen Werre-Park ca. 8 km.

Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist eher einfach. Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule befinden sich in Wulferdingsen selbst und darüber hinaus in den angrenzenden Ortsteilen von Bad Oeynhausen.

Immissionen sind von der Bergkirchener Straße gegeben. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine ländlich geprägte, einfache Wohnlage handelt.

### **1.2. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten ist der Miteigentumsanteil von 100/1.000 an dem Grundstück Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5, Flurstück 549 in Größe von 2.379 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Westen hin ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

### **1.3. Vorhandene Bebauung**

Das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, wurde als Volksschule Wulferdingsen ursprünglich im Jahr 1879<sup>2</sup> errichtet und 1957 erweitert. Der Umbau zu Wohnungen wurde 1982 genehmigt.

Das Gebäude ist 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach errichtet. Im Objekt befinden sich in der Summe 7 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoß des 1957 errichteten Anbaus Hausnummer 252 mit separatem Treppenhaus zur Westseite und Vollkeller. Der ursprüngliche Gebäudeteil ist teilunterkellert.

Die Wohnung verfügt über ca. 59,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf Flur mit Abstelldecke, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer aufteilt.

Ein Kellerraum steht im Sondereigentum und weitere Kellerräume können gemeinschaftlich genutzt werden.

---

<sup>2</sup> vgl. Energieausweis

Für einen im Hofbereich an der westlichen Grundstücksgrenze gelegenen PKW-Stellplatz ist ein Sondernutzungsrecht eingetragen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind im gegenständlichen Fall nicht erfasst und waren nicht ersichtlich vorhanden.

#### **1.5. Nutzung**

Die Wohnung ist am Wertermittlungstichtag ungenutzt und unvermietet.

#### **1.6. Abgabenrechtlicher Zustand**

Das Grundstück ist durch die Bergkirchener Straße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 14.10.2024 ist die Bergkirchener Straße eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Die Erschließungsbeiträge sind oder gelten daher als abgeschlossen.

Wegebaubeiträge werden bei einer beitragsauslösenden Maßnahme fällig, die aber nicht absehbar ist.

Gem. der Bauakte ist der Anschluß an die städtische Entwässerung gegeben. Es ist davon auszugehen, daß die Anschlußbeiträge abgegolten sind.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

#### **1.7. Baugrund/Altlasten**

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 09.10.24 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1. Grundbuch**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Wulferdingsen Blatt 2205 Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5 Flurstück 549 eingetragen. Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 01.10.2024.

Der Grundbuchauszug datiert vom 01.10.2024.

### **2.2. Rechte und Belastungen**

#### **2.2.1. Rechte und Belastungen im Grundbuch**

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches wie folgt eingetragen:

Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für die Stadt Bad Oeynhausen gem. dem notariellen Vertrag UR-Nr. 715/2021 der Notarin Juliane Martin mit folgendem Inhalt:

„Die Stadt Bad Oeynhausen hat für die Zeit bis zum 31. Dezember 2031 bezüglich der Hoffläche (Hofgelände auf dem westlichen Grundstücksteil des Flurstücks 549 der Flur 5 der Gemarkung Wulferdingsen) ein Nutzungsrecht dergestalt, daß Benutzer der Sportanlagen (Turnhalle und Sportplätze) diese Fläche als Parkfläche mitbenutzen dürfen. Der Käufer stellt daher sechs Stellplätze zur entsprechenden Nutzung für Besucher der Sporthalle und der Sportplätze zur Verfügung und verpflichtet sich, diese durch entsprechende Beschilderung auszuweisen. Die Benutzer der Turnhalle und der Sportplätze sind außerdem berechtigt, diese Fläche und die Zufahrt/Zuwegung zu dem westlichen Grundstücksteil jederzeit zu befahren und zu begehen. Die Ausübung ist unentgeltlich, geschieht jedoch auf eigene Gefahr.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt die Gewähr dafür, daß den Benutzern der Turnhalle und der Sportplätze längstens bis zum 31. Dezember 2031 alle Zugänge bzw. Parkplätze zur Verfügung stehen, so wie sie im Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages vorhanden und aus dem beigefügten Luftbild (= Anlage 2 dieses Vertrages) ersichtlich sind.

Die gesetzlichen Verkehrssicherungspflichten obliegen dem jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke“.

Entgegen der Verpflichtung im Vertrag sind die Parkplätze vor Ort nicht beschildert. Auch geht die genaue Lage nicht aus der Anlage 2 des Vertrags hervor.

#### **2.2.2. Baulasten**

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 07.10.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

#### **2.2.3. Öffentliche Förderung**

Gem. § 4 des notariellen Vertrag UR-Nr. 715/2021 handelt es sich bei dem Gebäude um ein früheres Schulgebäude, das 1982 zu Wohnraum umgebaut wurde.

Die Finanzierung der Umbaumaßnahme erfolgte mit öffentlichen Mitteln der Wohnungsbauförderung.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objektes im Jahr 2021 ist eine vollständige Rückzahlung der zu diesem Zeitpunkt noch verschuldeten öffentlichen Mittel erfolgt.

Dennoch unterliegt der geschaffene Wohnraum bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, d.h. bis Ende 2031 einer Nachwirkungsfrist mit der Bindung an die Kostenmiete und der Auflage nur an Personen zu vermieten, die die Einkommensgrenze gem. § 13 WFNG NRW einhalten und über einen Wohnungsberechtigungsschein verfügen.

#### **2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht**

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

##### **2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/Bebauungsplan**

Gem. Darstellung der Stadt Bad Oeynhausen im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen.

##### **2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität**

Das Grundstück ist im Bereich zur Bergkirchener Straße bebaut, so daß dieser Teilfläche überschlägig und unabhängig von der Abgrenzung im Einzelnen eine Größe von 1.050 m<sup>2</sup> beigemessen wird. Die verbleibende Fläche in Größe von 1.329 m<sup>2</sup> wird als Umgriffsfläche definiert.

## **2.4. Besonderheiten des Wohnungseigentums**

Verwalter des Objektes ist die Bruckmann AG, Vorstand Herr Michael Klope, Erwitter Str. 40a, 59590 Geseke.

Gem. schriftlicher Auskunft des Verwalters vom 07.10.2024 ist keine Rücklage gebildet.

Die Höhe des zu zahlenden Wohngeldes beträgt monatlich € 67,- ohne Heizkosten, da die Beheizung über Strom erfolgt.

Wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft z.B. über anstehende Renovierungen/Umlagen sollen nicht vorliegen.

Mögliche, rückständige Zahlungen des Eigentümers an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## **2.5. Energieausweis**

Für das Objekt liegt ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) aus dem Jahr 2018 vor, der einen Energieverbrauchs-kennwert von 106,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ausweist.

# **III. Baubeschreibung**

## **1. Vorbemerkung**

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der Baustoffe
5. Brandschutz

**2. Baujahr**

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1879<sup>3</sup> als Schule errichtet und 1957 um einen Anbau erweitert. Der Umbau zu Wohnungen wurde 1982 genehmigt.

**3. Gebäude**

1-geschossiges, massiv errichtetes, teil-unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

**4. Baukonstruktion**

|                          |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamente:</b>       | Kieszementbeton                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Außenwände:</b>       | Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk, außen geputzt und farbig gestrichen                                                                                                                                               |
| <b>Innenwände:</b>       | Mauerwerk, tlw. als Leichtwände                                                                                                                                                                                        |
| <b>Decken:</b>           | Stahlbeton, bzw. im Keller tlw. Gewölbedecke                                                                                                                                                                           |
| <b>Dach:</b>             | Satteldach, rote Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                                                                                                   |
| <b>Fenster:</b>          | Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, Dachflächenfenster aus Kunststoff                                                                                                                                                |
| <b>Türen:</b>            | <u>Eingangstür:</u> Holz mit Lichtausschnitt und Sicherheitsglas<br><u>Wohnungstüren:</u> Stahlzargen, Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt<br><u>Kelleraußentür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt und Einfachverglasung |
| <b>Fußböden Wohnung:</b> | Estrich, Flur, Küche und Zimmer mit Laminat, Bad mit weißem Mosaik gefliest                                                                                                                                            |
| <b>Fußböden Keller:</b>  | Estrich, tlw. gestrichen bzw. gefliest                                                                                                                                                                                 |
| <b>Treppenhaus:</b>      | Betontreppe, ins Dachgeschoß mit Kunststein, zum Keller gestrichen, Eingangsflur im Erdgeschoß gefliest                                                                                                                |
| <b>Beheizung:</b>        | Elektro-Deckenstrahlheizung, Warmwasserbereitung über Strom                                                                                                                                                            |

---

<sup>3</sup> gem. Energieausweis

**sanitäre Anlagen:** Bad mit Waschbecken, WC, Wanne, weiße Sanitärobjekte, Wände in weiß teil-gefließt

**besondere Bauteile:** Einbauschränk im Flur

**5. Außenanlagen**

Zur Straße verbleibt ein geringer Vorgarten, der mit einer Natursteinmauer abgegrenzt ist. Der Zugang zur Hausteil Nr. 252, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegen und gepflastert. Eine Natursteintreppe führt zum rückwärtigen Grundstücksbereich. An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine gepflasterte Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück mit den überwiegend geschotterten PKW-Stellplätzen gelegen. Zur Südseite ist am Haus eine Überdachung angebracht.

**6. Baumängel bzw. -schäden**

Sowohl das Sonder- als auch das Gemeinschaftseigentum sind in einem einfachen Unterhaltungszustand. Umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen sind erforderlich.

Baumängel bzw. -schäden waren zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- abgängige Hauseingangstür
- verbrauchte Verfließung des Hauseingangsflurs
- abgängige sanitäre Anlagen der Wohnung
- die Beheizung über eine elektrische Deckenheizung ist nicht mehr zeitgemäß
- fraglich ist, inwiefern die Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoß-decke einen U-Wert von 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) nicht überschreiten) eingehalten werden
- die Aufteilung mit gefangenen Zimmern ist nachteilig
- im Keller tlw. umfangreiche Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden, stehende Feuchtigkeit im Heizungskeller, auf Putz liegende Leitungen, verbrauchte Außentür
- tlw. veraltete Elektrik
- die nicht mehr in Betrieb befindliche Heizung der ehemaligen Schule befindet sich noch im Keller
- vernachlässigte, tlw. abgängige Außenanlagen

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

#### **IV. Wertermittlung des Grundstücks**

##### **1. Wertermittlungsverfahren**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und Schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist<sup>4</sup>.

Von den Gutachterausschüssen werden für Wohnungseigentum keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

<sup>5</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024, a.a.O., S. 46

Grundsätzlich ist daher der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet<sup>6</sup>.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher anhand des Ertragswertverfahrens.

## **2. Bodenwert**

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen<sup>7</sup>.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

---

<sup>6</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

<sup>7</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke € 105,- je m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei bei Wohnnutzung, einer I- bis II-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 700 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Grundstück ist nicht mit einem typischen Haus des individuellen Wohnungsbaus wie einem 1- oder 2-Familienhaus bebaut, da es sich um ein Mehrparteienhaus handelt.

Allerdings werden vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen mit ähnlichen Nutzungs- und Lagemerkmalen keine Bodenrichtwerte für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus veröffentlicht.

Da hinsichtlich der Geschossigkeit und der allgemeinen Lage eine Vergleichbarkeit mit dem Richtwertgrundstück besteht, wird der Richtwert grundsätzlich der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße liegt eine Abweichung vor, die in Anlehnung an die vom Gutachterausschuß veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wie folgt berücksichtigt wird:

Die bebaute Grundstücksfläche ist mit 1.050 m<sup>2</sup> überschlägig geschätzt worden. Es hat sich herausgestellt, dass die Umrechnungskoeffizienten maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes anzuwenden sind.

Bei einer Bezugsgröße von 700 m<sup>2</sup> ergibt sich das 1,5-fache mit 1.050 m<sup>2</sup>, so daß die Umrechnungskoeffizienten für die gesamte Fläche anzusetzen sind:

Umrechnungskoeffizient Baulandfläche    1.050 m<sup>2</sup>  $\triangleq$  0,958 (interpolierter Tabellenwert)

Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW 700 m<sup>2</sup>  $\triangleq$  1,000 (interpolierter Tabellenwert)

Umrechnung:    € 105,-/m<sup>2</sup>    /    1,000    \*    0,958    =    € 100,59/m<sup>2</sup>

Die verbleibende Fläche ist als private Grünfläche definiert worden, die in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke mit einem Durchschnittswert von € 5,-/m<sup>2</sup> angesetzt wird.

Der Bodenwert wird entsprechend angesetzt, so dass sich der Wert des Miteigentumsanteils wie folgt ergibt:

|                    |                     |   |          |   |              |
|--------------------|---------------------|---|----------|---|--------------|
| Bauland            | 1050 m <sup>2</sup> | * | 100,59 € | = | 105.619,50 € |
| Hinterland         | 1329 m <sup>2</sup> | * | 5,00 €   | = | 6.645,00 €   |
| Grundstücksfläche  | 2379 m <sup>2</sup> |   |          | = | 112.264,50 € |
| Miteigentumsanteil | 100                 | / | 1000     |   | 10.561,95 €  |

Der Bodenwertanteil wird mit gerundet € **10.562,-** angesetzt.

### 3. Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

#### 3.1. Besonderheiten aufgrund der öffentlichen Förderung

##### 3.1.1. Allgemeines

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum.

Die wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen beeinflussen den Verkehrswert durch

- a. die Bindung an die bewilligte Kostenmiete
- b. die 10-jährige Nachwirkungsfrist der Bindung an die Kostenmiete bei einer vorzeitigen Ablösung der öffentlichen Mittel
- c. die Wohnung darf nur an Personen vermietet werden, die die Einkommensgrenze gem. § 13 WFNG NRW einhalten und über einen Wohnungsberechtigungsschein verfügen

Grundsätzlich stehen den vorstehenden wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen Finanzierungsvorteile in Form von Zinsvorteilen aus den verbilligten Zinsmitteln gegenüber.

##### 3.1.2. Wertermittlung

Die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen geht von einem marktüblich erzielbaren Rohertrag (Nettokaltmiete) normal finanzierter Objekte gleicher Art, Lage und Ausstattung aus. Dieser Wert wird um den kapitalisierten Unterschiedsbetrag zwischen üblicher und auf Grund der Sozialbindung tatsächlich gezahlter Miete gemindert.

Der Zinsvorteil aus den valuierten verbilligten Zinsmitteln wird vernachlässigt, da am Grundstücksmarkt die aufwendigen Berechnungen nicht nachvollzogen werden und das vereinfachte Verfahren im Vergleich zu den erzielten Kaufpreisen zu vertretbaren Ergebnissen führt<sup>8</sup>.

Für die Wertermittlung ist zu unterstellen,

1. daß aufgrund der Ablösung der öffentlichen Mittel die Nachwirkungsfrist Ende 2031 endet
2. durch eine nach Wegfall der Mietpreisbindung mögliche Mieterhöhung die Marktmiete erreicht wird.

### 3.2. Beurteilung des marktüblich erzielbaren Mietertrags

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungstichtag gezahlt werden. Einen Anhaltspunkt können die Mietspiegel bieten:

| Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m <sup>2</sup> / mtl.<br>(Kaltmieten ohne Betriebskosten) |                        |            |             |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------|------|
| Baujahr                                                                                       | Größe                  | Mittelwert | Preisspanne |      |
|                                                                                               |                        |            | von         | bis  |
| bis 1960                                                                                      | bis 60 m <sup>2</sup>  | 5,67       | 5,10        | 6,24 |
|                                                                                               | 61 - 80 m <sup>2</sup> | 5,78       | 5,20        | 6,36 |
|                                                                                               | ab 81 m <sup>2</sup>   | 5,62       | 5,06        | 6,18 |

Im Hinblick u.a. auf die ländlich geprägte einfache Wohnlage, die einfache Ausstattung und nachteilige Aufteilung wird der untere Mietwert von € 5,10/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktübliche Miete erachtet.

Der Stellplatz wird mit einem pauschalen Betrag von € 25,- erfaßt.

### 3.3. Kostenmiete

Die Kostenmiete ist nicht bekannt.

Gem. der Anpassung der Mietobergrenzen ab dem 01.01.2023 für geförderten Wohnraum – Kommunen in NRW<sup>9</sup> wird in Abhängigkeit vom Zeitraum der Bewilligung der Darlehen die Mietobergrenze, d.h. die Kostenmiete mit € 4,52/m<sup>2</sup> angesetzt.

<sup>8</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1656

<sup>9</sup> vgl. Städte- u. Gemeindebund NRW-Mitteilung 626/2022 vom 04.10.2022

Die Mietmindererträge resultierend aus der Differenz zwischen der Kosten- und der marktüblichen Miete werden bei der Betrachtung der besonderen objekt-spezifischen Merkmale berücksichtigt.

### 3.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Objekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

|                       |         |   |                      |   |                   |
|-----------------------|---------|---|----------------------|---|-------------------|
| Wohnung               | 5,10 €  | * | 59,50 m <sup>2</sup> | = | 303,45 €          |
| Stellplatz            | 25,00 € | * | 1,00                 | = | 25,00 €           |
| mtl. Mietertrag       |         |   |                      |   | 328,45 €          |
| <b>Rohertrag p.a.</b> |         |   |                      |   | <b>3.941,40 €</b> |

### 3.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar<sup>10</sup>.

Vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke wird im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Tabelle zu Liegenschaftszinsen veröffentlicht:

| Kauffälle aus<br>2022-2023          | %                    | Ø   | Ø                 | Ø                          | Ø                  | Ø            |
|-------------------------------------|----------------------|-----|-------------------|----------------------------|--------------------|--------------|
|                                     | LZ                   | N   | Wfl.              | ber. KP                    | Miete              | BWK          |
| Gebäudeart                          | ±<br>Stabw.          |     | in m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup><br>Wfl. | EUR/m <sup>2</sup> | in %         |
| selbstgenutztes<br>Wohnungseigentum | <b>1,9</b><br>± 0,78 | 124 | 79<br>± 19        | 1.839<br>± 449             | 6,33<br>± 0,99     | 26<br>± 3    |
| vermietetes<br>Wohnungseigentum     | <b>2,2</b><br>± 1,0  | 78  | 73<br>± 19        | 1.778<br>± 408             | 6,49<br>± 0,92     | 26<br>± 3    |
|                                     |                      |     |                   |                            |                    | RND<br>Jahre |
|                                     |                      |     |                   |                            |                    | 46<br>± 10   |
|                                     |                      |     |                   |                            |                    | 46<br>± 9    |

Sowohl am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum besteht umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungstau.

Eine Rücklage ist nicht gebildet, so daß bezogen auf Arbeiten am Gemeinschaftseigentum das Risiko von Umlagen besteht.

<sup>10</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford, S. 49

Die energetische Ausstattung des Hauses entspricht nicht heutigen Standards, insbesondere im Hinblick auf die Beheizung. Auch ein Balkon ist nicht vorhanden.

Um diese Eigenschaften und das für einen Kapitalanleger mit der Wohnung verbundene Risiko in der nachfolgenden Wertermittlung angemessen zu erfassen, wird ein Liegenschaftszins von 3,5 % als angemessen angesetzt.

### **3.6. Restnutzungsdauer**

Gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können<sup>11</sup>.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird<sup>12</sup>.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1879<sup>13</sup> als Schule errichtet und 1957 um einen Anbau erweitert. Der Umbau zu Wohnungen wurde 1982 genehmigt.

Der Unterhaltungszustand des Objektes ist einfach und entspricht weitgehend dem Erweiterungsjahr 1957 bzw. dem Jahr des Umbaus.

Renovierungen und Modernisierungen wurden nicht bzw. in geringem Umfang mit dem Austausch der Dachflächenfenster im Jahr 2005 durchgeführt.

---

<sup>11</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

<sup>12</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

<sup>13</sup> vgl. Energieausweis

Arbeiten, die gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen, sind nicht berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre und des geschilderten baulichen Zustands wird die angemessene Restnutzungsdauer mit 25 Jahren geschätzt.

### **3.7. Bewirtschaftungskosten**

Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die Anlage 3 ImmoWertV:

#### **1. Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen<sup>14</sup>.

Für vergleichbare Objekte sind Instandhaltungskosten von € 13,75/m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen. Im Hinblick auf die öffentliche Förderung werden die Instandhaltungskosten erhöht und mit € 15,-/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt. Der Stellplatz wird mit € 50,- p.a. berücksichtigt.

#### **2. Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, z.B. für die Erstellung der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

---

<sup>14</sup> vgl. § 28 II BV

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht werden Verwaltungskosten in Höhe von € 420,- für die Wohneinheit und € 40,- für den Stellplatz angesetzt.

### **3. Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bemessung des Mietausfallwagnisses ist auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, die üblicherweise die Jahresnettokaltmiete um einen bestimmten Prozentsatz mindern<sup>15</sup>. Bei einer Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis 2 % gem. § 29 Abs. 3 II. BV.

### **3.8. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Wertermittlung der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

### **3.9. besondere objektspezifische Merkmale**

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind zusätzlich zu berücksichtigen, sofern sie im Verfahren selbst nicht bereits erfaßt sind:

#### **3.9.1. öffentliche Förderung**

Der Umbau der ehemaligen Schule wurde öffentlich gefördert.

Die öffentlichen Mittel wurden zwar abgelöst, dennoch besteht bis Ende 2031 eine Nachwirkungsfrist. Nach Wegfall der Mietpreisbindung in 7 Jahren und eine dann mögliche Mieterhöhung wird die Marktmiete erreicht.

Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag ungenutzt und unvermietet, so daß der Mietertrag kalkulatorisch zu ermitteln war und mit € 5,10/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ortsüblich erachtet wurde.

---

<sup>15</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1698 ff.

Die Kostenmiete ist nicht bekannt und wurde mit der Mietobergrenze von € 4,52/m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Berechnung der Mindereinnahmen stellt sich somit wie folgt dar:

erzielbarer Ertrag

|                              |       |   |        |   |          |
|------------------------------|-------|---|--------|---|----------|
| Mietfläche in m <sup>2</sup> | 59,50 | * | 5,10 € | = | 303,45 € |
|------------------------------|-------|---|--------|---|----------|

vertraglich vereinbarter Ertrag

|                              |       |   |        |   |          |
|------------------------------|-------|---|--------|---|----------|
| Mietfläche in m <sup>2</sup> | 59,50 | * | 4,52 € | = | 268,94 € |
|------------------------------|-------|---|--------|---|----------|

|                        |  |  |  |   |         |
|------------------------|--|--|--|---|---------|
| Minderertrag monatlich |  |  |  | - | 34,51 € |
|------------------------|--|--|--|---|---------|

|                          |  |  |  |   |                 |
|--------------------------|--|--|--|---|-----------------|
| <b>Minderertrag p.a.</b> |  |  |  | - | <b>414,12 €</b> |
|--------------------------|--|--|--|---|-----------------|

|                        |   |        |
|------------------------|---|--------|
| Bei einer Laufzeit von | 7 | Jahren |
|------------------------|---|--------|

|                            |      |
|----------------------------|------|
| und einem Zinssatz von 3 % | 3,00 |
|----------------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| beträgt der Vervielfältiger | 6,23 |
|-----------------------------|------|

|                     |             |   |                   |   |                     |
|---------------------|-------------|---|-------------------|---|---------------------|
| <b>Minderertrag</b> | <b>6,23</b> | * | <b>- 414,12 €</b> | = | <b>- 2.579,97 €</b> |
|---------------------|-------------|---|-------------------|---|---------------------|

**Der Minderertrag wird mit € 2.580,- angesetzt.**

### 3.9.2. Dienstbarkeit

In Abt. II des Grundbuches ist ein Nutzungsrecht für Stellplätze zugunsten der Stadt Bad Oeynhausen eingetragen.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein unbelastetes Grundstück zu unterstellen.

### 3.10. Ermittlung des Ertragswertes

|                                                                                                                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| marktübliche Nettokaltmiete monatlich                                                                                                                     | 328,45 €           |
| <b>Rohertrag</b> (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate),<br>= alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück | 3.941,40 €         |
| ./. Bewirtschaftungskosten                                                                                                                                |                    |
| Instandhaltungskosten                                                                                                                                     | 942,50 €           |
| Verwaltungskosten                                                                                                                                         | 460,00 €           |
| Mietausfallwagnis                                                                                                                                         | 78,83 €            |
| <b>= Reinertrag</b>                                                                                                                                       | 2.460,07 €         |
| = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt                                                                      |                    |
| Bodenwert                                                                                                                                                 | 10.562,00 €        |
| x Liegenschaftszins                                                                                                                                       | 3,00%              |
| = Anteil des Bodenwertes am Reinertag                                                                                                                     | 316,86 €           |
| Reinertrag                                                                                                                                                | 2.460,07 €         |
| ./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag                                                                                                                  | 316,86 €           |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen                                                                                                                        | 2.143,21 €         |
| * Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV                                                                                                            | 17,41              |
| <b>= Gebäudeertragswert</b>                                                                                                                               | 37.313,32 €        |
| = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger                                                                                                              |                    |
| + Bodenwertanteil                                                                                                                                         | 10.562,00 €        |
| <b>= finanzmathematischer Wert</b>                                                                                                                        | <b>47.875,32 €</b> |
| - besondere objektspezifische Merkmale<br>(Mietmindererträge)                                                                                             | - 2.580,00 €       |
| = Verkehrswert                                                                                                                                            | 45.295,32 €        |
| <b>Verkehrswert (gerundet)</b>                                                                                                                            | <b>45.300,00 €</b> |

## V. Festsetzung des Verkehrswertes

### 1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Allerdings hat es lt. statistischem Bundesamt sowohl in urbanen als auch in ländlichen Gebieten im ersten Quartal 2024 weiterhin Preisrückgänge gegeben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den großen Metropolen wie z.B. Berlin um enorme 9,5% gesunken. Eigentumswohnungen waren im Schnitt 4,6% günstiger als im ersten Quartal 2023. Aber im Vergleich zum vierten Quartal 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2024 nur noch um durchschnittlich 1,1 %. Die Preise für Wohnungen sind sogar um 0,4% gestiegen<sup>16</sup>.

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke stellte sich das Marktgeschehen für Eigentumswohnungen in Bad Oeynhausen wie folgt dar:

Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke

69

| Wohnungseigentum<br>Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche |              |                |           |           |           |
|--------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| Gemeinde                                                     | Erstverkäufe | Weiterverkäufe |           |           |           |
|                                                              | Neubau       | 2010-2021      | 1995-2009 | 1975-1994 | 1950-1974 |
| Bad Oeynhausen                                               | 3.100        | -              | 2.200     | 1.850     | 1.700     |

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Verkehrswert beträgt gerundet € 761,-/m² Wohnfläche und unterschreitet die Vergleichsdaten.

Allerdings sind bezogen auf die Durchschnittswerte die spezifischen Eigenschaften des Objektes wie der einfache Unterhaltungszustand, die fehlende Rücklage und die elektrische Beheizung nicht berücksichtigt.

### 2. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> [www.immoscout.de](http://www.immoscout.de), Veröffentlichung am 13.08.2024

<sup>17</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Bezogen auf den Ertragswert ist keine Marktanpassung notwendig, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits durch den Ansatz des Mietertrages, des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer hinreichend erfaßt sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 45.300,-**.

#### **VI. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die Eigentumswohnung mit ca. 59,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Bad Oeynhausen-Wulferdingsen, Bergkirchener Str. 250/252. Das ehemalige Schulgebäude wurde 1879 errichtet, 1957 erweitert und 1982 zu einem 7-Familienhaus umgebaut.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß und verfügt über Flur, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer. Zudem gehört ein Kellerraum zum Sondereigentum. An einem PKW-Stellplatz besteht ein Sondernutzungsrecht.

Die Wohnung ist öffentlich gefördert. Bis zum Ende der Nachwirkungsfrist Ende 2031 ist daher sowohl eine Vermietung als auch Eigennutzung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft.

Der Unterhaltungszustand ist einfach. Es besteht umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungstau. Eine Rücklage ist nicht gebildet.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7 im Dachgeschoß des Hauses Bergkirchener Str. 250, 252 in Bad Oeynhausen mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz begutachtet mit

**€ 45.300,-**

(in Worten: Euro fünfundvierzigtausenddreihundert)

Herford, 20.12.2024

## VII. Abkürzungsverzeichnis

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| €              | Euro                                 |
| Abt.           | Abteilung                            |
| Anl.           | Anlage                               |
| a.a.O.         | am angegebenen Ort                   |
| BauGB          | Baugesetzbuch                        |
| BGF            | Brutto-Grundfläche                   |
| BGH            | Bundesgerichtshof                    |
| BRI            | Bruttorauminhalt                     |
| bzw.           | beziehungsweise                      |
| ca.            | zirka                                |
| d.h.           | dass heißt                           |
| d.J.           | dieses Jahres                        |
| diesbzgl.      | diesbezüglich                        |
| DIN            | Deutsche Industrie Norm              |
| DM             | Deutsche Mark                        |
| ebp            | erschließungsbeitragspflichtig       |
| gem.           | gemäß                                |
| GFZ            | Geschossflächenzahl                  |
| ggf.           | gegebenenfalls                       |
| GRZ            | Grundflächenzahl                     |
| GuG            | Grundstücksmarkt und Grundstückswert |
| i.d.R.         | in der Regel                         |
| IfS            | Institut für Sachverständigenwesen   |
| ImmoWertV      | Immobilienwertermittlungsverordnung  |
| i.R.           | im Rahmen                            |
| incl.          | inklusive                            |
| i.R.           | im Rahmen                            |
| IVD            | Immobilienverband Deutschland        |
| km             | Kilometer                            |
| lt.            | laut                                 |
| m <sup>2</sup> | Quadratmeter                         |
| m <sup>3</sup> | Kubikmeter                           |
| MwSt.          | Mehrwertsteuer                       |
| monatl.        | monatlich                            |
| NHK            | Normalherstellungskosten             |
| NRW            | Nordrhein-Westfalen                  |
| s.             | siehe                                |
| Tz.            | Teilziffer                           |
| u.             | und                                  |
| v.             | von                                  |
| vgl.           | vergleiche                           |
| wg.            | wegen                                |
| WertR          | Wertermittlungsrichtlinien           |
| WertV          | Wertermittlungsverordnung            |
| z.B.           | zum Beispiel                         |
| z.T.           | zum Teil                             |
| z.Zt.          | zurzeit                              |
| zzgl.          | zuzüglich                            |

## **VIII. Literaturverzeichnis**

### **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW**

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

### **Allgemeine Immobilien-Zeitung**

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

### **Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke**

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Minden-Lübbecke

### **Gutachterausschuss des Kreises Herford**

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

### **Grundstücksmarkt und Grundstückswert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag,  
Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2021

### **Hildebrandt, Hubertus**

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

### **Kleiber - Simon - Weyers**

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u.  
der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

### **Kleiber**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

### **Kröll, Ralf**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage,  
Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

### **Netscher, Hans**

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum  
2000

### **Rössler, Langner**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag,  
München 2004

### **Simon - Reinhold**

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung  
- 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

### **Storz, Karl-Alfred**

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München  
2004