

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
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Eigentumswohnung im Dachgeschoss
Bad Oeynhausen, Schulstraße 19 A, B

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 75/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Oeynhausen, Schulstr. 19 A, 19 B verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß Mitte Nr. 11 des Aufteilungsplans mit Keller- und Abstellraum

Auftragsdatum: 12. Februar 2024
Aktenzeichen: 003 K 029/23

Ortsbesichtigung: 01. und 14. März 2024

Wertermittlungsstichtag: 14. März 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 14. März 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 25. April 2024

Anzahl der Ausfertigungen: 5

Gesamtseitenzahl: 35

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß Mitte des Hauses Schulstr. 19A, 19B in Bad Oeynhausen nebst Keller- und Abstellraum wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 93.000,-
(in Worten: Euro dreiundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. VORBEMERKUNGEN	4
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2. RECHTSNORMEN	4
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
III. BAUBESCHREIBUNG	9
1. VORBEMERKUNG	9
2. BAUJAHR	9
3. GEBÄUDE	9
4. BAUKONSTRUKTION	9
5. AUßENANLAGEN	10
6. BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	10
7. BEURTEILUNG	11
IV. WERTERMITTLUNG	11
1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	11
2. ERTRAGSWERTVERFAHREN	13
V. FESTSETZUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES	20
1. BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	20
2. VERGLEICHS- UND MARKTWERTE	20
3. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	20
VI. WERTERMITTLUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEßBRAUCHS	21
1. DEFINITION	21
2. VORBEMERKUNGEN	21
3. WERTERMITTLUNG	22
VII. ZUSAMMENFASSUNG	23
VIII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	24
IX. LITERATURVERZEICHNIS	25
X. ANLAGEN	26

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 – ImmoWertV2021)¹
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung in Bad Oeynhausen, Schulstr. 19A, 19B wurde mit Beschluß vom 12.02.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

¹ die Modelle der Gutachterausschüsse basieren noch auf der alten ImmoWertV2010, so daß diese zur Wahrung der Modellkonformität weiterhin zur Anwendung gelangt

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht. Das Gebäude von außen und das Grundstück wurden am 14.03.2024 von der Sachverständigen in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen
- b. Grundbuchauszug
- c. Auszug aus der Flurkarte
- d. Auskunft des Verwalters

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. Jahrhundert².

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

Das Bewertungsobjekt liegt an der Schulstraße, die im Stadtbereich von Bad Oeynhausen von der Detmolder Straße, einer Hauptein- und -ausfallstraße abzweigt und in östlicher Richtung verläuft.

Die Umgebungsbebauung ist durch eine gewachsene Wohnsiedlung mit freistehenden Wohnhäusern und kleinerem Geschößwohnungsbau gekennzeichnet.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind an der Detmolder Straße und darüber hinaus in der ca. 2,5 km entfernten Innenstadt gelegen.

Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zur Hauptstraße gut, auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

² vgl. homepage der Stadt Bad Oeynhausen

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 674 der Flur 15 Gemarkung Bad Oeynhausen. Das Grundstück ist 1.780 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen, unterkellerten Wohngebäude mit vorwiegend ausgebautem Dachgeschoß bebaut.

Das Gebäude ist in 14 Wohnungen aufgeteilt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist der Miteigentumsanteil von 75/1.000 an dem Grundstück Bad Oeynhausen, Schulstr. 19 A, 19 B verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß Mitte Nr. 11 des Aufteilungsplans mit Keller- und Abstellraum.

Zum Sondereigentum der Wohnung gehören gem. Zeichnung Diele, Küche, Flur und Garderobe, WC, Bad, Wohn- und Schlafzimmer, Abstellraum sowie Loggia. Gem. Berechnung der Anlage beträgt die Wohnfläche ca. 79 m².

Im Keller stehen gemeinschaftliche Räume wie z.B. ein Wasch- oder Fahrradkeller zur Verfügung.

Auf dem Grundstück sind 14 PKW-Stellplätze gelegen, die Gemeinschaftseigentum darstellen.

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

1.5. Nutzung

Die Nutzung der Wohnung ist nicht bekannt.

1.6. Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Schulstraße ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 02.04.2024 fallen für die Schulstraße keine Erschließungsbeiträge mehr an.

In welcher Höhe durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Beiträge für straßenbaulichen Maßnahmen (§ 8 KAG NRW) anfallen, läßt sich z.Zt. nicht bestimmen. Eine Maßnahme, die entsprechende Beiträge auslösen könnte, ist nicht absehbar.

Es ist zu unterstellen, daß für das Grundstück die Anschlußbeiträge für die städtische Abwasseranlage bereits erhoben wurden, so daß mit dem Entstehen einer erneuten Beitragspflicht nicht zu rechnen ist.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben 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 23.02.2024 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 Wohnungsgrundbuch von Bad Oeynhausen Blatt 2876 des Amtsgerichts Bad Oeynhausen eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 22.01.2024

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches sind ein Nießbrauchsrecht und eine befristete Rückauflassungsvormerkung eingetragen.

Weitere wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind im Grundbuch nicht eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen sind zwei Bau-lasten für Abstandflächen eingetragen. Der Wortlaut und die betroffenen Flächen gehen aus Anlage 2 des Gutachtens hervor.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Verwalter des Objektes ist G. & A. Friedrichsmeier Hausverwaltung Inh. Axel Friedrichsmeier e.K., Mönichhusen 28, 32549 Bad Oeynhausen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sind wertbeeinflussende Maßnahmen nicht zu berücksichtigen. Der aktuelle Bestand der Rücklage für das gesamte Objekt beträgt ca. € 4.000,-.

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

2.4. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

2.4.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Oeynhausen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B009-Gebiet zw. Detmolder Str., Schul-, Siegfried- u. Brüderstr.“, der ein reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und max. 2 Vollgeschossen vorgibt.

Bzgl. weiterer Festsetzungen und Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan bzw. an die Stadt Bad Oeynhausen verwiesen.

2.4.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.5. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Energieausweis benötigt.

2.6. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauakte nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß nur eine Außenbesichtigung möglich war.

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 verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Objekt ist 1973 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet worden

3. Gebäude

2-geschossiges, unterkellertes, massiv errichtetes Gebäude mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoß

4. Baukonstruktion

Fundamente: Beton

Außenwände: Kellergeschoß: Kalksandsteinmauerwerk
Wohngeschoss: Porotonmauerwerk, rot verblendet

Wohnungstrennwände:	Kalksandstein und Dämmmatte
sonstige Wände:	Kalksandstein
Decken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	massive Stahlbeton-Treppenläufe mit Kunststeinbelag
Dach:	Satteldach, 45° Dachneigung, dunkle Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien, im Treppenhaus Glasbausteine
Fußböden:	Zementestrich
Türen:	<u>Haustür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt, Briefkasten- und Klingelanlage <u>Innentüren:</u> Holz
Beheizung:	Elektro-Einzelheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
sanitäre Anlagen:	Bad mit Waschbecken und Wanne, separates WC mit Waschbecken
Besondere Bauteile:	- gem. Zeichnung Kaminanschluß - Loggia mit Fliesenbelag, Brüstung aus Betonwerkstein

5. Außenanlagen

Der gesamte vor dem Haus bis zur Schulstraße gelegene Bereich ist befestigt und dient als Parkplatz bzw. Hauszugang. Seitlich und rückwärtig verbleibende Freiflächen sind gärtnerisch angelegt.

6. Baumängel, Bauschäden

Im Rahmen der Außenbesichtigung machte die Wohnanlage einen gepflegten Eindruck.

Baumängel bzw. -schäden waren nicht offensichtlich vorhanden. Allerdings ist eine Beheizung über Stromeinzelöfen nicht mehr zeitgemäß, zumal das genaue Alter der Öfen nicht bekannt ist.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß die Bausubstanz dem Baujahr entspricht und keine Baumängel und – schäden vorliegen, die zusätzlich zur Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung zu berücksichtigen wären.

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.

7. Beurteilung

Hinsichtlich der Größe von ca. 79 m² und der Lage ist die Wohnung ein gefragtes Objekt, das grundsätzlich für einen großen Interessentenkreis in Frage kommt.

Nachteilig sind neben der Beheizung die Lage im Dachgeschoß und die Aufteilung mit lediglich 2 Zimmern. Zudem ist der Wohnung kein PKW-Stellplatz zugeordnet.

IV. Wertermittlung

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 ist³.

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 Bedeutung⁴.

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 bewertet⁵.

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Die Wertermittlung erfolgt zunächst unter Vernachlässigung des Nießbrauchs.

³ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, a.a.O., S. 46

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

2. 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.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

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 berücksichtigen⁶.

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

Die Gebäude- und Freifläche liegt in einer Richtwertzone, für die der Bodenwert € 180,-/m² erschließungsbeitragsfrei bei Wohnnutzung, einer Grundstücksgröße bis 550 m² und einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung beträgt.

Eine zu berücksichtigende Abweichung in den wertbestimmenden Merkmalen besteht hinsichtlich der Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus bzw. der Größe des Grundstücks von 1.780 m².

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Für die folgende Wertermittlung wird zunächst die für den Baukörper notwendige Grundstücksfläche wie folgt ermittelt:

- 1) bebaute Fläche (gem. Bauakte): 521,64 m²
- 2) notwendige Grundstücksfläche bei einer unterstellten Grundflächenzahl von 0,4: 521,64/0,4 = 1.304 m².

Das eigentliche Bauland ist mit 1.304 m² ermittelt worden.

Zur Erfassung der höherwertigen Bebauung und Ausnutzung des Grundstücks wird der Richtwert von € 180,-/m² für die Baulandfläche angesetzt.

Die über das eigentliche Bauland hinausgehende Fläche wird ohne Abgrenzung im Einzelnen entsprechend der Nutzung zur Schulstraße als Stellplatzfläche definiert und in Anlehnung an die Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld mit 50 % des Bodenwertes von baureifem Land angesetzt:

Bauland	1304 m ² *	180,00 €	=	234.720,00 €
Gartenland	476 m ² *	90,00 €	=	42.840,00 €
Bodenwert	1780 m ²		=	277.560,00 €
davon 75/1.000 Miteigentumsanteil			=	20.817,00 €
Bodenwertanteil (gerundet)			=	21.000,00 €

2.2. Restnutzungsdauer

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

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 modell-theoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands in Anlehnung an die Literatur⁹ sowie das bereits erreichte Gebäudealter mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Gem. der Bauakte ist das Objekt 1973 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet worden.

Im Rahmen der Außenbesichtigung war ersichtlich, dass sowohl Fenster als auch die Haustüren erneuert wurden, letztere gem. Auskunft der WEG-Verwaltung im Jahr 2023.

Weitere Aussagen zu durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen sind nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß die vorstehenden Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt sind und mit ihnen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV verbunden ist.

Bei einem Baujahr von 1973 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer mit 29 Jahren geschätzt.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Nutzung der Wohnung ist nicht bekannt, so daß die marktübliche Miete kalkulatorisch zu ermitteln ist.

Dazu 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 ² / mtl. (Kaltmieten ohne Betriebskosten)				
Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
1961-1980	bis 60 m ²	6,05	5,45	6,66
	61 - 80 m ²	6,20	5,58	6,82
	ab 81 m ²	5,99	5,39	6,59

Auszug aus dem Mietspiegel 2023 für die Stadt Bad Oeynhausen

⁹ vgl. NHK 2000

Die genaue Ausstattung bzw. der Unterhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.

Entsprechende Mietwohnungen sind gefragt, so daß grundsätzlich der obere Vergleichswert als marktüblich angesetzt wird.

Zu berücksichtigen ist die fehlende Zentralheizung, die in Anlehnung an die Literatur mit einem Abschlag¹⁰ von 3 % auf den oberen Vergleichswert erfaßt wird.

Der weiteren Wertermittlung wird ein Mietwert von € 6,62/m² Wohnfläche zugrunde gelegt.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung	6,62 €	*	79,00 m ²	=	522,62 €
mtl. Mietertrag				=	522,62 €
Rohertrag p.a.					6.271,40 €

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 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 aufgrund der nicht bekannten Nutzung in Anlehnung an die in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Ansätze für 2024:

¹⁰ gem. der Wertermittlungsliteratur ist für eine fehlende Zentralheizung ein Abschlag von bis zu 3% angemessen

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 beseitigen¹¹.

Bei einer dem Baujahr entsprechenden baulichen Beschaffenheit und Ausstattung sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche angemessen.

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.

Die Verwaltungskosten betragen € 420,- jährlich für das Wohnungseigentum.

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. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

4.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 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 dar¹².

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Minden-Lübbecke¹³ wird für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 2,4% mit einer Standardabweichung von 1,05% und für vermietetes Wohnungseigentum von 2,6% mit einer Standardabweichung von 1,23% veröffentlicht.

Die genaue Nutzung der Wohnung ist nicht bekannt.

¹¹ vgl. § 28 II BV

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford, S. 42

¹³ der Marktbericht für 2024 ist noch nicht veröffentlicht

Die Wohnung liegt in einer zentralen Innenstadtlage von Bad Oeynhau-
sen und bietet den Vorteil, über einen Balkon zu verfügen.

Nachteilig ist, dass der Wohnung kein Stellplatz zugeordnet ist und sie sich
im Dachgeschoss ohne Aufzug befindet. Auch die Beheizung mit Elektro-
Einzelöfen ist problematisch.

Zur Erfassung dieser spezifischen Eigenschaften wird unter Berücksichti-
gung der sich ändernden Marktverhältnisse mit steigenden Zinsen und fal-
lenden Immobilienpreisen ein Liegenschaftszins von 2,6% als ange-
messen erachtet.

2.7. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berück-
sichtigung 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. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertver-
zinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichti-
gen.

2.8. 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 nicht im Verfahren selbst bereits erfasst sind:

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind Abstandsflächenbaulasten an
der Nord- und der Westgrenze eingetragen.

Weder die bauliche noch die sonstige Nutzung des Grundstücks sind
durch die Baulasten beeinträchtigt, auch nicht die der eigentlichen Woh-
nung, zumal diese im Dachgeschoß liegt.

Eine wertmäßige Berücksichtigung der Baulasten erfolgt daher nicht.

Eine Besichtigung der baulichen Anlagen und der Wohnung wurden nicht
ermöglicht. Der bauliche Zustand und die Ausstattung sind nicht bekannt.

Aufgrund dieser Besonderheiten und im Hinblick auf nicht abschätzbare
Baumängel bzw. -schäden wird ein Risikoabschlag von 10 % des er-
mittelten Ertragswertes vorgenommen.

2.9. Ermittlung des Ertragswertes der Wohnung

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	522,62 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	6.271,44 €
./. Bewirtschaftungskosten	
Instandhaltungskosten	1.106,00 €
Verwaltungskosten	420,00 €
Mietausfallwagnis	125,43 €
= Reinertrag	4.620,01 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
 Bodenwert	21.000,00 €
x Liegenschaftszins	2,60%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	546,00 €
 Reinertrag	4.620,01 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	546,00 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.074,01 €
 Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	20,19
 Gebäudeertragswert	82.254,29 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
 + Bodenwert	21.000,00 €
 = vorläufiger Ertragswert	103.254,29 €
 besondere objektspezifische Merkmale Risikoabschlag Außenbesichtigung	-10% - 10.325,43 €
 = Ertragswert	92.928,86 €
<u>Ertragswert (gerundet)</u>	93.000,00 €

V. Festsetzung des unbelasteten Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch die Inflation und steigende Bauzinsen wird die Nachfrage nach Immobilien zwar weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes sind die Immobilienpreise im Schnitt um 9,9 % gegenüber dem Vorjahrzeitraum gefallen.

Auch die Diskussion um notwendige Sanierungen z.B. aufgrund des Heizungsgesetzes verunsichert die Käufer zunehmend.

2. Vergleichs- und Marktwerte

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Minden (ohne Stadt Minden) kann ein überschlägiger Marktwert wie folgt berechnet werden:

Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Minden-Lübbecke

69

Wohnungseigentum					
Durchschnittspreise in EUR/m ² Wohnfläche					
Gemeinde	Erstverkäufe		Weiterverkäufe		
	Neubau	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Bad Oeynhausen	3.100	-	2.150	1.850	1.650

Bei einem Baujahr von 1973 beträgt der Durchschnittspreis € 1.650,-/m² Wohnfläche bzw. bei 79 m² ergibt sich ein überschlägiger Wert von gerundet € 130.000,-.

Die Besonderheiten des Objektes wie die Lage im Dachgeschoß, die Größe der Einheit und insbesondere die Beheizung mit Einzelöfen sind nicht erfaßt, so daß der Durchschnittspreis nur sehr eingeschränkte Aussagekraft besitzt.

3. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet¹⁴.

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 93.000,-**.

¹⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

VI. Wertermittlung unter Berücksichtigung des Nießbrauchs

1. Definition

Gem. § 1030 BGB kann eine Sache in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen.

Dem Nießbraucher stehen grundsätzlich alle Einnahmen aus dem Grundstück zu; er ist aber gegenüber dem Eigentümer verpflichtet, alle durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Kosten und öffentlichen und privatrechtlichen Lasten zu tragen¹⁵.

Mit dem Nießbrauch wird das Eigentum an einem Grundstück von dem Recht, das Grundstück zu nutzen, abgespalten. Es handelt sich somit um ein Nutzungsrecht¹⁶.

Das Nießbrauchsrecht ist eine persönliche Dienstbarkeit und kann nicht veräußert und nicht vererbt werden. Somit gibt es auch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für einen Nießbrauch. Vielmehr ergibt sich der Verkehrswert des Nießbrauchs aus dem Barwert der wirtschaftlichen Auswirkungen und zusätzlichen Marktüberlegungen¹⁷.

2. Vorbemerkungen

Im Übertragungsvertrag des Notars Dr. Christian Hallerbach vom 11.06.2021 Nummer 0980/2021 ist in § 4 ein lebenslängliches, unentliehbares Nießbrauchsrecht eingetragen. Die Begünstigte ist 74 Jahre alt.

Gem. dem Vertrags obliegt dem Nießbraucher - über den gesetzlichen Inhalt des Nießbrauchs hinaus – für die Dauer des Nießbrauchs alle privaten und öffentlichen Lasten und Aufwendungen zu tragen, einschließlich

- außergewöhnlicher und zur Substanzerhaltung erforderlicher Ausbesserungen und Erneuerungen,
- außerordentlicher öffentlicher Lasten (unter Einschluß von Erschließungskosten bzw. Sanierungsausgleichsabgaben) und
- des an den Verwalter zu entrichtenden Wohngeldes (unter Einschluß der Instandhaltungsrücklage) und der Kosten des Wohnungsverwalters.

¹⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 2301

¹⁶ vgl. Kröll, Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 101 f.

¹⁷ vgl. Kröll, Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 101 f.

3. Wertermittlung

Bei Ertragswertobjekten ergibt sich die wirtschaftliche Wertminderung in der Regel aus den entgangenen Mieten oder Pachten und ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden.

Die Bewirtschaftungskosten sind im Verfahren durch den Liegenschaftszinssatz erfaßt, so daß zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung kein Abzug erfolgt.

Vertraglich vereinbart ist, daß der Nießbraucher auch die Kosten der außergewöhnlichen Instandhaltung trägt, die nicht mit Modellansätzen z.B. der Ertragswertrichtlinie, sondern mit realistischen Kosten in Höhe von € 500,- p.a. geschätzt und werterhöhend berücksichtigt werden.

Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil des Grundstückseigentümers über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Zur Kapitalisierung ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen, der auf S. 21 mit 2,6% ermittelt wurde.

Da die Dauer der Belastung bei natürlichen Personen an das Leben gebunden ist, wird der Kapitalisierung der Leibrentenbarwertfaktor des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegt.

Auf folgenden Annahmen basiert die Wertermittlung:

- jährlich erzielbarer Mietertrag € 6.271,44
- Liegenschaftszinssatz 2,6%
- Leibrentenbarwertfaktor bei Alter 74 Jahre, weiblich: 11,25 (Sterbetafel 2020-2022, Veröffentlichung 25.07.2023)

Die Berechnung stellt sich anhand der vorstehend getroffenen Annahmen wie folgt dar:

jährlicher Vorteil aus

- Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigten	+	500,00 €
- Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB durch die Berechtigten	+	- €

jährlicher Nachteil aus

- entgangener Nettokaltmiete	-	6.271,44 €
- Übernahme von Kosten und Lasten	-	- €

Summe der Vor- und Nachteile jährlich **-5.771,44 €**

Leibrentenbarwertfaktor * 11,2539

Belastung durch das Recht **-64.951,21 €**

Der Wert des Rechts wird mit gerundet € 65.000,- angegeben.

VII. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die ca. 79 m² große Eigentumswohnung Nr. 11 mit Kellerraum in Bad Oeynhausen, Schulstr. 19A, 19B.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß eines 1973 errichteten 14-Familienhauses.

Nähere Aussagen zum Zustand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums sind nicht möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels des Ertragswertverfahrens durchgeführt. Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko bestehender Baumängel und -schäden wurde durch einen Risikoabschlag erfasst.

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 unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß des Hauses Schulstraße 19A, 19B begutachtet mit

€ 93.000,-

(in Worten: Euro dreiundneunzigtausend)

Herford, 25.04.2024

VIII. 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 ²	Quadratmeter
m ³	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

IX. 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 2023 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 2009

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 - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

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

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß des Hauses Schulstr. 19A, 19B vom 25.04.2024

X. Anlagen

Anlage 1: Lageplan

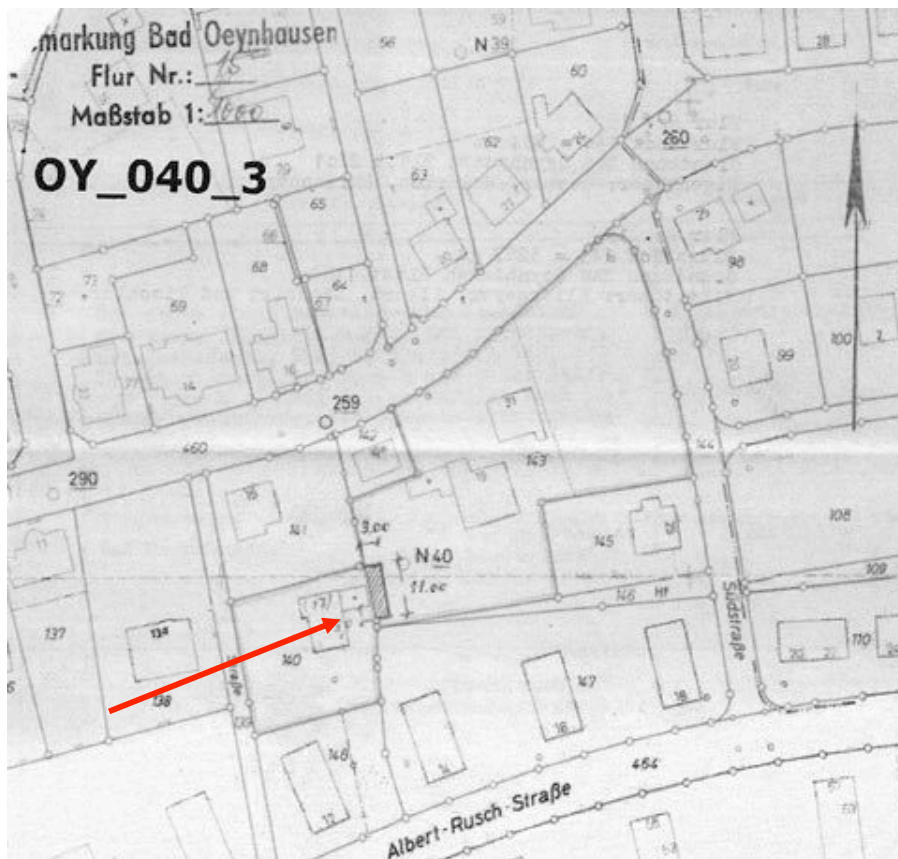
Der Lageplan ist im Internet z.B. bei boris.nrw.de einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Baulasten

40

Baulastenverzeichnis von	Bad Oeynhausen	Baulastenblatt Nr. 8 Band 6
Grundstück	Bad Oeynhausen, Schulstraße	Nr. 19 Seite
Gemarkung	Bad Oeynhausen	OY_040_1
Flur	15	Flurstück 143

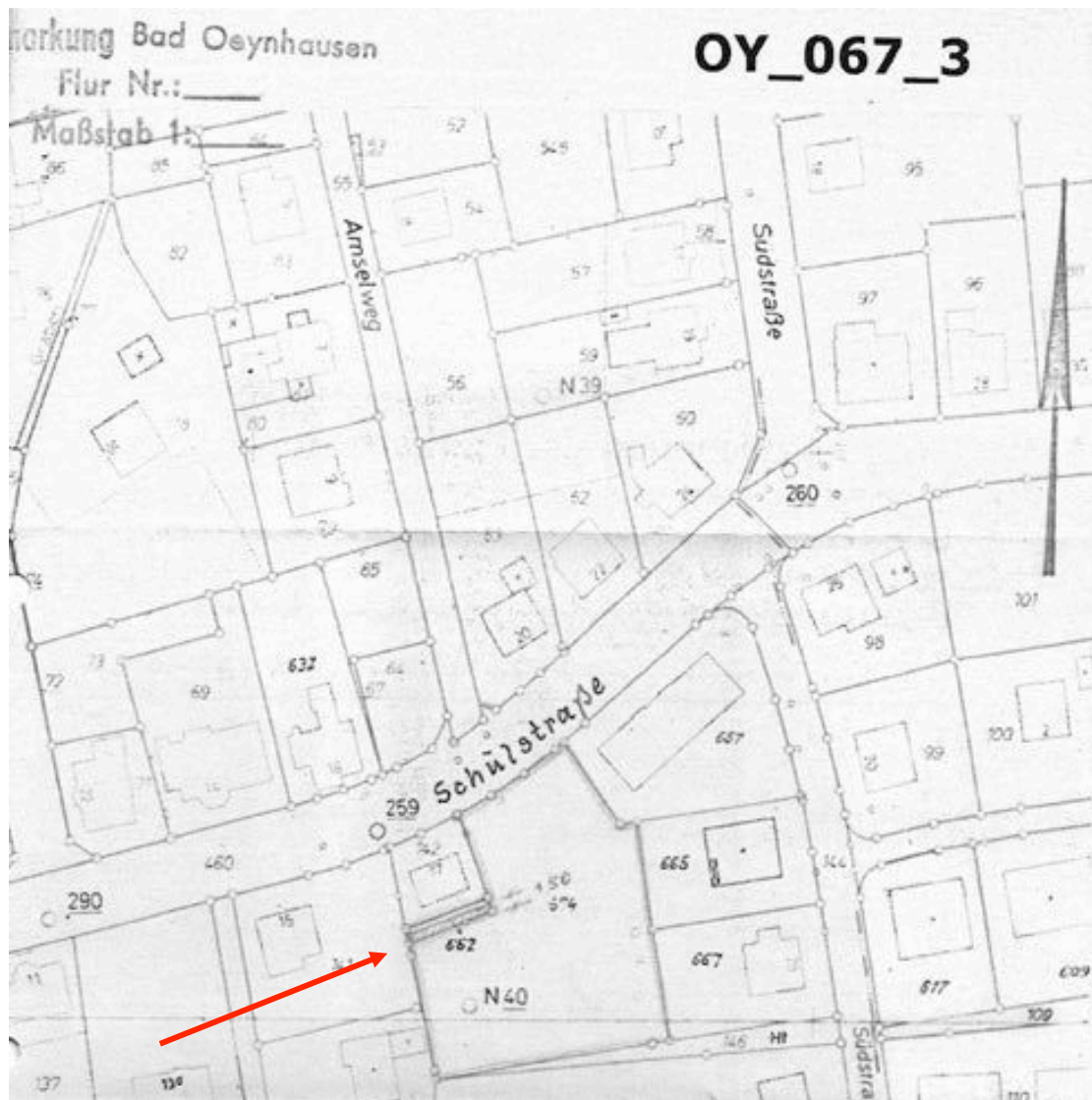
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme eines Bauwiches vom Grundstück des Herrn Heinrich Oesker, Bad Oeynhausen, Schulstraße 17, Flur 15 Flurstück 140, in einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 11,00 m entlang der von Norden nach Süden verlaufenden gemeinsamen Grundstücksgrenze.</p> <p>Eingetragen: 1. OKT. 1970 Bad Oeynhausen, Stadt Bad Oeynhausen Der Stadtdirektor - untere Bauaufsichtsbehörde - Im Auftrage:</p>	<p>Vergleiche Bauakte Tgb.-Nr. 212/70</p>



zugehöriger Lageplan, nicht maßstabsgerecht

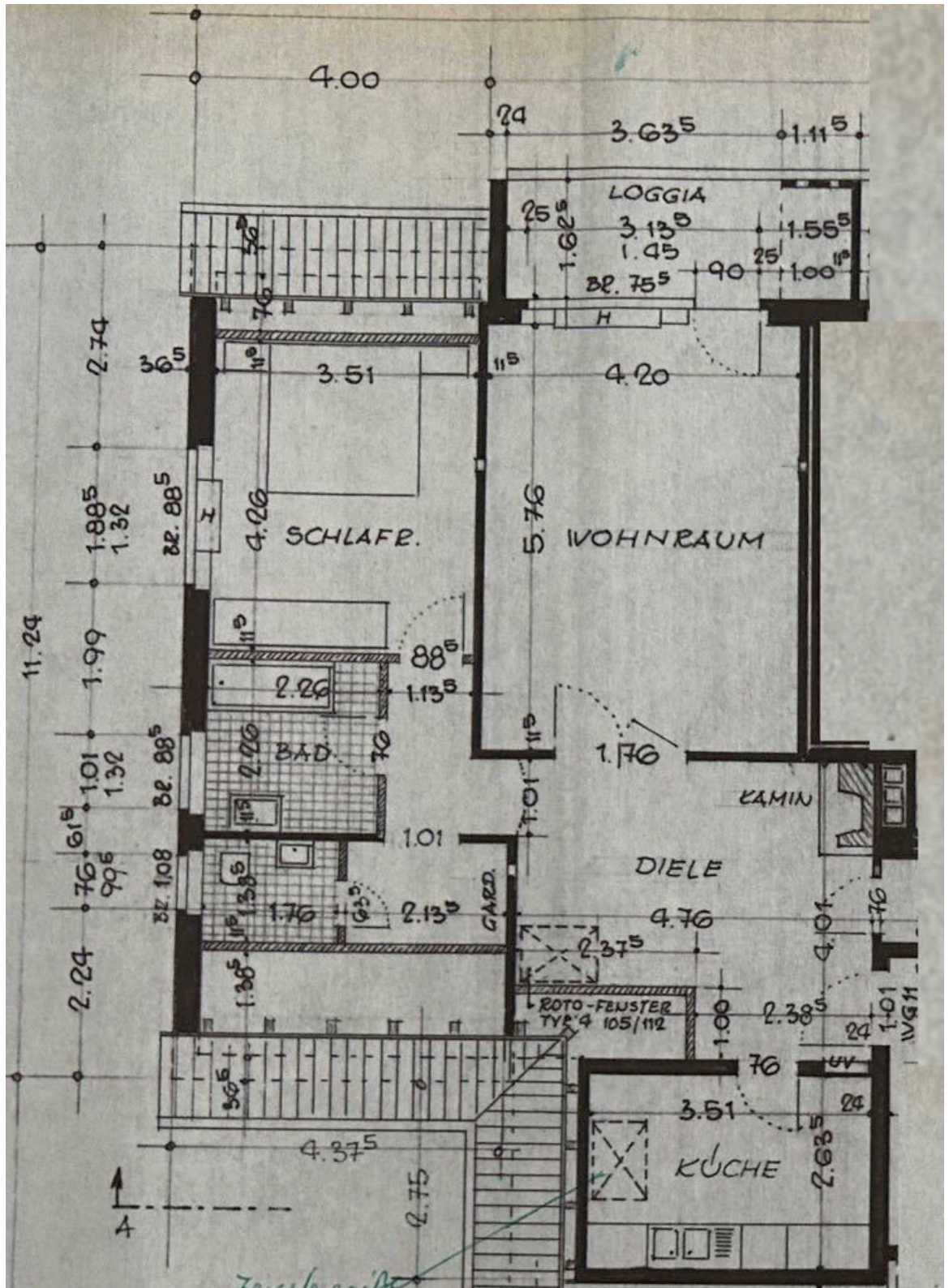
Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß des Hauses Schulstr. 19A, 19B vom 25.04.2024

Baukastenverzeichnis von <u>Bad Oeynhausen</u>		Baukastenblatt Nr. <u>6</u>		Band <u>9</u>
Grundstück <u>Bad Oeynhausen, Schulstraße 19</u>		OY_067_1		
Gemarkung <u>Bad Oeynhausen</u>		Flur <u>15</u>	Flurstück <u>662</u>	Seite <u>67</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen		
1	Übernahme einer Abstandfläche für das Grundstück der Städtischen gemeinnützigen Heimstätten GmbH, Bad Oeynhausen, Gemarkung Bad Oeynhausen Flur <u>15</u> Flurstück 674, in einer Breite von 1,50 m und der Gesamttiefe des Grundstücks.	Vergleiche Bauakte Tgb.Nr. 113/73		
Eingetragen:		Stadt Bad Oeynhausen		

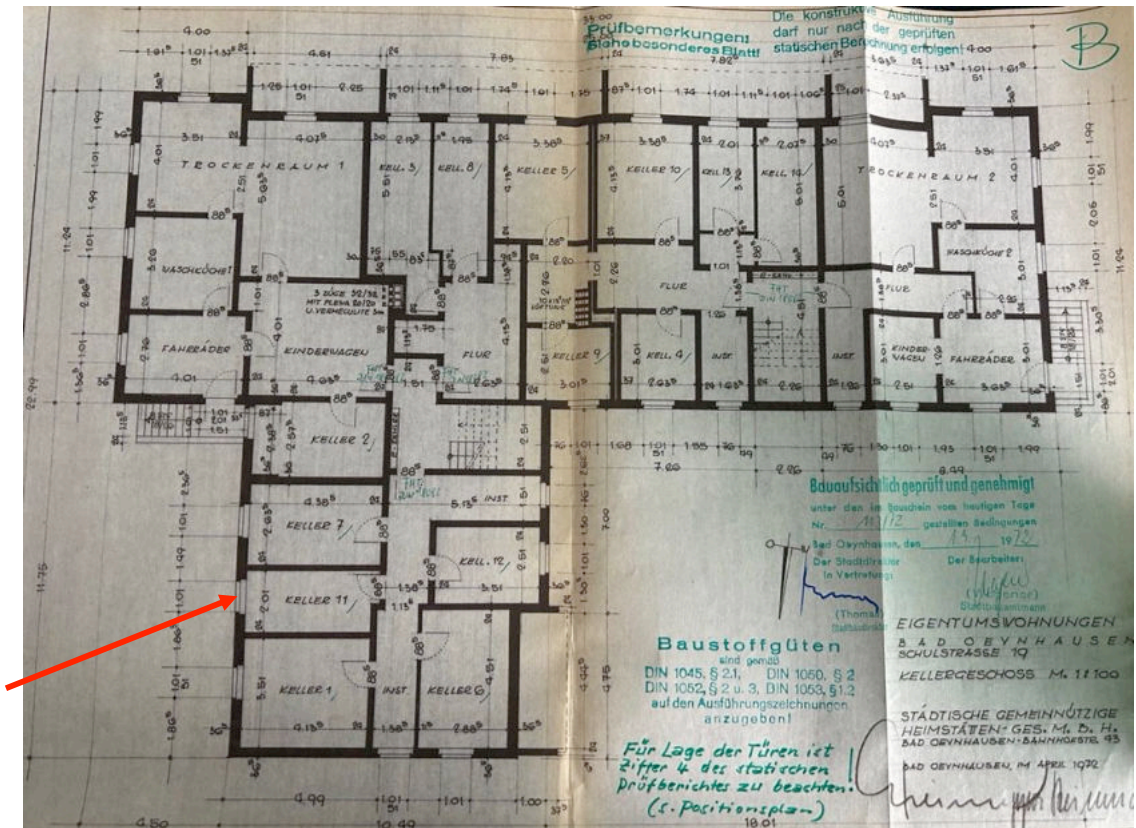


zugehöriger Lageplan, nicht maßstabsgerecht

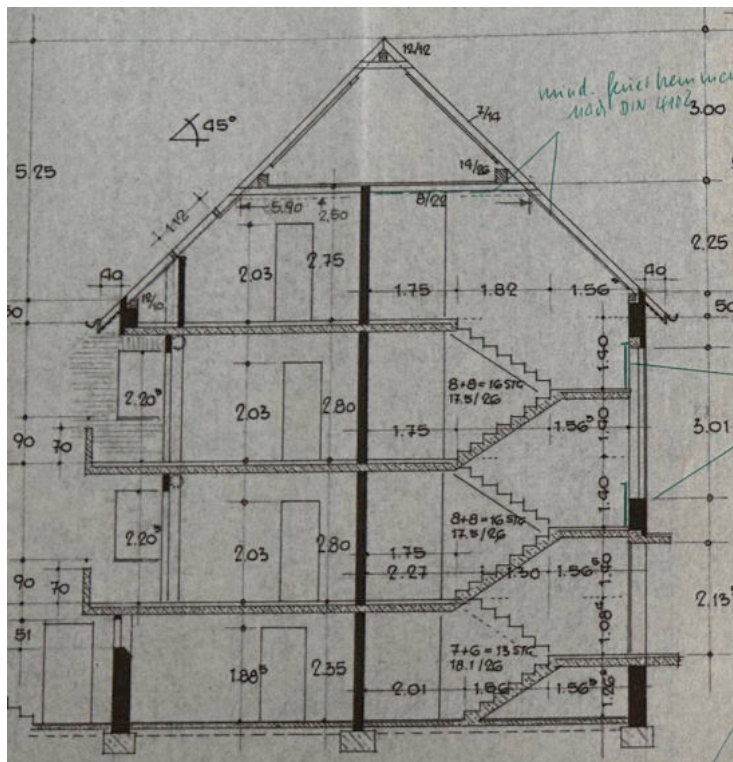
Anlage 3: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß des Hauses Schulstr. 19A, 19B vom 25.04.2024



Keller, der im Sondereigentum stehende Kellerraum ist rot markiert



Schnitt

Anlage 4: Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen.

<u>Wohnung 11</u>			
Diele	$4,76 \cdot 4,01 - 2,37^5 \cdot (1,00 + 0,50 \cdot 0,5)$	x 0,97	15,63 m ²
Küche	$3,51 \cdot 2,63^5 - 0,90 \cdot 2,63^5 \cdot 0,5$	x 0,97	7,82 m ²
Flur + Gard.	$1,13^5 \cdot 2,26 + 0,61^5 \cdot 1,01 + 2,13^5 \cdot 1,38^5$	x 0,97	5,96 m ²
WC	$1,76 \cdot 1,38^5$	x 0,97	2,36 m ²
Bad	$2,26 \cdot 2,26$	x 0,97	4,95 m ²
Schlafraum	$3,51 \cdot 4,26 - 3,51 \cdot 0,65 \cdot 0,5$	x 0,97	13,40 m ²
Wohnraum	$4,20 \cdot 5,76$	x 0,97	23,47 m ²
Abstellraum	$1,57^5 \cdot 1,10^5$	x 0,97	1,69 m ²
Loggia	$3,63^5 \cdot 1,62^5 + 1,00 \cdot 1,51$	x 0,50	3,71 m ²
			<u>78,99 m²</u>

Die Wohnfläche wird mit gerundet 79 m² angesetzt.

Anlage 5: Fotos des Objektes



Nordansicht

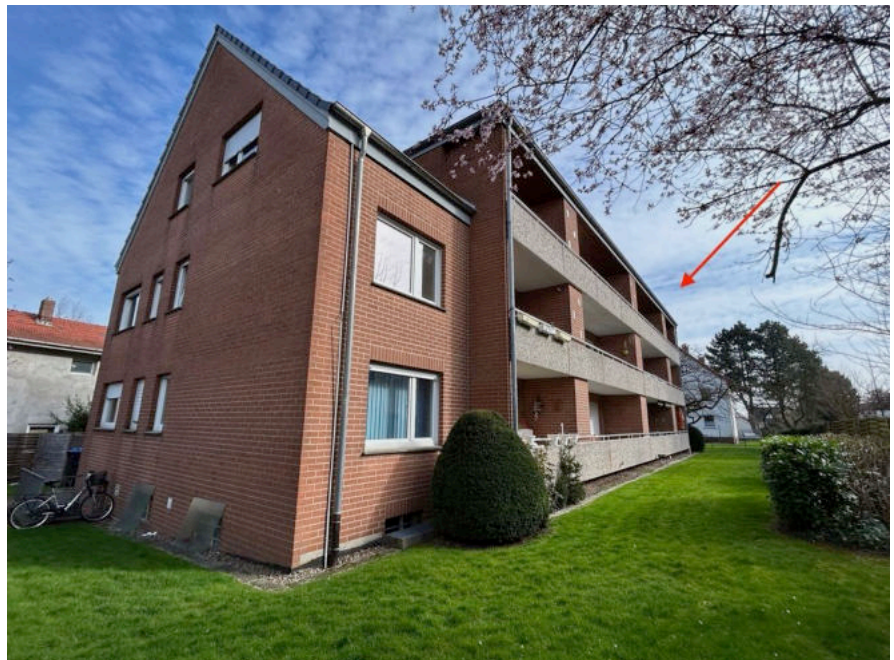


Nordansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß des Hauses
Schulstr. 19A, 19B vom 25.04.2024



Nord-/Ostansicht

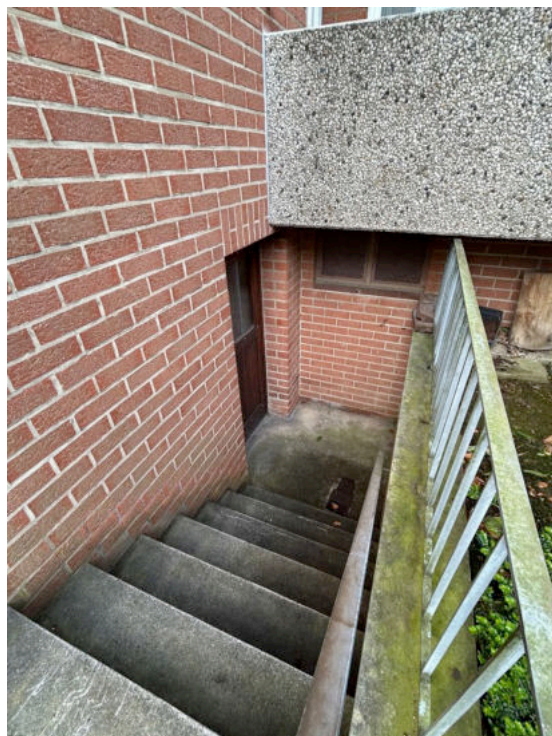


Süd-/Westansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 11 im Dachgeschoß des Hauses
Schulstr. 19A, 19B vom 25.04.2024



Südansicht im Detail



Kellerausgang