



DIPL.-ING. AXEL MEYSE  
von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert  
der Eigentumswohnung Nr. 05  
Dachgeschoss**



**Georgstraße 14-16,  
32545 Bad Oeynhausen**

**Der Verkehrswert des Miteigen-  
tumsanteils an dem Flurstück  
517 einschl. des Sondereigen-  
tums an der Wohnung 05 ein-  
schl. eines PKW-Abstellplatzes  
beläuft sich zum Wertermitt-  
lungsstichtag, dem 04. März  
2024, auf:**

**149.700,00 €**

**Der Barwert des Nießbrauch-  
recht für Frau XXXX XXXXXX be-  
trägt 79.300,00 €.**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück</b>	<b>11</b>
2.1	Rechtliche Wertmerkmale	12
2.2	Rechtliche Wertmerkmale	14
<b>3</b>	<b>Bauliche Anlagen</b>	<b>15</b>
3.1	Mehrfamilienhaus	15
3.1.1	Gebäudetyp	15
3.1.2	Rohbau	16
3.1.3	Ausbau	17
3.1.1	Besonderheiten	17
3.1.2	Baumängel und Bauschäden	17
3.1.3	Außenanlage	18
3.1.4	Zusammenfassung	19
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>21</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.2	Wertermittlungsverfahren	21
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
<b>5</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>23</b>
5.1	Bodenrichtwert	23
5.2	Bodenwert Flurstück 517 -Bodenwertanteil Wohnung	25
5.3	Bodenwert Flurstück 517 -Bodenwertanteil Weg	25
<b>6</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>26</b>
6.1	Zusammenfassung der Ableitungen	26
6.2	Vergleichswert auf Grundlage der Kaufpreissammlung	26
6.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
6.4	Vergleichswert	27
<b>7</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>28</b>
7.1	Herleitung des marktüblichen Mietzinses	28
7.2	Ermittlung des Jahresrohertrages	32
7.3	Bewirtschaftungskosten	33
7.4	Restnutzungsdauer	35
7.5	Liegenschaftszinssatz	35
7.6	Reinertrag	36
7.7	Ertragswert der baulichen Anlage	37
7.8	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
7.9	Ertragswert der Eigentumswohnung	38

<b>8 Nießbrauch</b>	<b>39</b>
8.1 Wirtschaftliche Wertminderung	39
<b>9 Verkehrswert</b>	<b>40</b>
<b>10 Beurteilung der Ergebnisse</b>	<b>41</b>
<b>11 Anlagenverzeichnis</b>	<b>41</b>
11.1 Anlage I - Grundriss	42
11.2 Anlage II – Wohnfläche	47
11.3 Anlage III - Fotoaufnahmen	48

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Objekt:	Miteigentumsanteil von 132,65 / 1.000 an dem Grundstück Georgstraße 14-16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 nebst dazugehörigem Kellerraum und Stellplatz	
Wertermittlungsstichtag	04. März 2024	
Qualitätsstichtag	04. März 2024	
Abschluss der Recherchen	05. März 2025	
Ortstermin	04. März 2024	
Baujahr des Gebäudes	Erstellung des Gebäudes 1990	
Besonderheiten	Nießbrauchrecht für Frau XXXX XXXXXX, Barwert <b>79.300,00 €</b>	
Nutzung	Nutzung zu Wohnzwecken	
Mieteinheiten	7 Wohneinheiten	
Wohnlich nutzbare Fläche der Eigentumswohnung Nr. 5	<i>Laut Bauantragszeichnung</i> 89,15 m <sup>2</sup>	
Bodenwert Bad Oeynhausen Flur 10, Flurstück 517	187.740,00 €	
Bodenwert - anteilig – Wohnung 132,65 / 1.000	gerundet	24.904,00 € <b>21.900,00 €</b>
Wegefläche	gerundet	3.303,00 € <b>3.300,00 €</b>
Vergleichswert der baulichen Anlage	<i>Wohnung Nr. 05</i> gerundet	175.893,00 € 175.900,00 €
Korrektur wegen sonstiger wertbeeinflussender Merkmale § 8 ImmoWertV	<i>Bauschäden Sicherheitsabschlag</i> 15,00 %	
Verkehrswert unter Berücksichtigung des Vergleichswertes	<i>Vergleichswert</i> <i>Sicherheitseinbehalt</i> <i>Bodenwert Verkehrsfl.</i> gerundet	175.893,00 € - 26.384,00 € <u>3.003,00 €</u> 152.512,00 € <b>152.500,00 €</b>

Rohertrag	7.860,00 € / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 1.812,00 € / Jahr rd. 23,50 % des Rohertrages
Restnutzungsdauer	46,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Ertragswert	<i>Wohnung Nr. 05</i> 147.310,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände § 19 WertV	<i>Bauschäden Sicherheitsabschlag</i> 15 %    - 25.382,00 €
<b>Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertragswertes</b>	<i>Bodenwert - anteilig -</i> 24.904,00 € <i>Ertragswert</i> 147.310,00 € <i>Sicherheitsabschlag</i> -25.382,00 € <i>Bodenwert Verkehrsfl.</i> - 3.303,00 € <hr/> 149.685,00 €  => <b><u>149.700,00 €</u></b>

## 1 Vorbemerkung

**Auftraggeber:** Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

**Zweck der Gutachtenerstellung:**

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

**Gegenstand der Bewertung:**

132,65 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Georgstraße 14-16 in 32545 Bad Oeynhausen in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Wohnung 05 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz 05 des Aufteilungsplanes

**Auftragsdatum:** Das Gutachten wurde durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen am 05. Februar 2024 beauftragt. Aktenzeichen *003 K 030 / 23*

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 04. März 2024 durch Herrn Architekt Dipl.-Ing. Axel Meyse besichtigt. Eine Besichtigung der Wohnung wurde vom Eigentümer trotz mehrmaligem Anschreiben verwehrt.

Besichtigt wurden das Wohngebäude von außen sowie die Außenanlagen.

In Vorbereitung des Besichtigungstermins bzw. im Anschluss an den Besichtigungstermin wurden folgende Unterlagen beigebracht und eingesehen:

- Grundbuchauszug
- Grundriss der Gebäude einschl. Vermaßung, Stand 1990 (Bauantragsunterlagen zur Abgeschlossenheitserklärung), die Maßhaltigkeit der Pläne konnte bei dem Besichtigungstermin am 04. März '24 überprüft (siehe Anlage 1).
- Teilungserklärung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Bild 01: vorderseitige Ansicht



Bild 02: Straßenansicht Wohngebäude

Als Zeitpunkt, auf den sich das Wertgutachten bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, *der 04. März 2024*, festgelegt. Die Angaben des Statistischen Bundesamtes, die im Rahmen der Sachwertermittlung benötigt werden, wurden letztmalig für November 2023 angegeben und werden im Zusammenhang mit diesem Gutachten auf den Ermittlungstichtag hochgerechnet.

Die Berechnung der

- Bruttogrundflächen (gemäß DIN 277/1987)

wurde anhand der vorliegenden Unterlagen und der örtlichen Aufnahmen vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhen- und Raummaße aufgrund der vorliegenden Pläne mit den örtlich gemessenen Höhen zum Großteil übereinstimmen. Die bei der Ortsbegehung gemessenen Werte wurden der weiteren Berechnung zugrunde gelegt. Für das Endergebnis sind sie im Übrigen auch von untergeordneter Bedeutung, da laut höchstrichterlicher Rechtsprechung jeder Wertermittlung eine Unsicherheit von  $\pm 10\%$  anhaften darf. Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um eine feste, fixe Größe. Der Verkehrswert ist vielmehr als Prognose des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Verkaufswertes zu sehen und wird daher auch als „Marktwert“ bezeichnet.

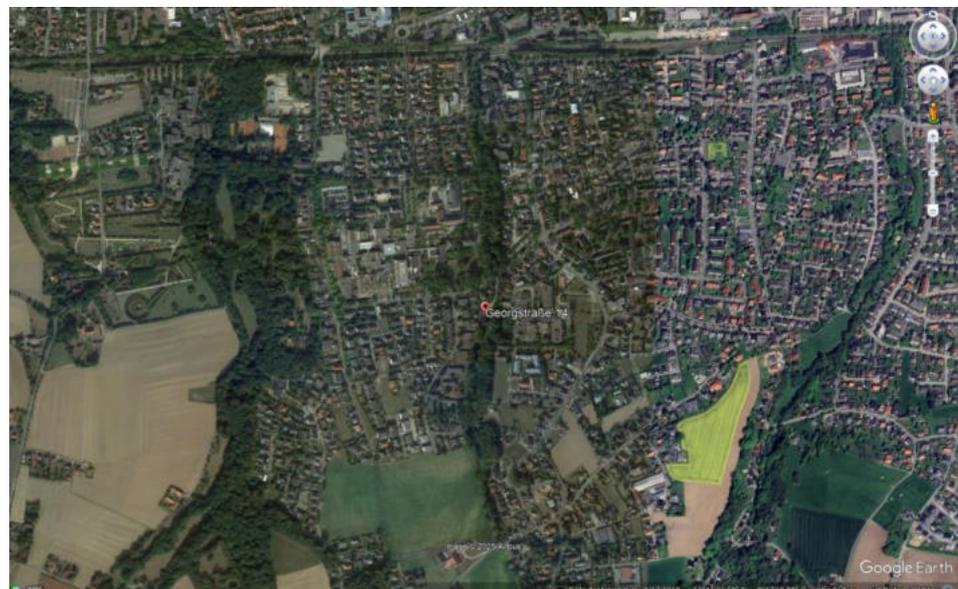


Bild 03: Google earth Luftbild

Die Wertermittlung ist in Anlehnung an folgende Rechtsvorschriften und Veröffentlichungen erstellt worden:

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Fassung vom 14.07.2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Fassung vom 01.03.2006
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 01.10.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer / Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 1. Auflage 2005, Luchterhand Verlag
- Kröll / Hausmann / Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Luchterhand Verlag
- Klaus Bernhard Gablenz: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
- Peter Holzner und Ulrich Renner: Roos/Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag
- Dr. Peter Schwirley: Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Dr. Goetz Sommer: Ertragswert und Wirtschaftlichkeitsanalysen, IFBau 2003
- Dr. Goetz Sommer, Ralf Kröll: Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GuG 2006, Seite 139 ff.
- Der Gutachterausschuss für Grundstücke im Kreis Minden-Lübbecke: Grundstücksmarktbericht 2023
- aktueller Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen 2023

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertobjektes im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und nachhaltig wertrelevant sind. So wurden zum Beispiel...

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt.
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft.
- versteckte Bauschäden, z.B. tierische bzw. pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.
- Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich
- es wird im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass zum Bauzeitpunkt die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

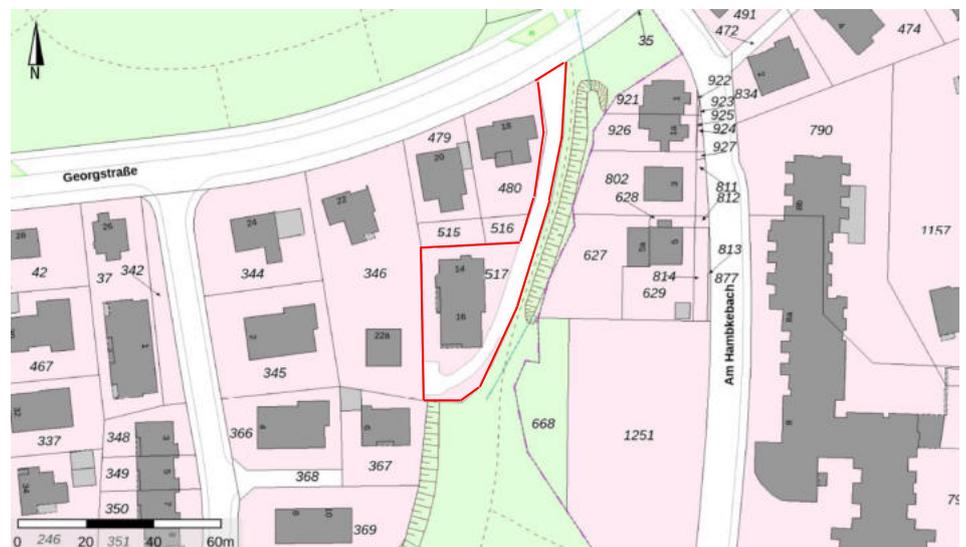


Bild 04: Lageplan, ohne Maßstab

## 2 Grundstück

- **Ortsbezeichnung:** 32545 Bad Oeynhausen  
Georgstraße 14 - 16
- **Grundbuch:** Bad Oeynhausen  
Bad Oeynhausen Blatt 4.547
- **Kataster:** Katasteramt: Bad Oeynhausen  
Gemeinde: Bad Oeynhausen  
Gemarkung: Bad Oeynhausen  
Flur: 10  
Flurstücksnummern: 1.464
- **Eigentümerin:** Herr XXXX XXXXXX  
wohnhaft XXXXXX-Straße XXX  
XXXXX XXXXXXXXX
- **Eigentumsanteil:** 132,65 / 1.000  
verbunden mit einem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 5, einschl. des  
dazugehörigen Kellerraumes und eines  
PKW-Stellplatzes.

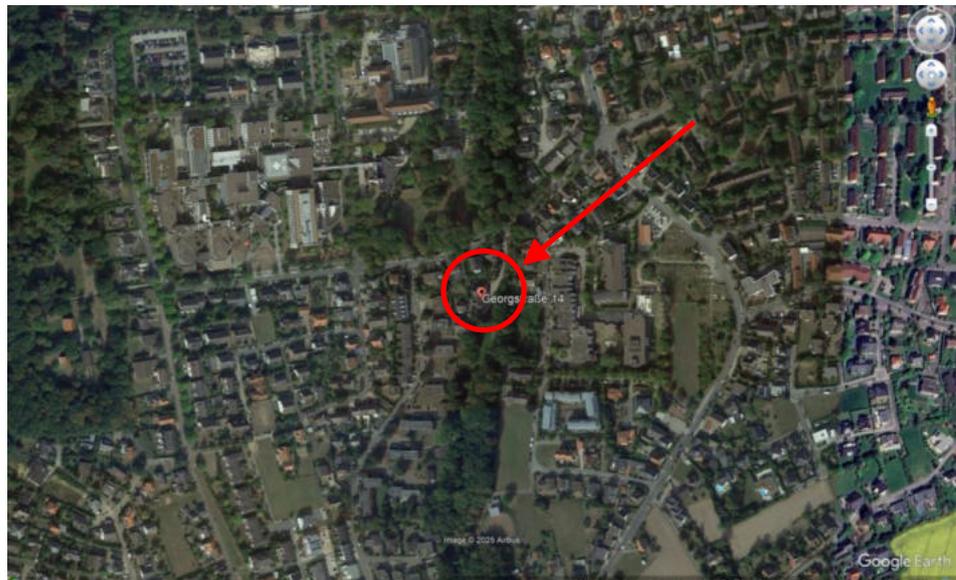


Bild 05: Luftbild<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Google earth

## 2.1 Rechtliche Wertmerkmale

- **Einwohnerzahl** der Stadt Bad Oeynhausen: ca. 50.500 Einwohner, Stadtteil Bad Oeynhausen-Stadt: ca. 16.400 Einwohner

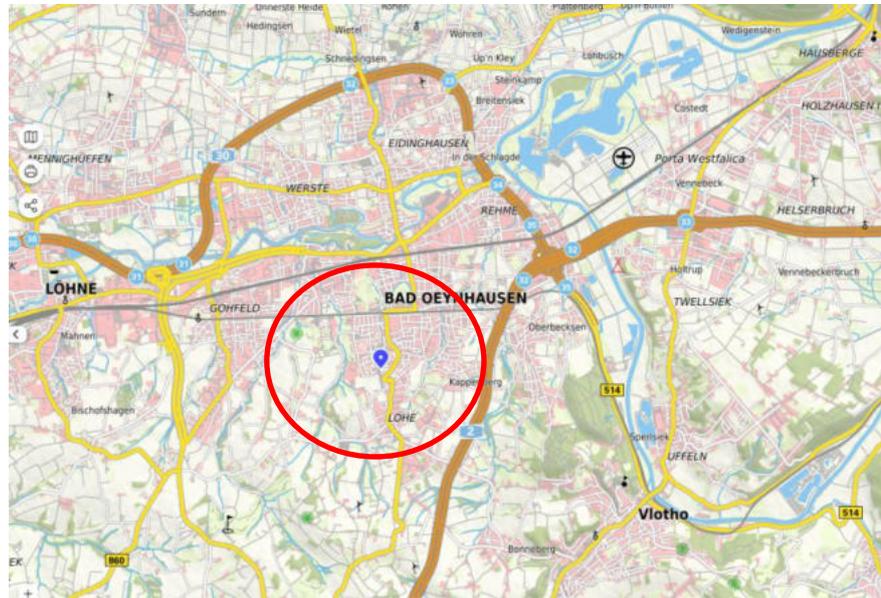


Bild 06: Übersichtskarte

- **Lage:** am westlichen Stadtrand von Herford, der Stadtkern (Altstadt) Herfords ist ca. 2,20 km entfernt, fußläufig erreichbar
- **Straße:** ausgebaute Straße
- **Umgebung:** Bebauung - mehrgeschossig - dient vornehmlich Wohnzwecken
- **Grundstücksgröße:** 1.464 m<sup>2</sup>, laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- **Nutzung der Gebäude- und Freiflächen:** Nutzung zu Wohnzwecken
- **Beschaffenheit:** leichter Anstieg des Geländes Richtung Süd-West
- **Baugrund:** keine Mängel bekannt

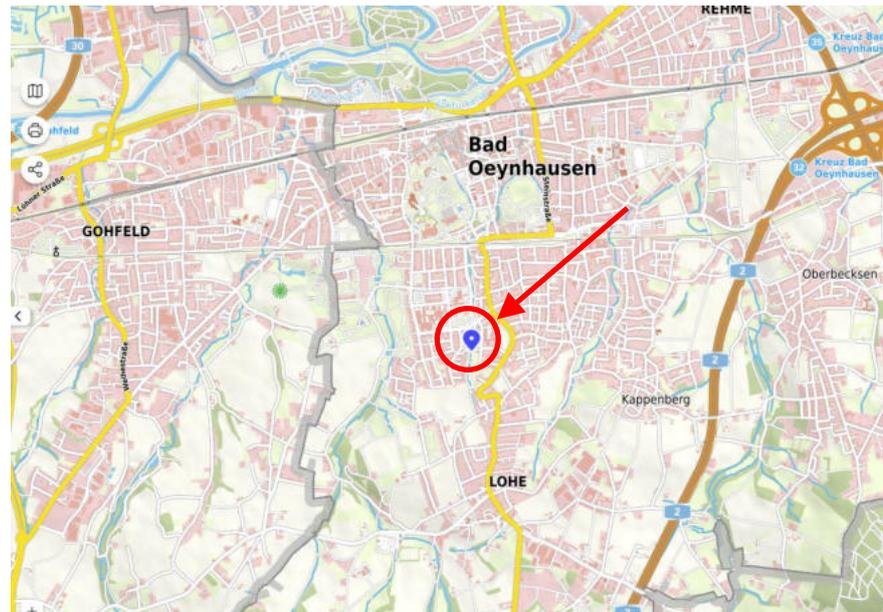


Bild 07: Stadtplan

- **Verkehrsanbindung:** nördlich über die Georgstraße / Detmolder Straße / Weserstraße / Steinstraße / Mindener Straße / Vlothoer Straße zur BAB 30 ca. 4,40 km; nördlich über die wie vor Steinstraße / Königstraße Bad Oeynhausen (Altstadt) ca. 2,20 km; wie oben Steinstraße / Königstraße Richtung Bad Oeynhausen (Bahnhof) ca. 2,20 km
- **Versorgung:** Läden des täglichen Bedarfs ca. 1,00 km stadtein- und stadtauswärts, fußläufig erreichbar  
Öffentliche Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten und Kirchen sind fußläufig zu erreichen, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe Buslinien B01 und B02 fußläufig erreichbar.
- **Erschließung:** Kanalisation, Stromversorgung und Wasserversorgung, Telefon- und Kabelanschluss ist vorhanden.

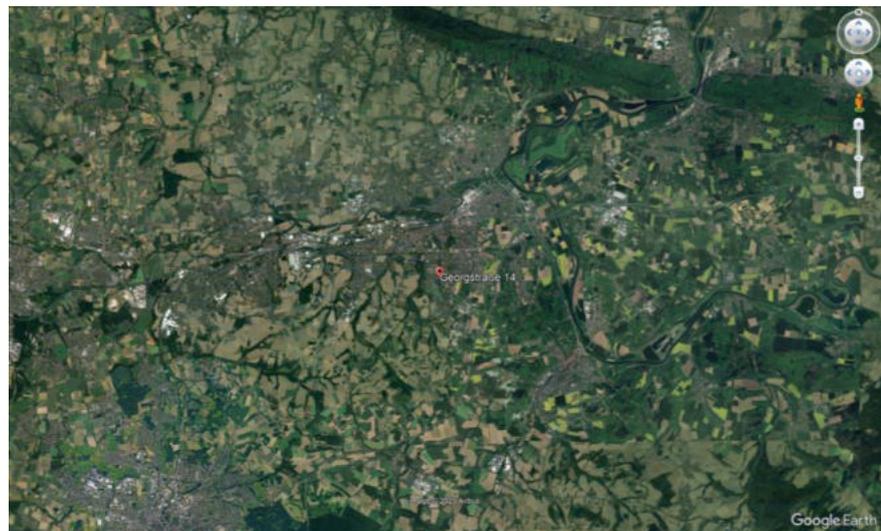


Bild 08: Luftbild, Google Earth

## 2.2 Rechtliche Wertmerkmale

- **Planungsrecht**

Das Grundstück liegt außerhalb eines gültigen Bebauungsplans. Änderungen und Umbauten sind daher nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) vorzunehmen.

- **Erschließungsbeiträge**

Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage, hier der „Georgstraße“, erschlossen. Erschließungsbeiträge für die Straße Georgstraße sind nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) nach Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bad Oeynhausen für die Bewertungsfläche erhoben und abgerechnet.

- **Rechte und Belastungen**

In dem mir vorliegenden Grundbuch vom 03.11.2024 sind in Abt. II des Grundbuches Amtsgericht Bad Oeynhausen, Bad Oeynhausen 4.547 folgende Eintragungen vermerkt:

1.) Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bad Oeynhausen Flur 10 Flurstück 480 (Grundbuch Bad Oeynhausen Blatt 3603).

2.) Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 10 Flurstück 517 (KFZ-Einstellplatz) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 10 Flurstück 480 (Grundbuch Bad Oeynhausen Blatt 3603)

3.) Nießbrauch für XXXX XXXXXX geb. XXXXXX, geboren XX.XX.XXXX – löschar bei Todesnachweis

4.) Befristete Rückauflassungsvormerkung für XXXX XXXXXX geb. XXXXXX, geb. XX.XX.XXXX

Beide erstgenannten Eintragungen sowie die vierte Eintragung werden aus hiesiger Sicht als wertneutral für die Bewertung der Wohnung Nr. 05, Georgstraße 14-16, angesehen.

Bei Zwangsversteigerungen des belasteten Grundstücks erlischt der Nießbrauch mit Zuschlag, wenn er nicht nach den Versteigerungsbestimmungen bestehen bleiben soll (§ 91 Abs. 1 ZVG).

Das Nießbrauchrecht wird im Nachgang bewertet und als einzelner Barwert ausgewiesen.

### 3 Bauliche Anlagen

#### 3.1 Mehrfamilienhaus

##### 3.1.1 Gebäudetyp

- **Gebäude/Bauteil:**  
Das Wohngebäude wurde als Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten errichtet.



Bild 09: Ansicht Eingangsseite

- **Baujahr:** Das Wohngebäude wurde 1990 bezugsfertig errichtet.
- **Vollgeschoss:** Das Wohngebäude weist ein Vollgeschoss auf.
- **Unterkellerung:** Wohngebäude ist vollunterkellert.
- **Sondereigentum:** Das Sondereigentum an der Raumeinheit 05 besteht aus drei Zimmern, Flur, Küche, Bad, Abstellraum und einem Balkon. Die Räume werden über einen Flur erschlossen. Der Wohnung ist im Kellergeschoss ein getrennter Raum als Kellerraum zugeordnet.

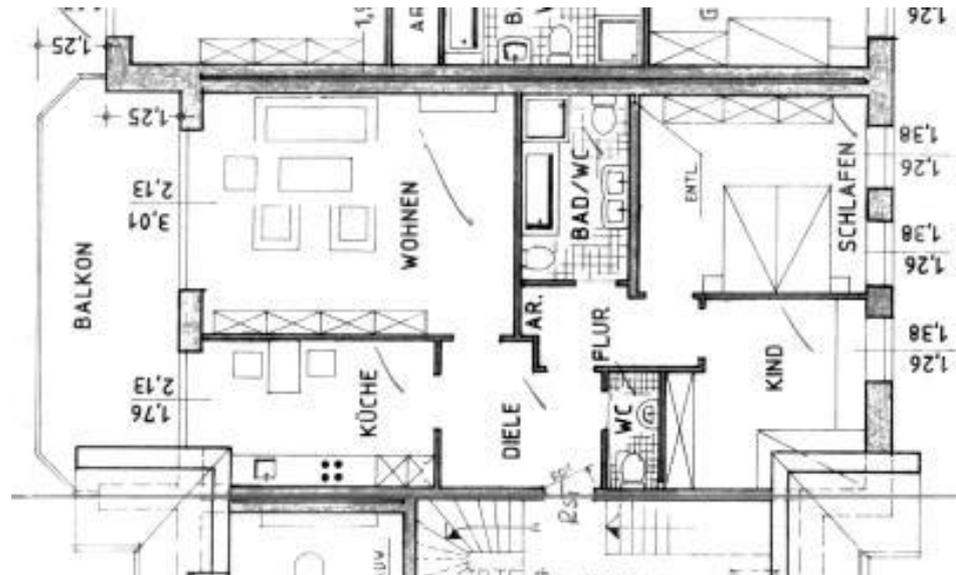


Bild 10: Grundriss

### 3.1.2 Rohbau

- **Wände:** im Untergeschoss: Kelleraußenwände 36<sup>5</sup> cm Mauerwerksaußenwände als „Schwarze Wanne“ gestrichen, Innenwände 24 / 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich, gestrichen, Anstrich mit Binderfarbe. Geschossaußenwände aus Kalksandsteinmauerwerk 24 cm, Kerndämmung 8 cm Luftschicht 2 cm und Klinkermauerwerk 11,5 cm; Innenwände 24 / 11,5 cm
- **Fassade:** Putzfassade mit Klinkermauerwerk
- **Decken:** Decke über Kellergeschoß als Stahlbetondecke unterseitig gestrichen; Decken über den Geschossen ebenfalls aus Stahlbeton mit schwimmendem Estrich.
- **Dach:** Walmdach mit Ziegelerdeckung, Fallrohre Zinkblech

### 3.1.3 Ausbau

- **Eine Besichtigung der Örtlichkeiten wurde verwehrt, daher kann hier keine genaue Beschreibung des Ausbaustandard der Wohnung Nr. 05 erfolgen.**

### 3.1.1 Besonderheiten

#### **Besondere Bauteile:**

- Es sind im Rahmen der Ertragswertermittlung sowie der Vergleichswertermittlung keine besonders zu veranschlagende Bauteile zu nennen.

#### **Besondere Betriebseinrichtungen:**

- Es sind keine besonderen Betriebseinrichtungen vorhanden.

### 3.1.2 Baumängel und Bauschäden

Ein allgemeiner Reparatur- und Unterhaltungstau nach § 6 Absatz 5 und 6 und § 8 Absatz 3 ImmoWertV liegt nach Auffassung des Verfassers nicht vor.

Bei dem Besichtigungstermin am 04. März 2024 wurde der Zugang der Wohnung nicht gewährt, daher wird hier ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15,00 % auf den Vergleichswert bzw. auf den Ertragswert gerechnet.

*Im Grundbuch Bad Oeynhausen, Bad Oeynhausen Blatt 4.547 ist in Abteilung II ein Nießbrauch für Frau XXXX XXXXXX, geb. XXXXXX, eingetragen. Bei Zwangsversteigerungen des belasteten Grundstücks erlischt der Nießbrauch mit Zuschlag, wenn er nicht nach den Versteigerungsbestimmungen bestehen bleiben soll (§ 91 Abs. 1 ZVG). Der Nießbrauch bleibt bestehen, wenn ein nachrangiger Gläubiger die Zwangsversteigerung betreibt. Daher wird das Nießbrauchrecht hier ermittelt, unter Umständen nur nachrichtlich.*

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt worden ist, wurden jedoch auch

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt.
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft.
- versteckte Bauschäden, z.B. tierische bzw. pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

### 3.1.3 Außenanlage

- **Hausanschlüsse:** Leitungsführung für Strom, und Wasser, Anschlüsse für Telefon, sowie Kabelfernsehen
- **Pflasterung/Beläge:** Rechteckpflaster, Verbundsteinpflaster
- **Gartenanlage:** Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
- **Einfriedigung:** lebende Hecken und Sträucher



Bild 11: Außenanlagen

### 3.1.4 Zusammenfassung

#### Beurteilung

- **Raumhöhen / Geschosshöhen:** KG 2,20 m [2,45 m], OG Wohnräume 2,50 m [2,80 m]
- **Grundriss:** gemäß der Grundrissunterlagen den Erfordernissen des Standards an heutige Wohnzwecke entsprechend, das Wohn- Esszimmer in Verbindung mit dem Küchenbereich mit ca. 36,00 m<sup>2</sup> ist nach heutigen Standards großzügig bemessen.

Das Badezimmer ist nach heutigen Anforderungen an zu Wohnzwecken dienenden Räumen ausreichend bemessen. Der Balkon mit einer Tiefe von 2,50 m ist gut nutzbar.

Bei der Bemessung des Mietzinses ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung über einen großzügig bemessenen Balkon verfügt.

- **Unterhaltung:** Der Unterhaltungszustand des Wohngebäudes und der Außenanlagen ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck, das Gebäude insgesamt hinterlässt einen sehr zufriedenstellenden Eindruck.
- **Gesamteindruck:** aufgrund des Wohnungszuschnittes, der Ausstattung und des optischen Erscheinungsbildes der Wohnanlage:

- *gut* -

Die genaue Wohnflächenberechnung ist in der Anlage 2 nachzulesen, hierbei musste auf die in der Bauakte niedergelegten Werte zurückgegriffen werden, da die Wohnung nicht begangen werden konnte.

Wohnfläche Wohnung 05, Dachgeschoss

Wohnung Nr. 05:                      89,15 m<sup>2</sup>

Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist qualitätsmäßig von baureifem, erschließungsbeitragsfreiem Bauland innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auszugehen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit insgesamt vierzehn Wohneinheiten. Das auf dem insgesamt 1.464 m<sup>2</sup> großen Grundstück aufstehende Wohngebäude ist in seinem Ursprung im Jahre 1990 errichtet worden.

Bei der Ermittlung des anteiligen Bodenwertes zu berücksichtigen ist, dass ein Teilbereich von 570,00 m<sup>2</sup> laut Auskunft aus dem Liegenschaftskataster als Wegefläche genutzt wird.

Bei der Begehung wurden keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden festgestellt.

#### Hinweis:

Der Unterzeichner sieht sich nicht in der Lage,

- eventuelle Altlasten festzustellen
- eventuelle Gefahrenpotentiale abzuschätzen
- anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder sonstige Maßnahmen zu ermitteln

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Der Verkehrswert einer kontaminierten Fläche kann nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminierungsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird entsprechend der Definition des § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

### 4.2 Wertermittlungsverfahren

Nachfolgend werden die in Deutschland anerkannten Wertermittlungsverfahren in einem Überblick dargestellt:

Das *Vergleichswertverfahren* kann sowohl für die Wertermittlung unbebauter, bebauter Grundstücke als auch bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen angewandt werden. Dabei wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke bzw. Wohnungen festgestellt.

Das *Sachwertverfahren* eignet sich vorrangig für Einfamilienhäuser. Der Eigentümer betrachtet das Einfamilienhaus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Das gleiche gilt auch für solche Zweifamilienhäuser, deren Eigennutzung im Vordergrund steht. *Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen und Teileigentum erscheint das Sachwertverfahren als nicht geeignet, da der Wert des Gemeinschaftseigentums wie z.B. Sauna, Restaurant, Fitnessraum usw. in Bezug auf die einzelnen Miteigentumsanteile nicht nachvollziehbar aufgeteilt werden kann. Insofern ist das Sachwertverfahren an dieser Stelle als anwendbares Wertermittlungsverfahren auszuschließen.*

Das *Ertragswertverfahren* eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, wie dies vornehmlich auch für Eigentumswohnungen gilt. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert interessiert bei solchen Objekten erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der davon abzuleitenden Dauer der Erträge.

### 4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das direkte Vergleichswertverfahren scheidet für die Wertermittlung aus, da keine ausreichende Anzahl von unmittelbar vergleichbaren Fällen vorliegt. Das indirekte Verfahren, basierend auf den Untersuchungen des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke. Die Herleitung der Vergleichswerte wurde durch die direkte Anfrage beim Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke vorgenommen.

In dem vorstehenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Oftmals kann der Verkehrswert aus den Verkaufswerten ähnlicher Wohnungen abgeleitet werden, die den gleichen Standard und eine vergleichbare Lage wie das zu bewertende Objekt haben. Oftmals dient der Vergleichswert als Kriterium, wenn der Käufer die Eigentumswohnung selbst nutzen will.

Vergleichs- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Vergleichswert  
 $\pm$  Korrektur wegen sonstiger Umstände  
 = Zwischenwert  
 $\pm$  Marktanpassung  
 = Verkehrswert

Auf der anderen Seite können Eigentumswohnungen, wie im vorliegenden Fall, auch als Renditeobjekte genutzt werden. Stehen solche Überlegungen im Vordergrund, ist das Ertragswertverfahren anzuwenden.

Ertrags- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Rohertrag  
 - Bewirtschaftungskosten  
 = Grundstücksreinertrag  
 - Bodenwertverzinsung  
 = Gebäudereinertrag  
 x Vervielfältiger  
 = Gebäudeertragswert  
 $\pm$  Korrektur wegen sonstiger Umstände  
 + Bodenwert  
 = Ertragswert  
 $\pm$  Marktanpassung  
 = Verkehrswert

Beide Verfahren sollen hier parallel behandelt werden, um zu einer nachvollziehbaren Aussage zu einem angemessenen Verkehrswert zu kommen. Es sei allerdings hier schon bemerkt, dass voraussichtlich dem Ertragswertverfahren der Vorzug bei der Ermittlung des Verkehrswertes eingeräumt werden wird und das Vergleichswertverfahren nur als Plausibilitätskontrolle dienen kann.

## 5 Bodenwert

### 5.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird i. d. R. aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind. Bei der Ableitung des Bodenwertes aus den Bodenrichtwerten sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstückes, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Nach Auskunft beim zuständigen Katasteramt des Kreises („Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke“) wird für den Bereich des Wertermittlungsobjektes letztmalig ein Bodenrichtwert von 210,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.



Das Bewertungsgrundstück liegt in der Darstellungsfläche für ein Wohngebiet. Hier ist ein Bodenrichtwert in Höhe von 210,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Der Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks bezieht sich auf ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Dieses trifft auf das zu bewertende Grundstück zu. Daher kann für das zu bewertende Grundstück von einem Bodenwert in Höhe von:

**210,00 €/m<sup>2</sup>**

ausgegangen werden, wobei in dem vorgenannten Werten die Kosten für die Erschließung (Kanal und Straße) enthalten sind.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück zum einen aus einem Teilbereich „Wohnbaufläche“ und einem Teilbereich „Weg“ besteht. Der Teilbereich Wohnbaufläche hat laut Auskunft aus dem Liegenschaftskataster eine Größe von 894,00 m<sup>2</sup>. Der Teilbereich Weg hat eine Größe von 570,00 m<sup>2</sup>.

Zur Ermittlung des Bodenwertes bieten sich zwei Verfahren an:

1. Es wird zwischen Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlage unterschieden, weil bei Gebäuden von einer begrenzten Lebensdauer ausgegangen werden muss, beim Boden hingegen nicht.  
Die Verzinsung des Bodenanteils, aus dem der Ertrag fließt, wird von dem Grundstücksreinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) subtrahiert. Hieraus ergibt sich der Gebäudereinertrag. Der Ertragswert ergibt sich wiederum aus der Summe des Gebäudereinertrages und des Bodenwertanteils.
2. Nach Auffassung von Kleiber/Simon<sup>2</sup> wird bei der oben genannten Methode die Bodenwertverzinsung zu stark bewertet. Hierbei bestehe die Gefahr, dass die Bodenwertverzinsung den Reinertrag „auffrisst“. Alternativ schlägt Kleiber vor, den Bodenwert über die Restnutzungsdauer zu diskontieren. Hierdurch fließt der Bodenwert nur einmal in die Berechnung ein.

In diesem Fall wird der Bodenwert im Ertragswertverfahren nach Variante 1 berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2007, Seite 1588 ff.

## 5.2 Bodenwert Flurstück 517 -Bodenwertanteil Wohnung

Dier Richtwert in Höhe von 210,00 €/m<sup>2</sup> trifft auf das zu bewertende Grundstück „Wohnbaufläche“ zu. Somit ergibt sich für die Betrachtung der Grundstücksflächen folgendes Bild:

$$894,00 \text{ m}^2 \times 210,00 \text{ €/m}^2 = 187.740,00 \text{ €}$$

Gemäß Grundbuchauszug 4.547 - Bestandsverzeichnis - gehört zu der Dachgeschosswohnung Nr. 05 ein Miteigentumsanteil von:

$$132,65 / 1.000,00 = 13,265 \%$$

Hieraus ergibt sich ein anteiliger Bodenwert für die Wohnung in Höhe von:

$$187.740,00 \text{ €} \times 13,265 \% = 24.904,00 \text{ €}$$

Dieser Wert für die Bemessung des Bodenwertes wird im Folgenden als Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 05 angesetzt.

$$\text{Bodenwert gerundet} = 24.900,00 \text{ €}$$

## 5.3 Bodenwert Flurstück 517 -Bodenwertanteil Weg

Bei dem zweiten Grundstücksteil in der Größe von 570,00 m<sup>2</sup> handelt es sich gemäß Auskunft aus dem Liegenschaftskataster um eine Wegefläche. Wegeflächen werden nachgängiger Vorgehensweise des Gutachterausschusses mit dem hälftigen Bodenwert bemessen. Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

$$\begin{aligned} 50,00 \% \times 210,00 \text{ €/m}^2 &= 105,00 \text{ €/m}^2 \\ 570,00 \text{ m}^2 \times 105,00 \text{ €/m}^2 &= 59.850,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Gemäß Grundbuchauszug 4.547 - Bestandsverzeichnis - gehört zu der Dachgeschosswohnung Nr. 05 ein Miteigentumsanteil von:

$$132,65 / 1.000,00 = 13,265 \%$$

Hieraus ergibt sich ein anteiliger Bodenwert für die Wegeflächen in Höhe von:

$$59.850,00 \text{ €} \times 13,265 \% = 3.303,00 \text{ €}$$

Dieser Wert für die Bemessung des Bodenwertes wird im Folgenden als Bodenwertanteil für die Wegeflächen angesetzt.

$$\text{Bodenwert gerundet} = 3.300,00 \text{ €}$$

## 6 Vergleichswert

Zur Herleitung eines Vergleichswertes wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke eine Anfrage auf die Auskunft aus der Kaufpreissammlung durchgeführt. Folgende Auswahlkriterien wurden angefragt:

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Gemarkungen:	Bad Oeynhausen, Lohe
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup> bis 105,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980 - 2000
Zeitspanne der Vertragsabschlüsse:	ab 01.01.2020

### 6.1 Zusammenfassung der Ableitungen

Unter zugrunde Legung der oben genannten Auswahlkriterien wurden insgesamt 49 Vergleichsfälle aufgeführt. Bei den meisten Vergleichsfällen ist im Kaufpreis ein Carport, eine Garage oder ein Tiefgaragenstellplatz enthalten. Eine genaue Ausweisung Carport / Garage / Tiefgaragenstellplatz erfolgt nicht. Der niedrigste angegebene Verkaufspreis lag bei 95.000,00 €, der höchste lag bei 250.000,00 €. Der Median lag bei 170.000,00 €, der Mittelwert bei 167.400,00 €.

Die Auswertung der Vergleichswerte bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ergab einen niedrigsten Wert in Höhe von 1.000,00 €/m<sup>2</sup> und einen Höchstwert in Höhe von 3.154,00 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 1.947,00 €/m<sup>2</sup> und der Mittelwert bei 1.973,00 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2 Vergleichswert auf Grundlage der Kaufpreissammlung

Auf Grundlage der Auswertung aus der Kaufpreissammlung ergibt sich folgender Vergleichswert.

$$\begin{array}{rcl}
 1.973,00 \text{ €} & \times & 89,15 \text{ m}^2 \\
 & & \text{gerundet} \\
 & & = 175.893,00 \text{ €} \\
 & & = \underline{\underline{175.900,00 \text{ €}}}
 \end{array}$$

Der Vergleichswert beträgt **175.900,00 €**. In dem Vergleichswert enthalten ist der Wert des Tiefgarageneinstellplatzes.

### 6.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bei der Ermittlung des Vergleichswertes bereits erwähnt, konnte die zu bewertende Wohnung bei dem Besichtigungstermin am 04. März nicht begangen werden. Daher wird hier ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15,00 % angesetzt.

## 6.4 Vergleichswert

Wie unter „Wahl des Wertermittlungsverfahrens“ bereits dargelegt, setzt sich der Vergleichswert wie folgt zusammen:

Vergleichswert	
±	Korrektur wegen sonstiger Umstände
=	Zwischenwert
±	Marktanpassung
=	Verkehrswert

Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

Vergleichswert der baulichen Anlage Eigentumswohnung mit Stellplatz		175.893,00 €
abzüglich „Sicherheitsabschlag 15,00 %.	x	175.893,00 €
		=- <u>26.384,00 €</u>
		149.509,00 €
Zuzüglich Bodenwertanteil Wegefläche		<u>3.003,00 €</u>
<b>Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertragswertes</b>	=	<b>152.512,00 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	=	<b><u>152.500,00 €</u></b>

## 7 Ertragswert

Der Ertragswert geht von der Annahme aus, dass der Grundstücks- wert sich als der gegenwärtige Wert (Barwert) aller künftigen Rein- erträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück, seinem Haus oder seiner Eigentumswohnung, erzielen kann. Bei der Er- mittlung der Barwerte wird zwischen den Bestandteilen „Bodenwert“ und „Wert der baulichen Anlage“ unterschieden.

### 7.1 Herleitung des marktüblichen Mietzinses

Zur Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrages kann der *Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen* herangezogen werden. Der Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen ist ein Mietspiegel gemäß § 558 c BGB und wird im Abstand von zwei Jahren der Markt- entwicklung angepasst. Er wurde von der Stadt Bad Oeynhausen in Kooperation mit:

- ⇒ Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe
- ⇒ Haus- und Grundeigentümergeverein Werretal
- ⇒ SGH Bad Oeynhausen

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Ein Mietspiegel gemäß § 558c, Absatz 1, gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Weiterhin wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

- **fiktives Baujahr 1990**
- **gute Wohnlage**
- **Wohnung DG ~ 90,00 m<sup>2</sup>**
- **Zuschnitt der Wohnung**

eine Nachfrage bei den o.g. Organisationen, Gutachterausschuss des Kreise Minden-Lübbecke, Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. und eine Internetrecherche beim Ring Deutscher Makler durchge- führt. Die Recherche ergab ein gleichmäßiges Bild der Einordnung. Alle drei Verbände würden die Nettokaltmiete des zur Begutachtung anstehenden Eigentumswohnung aufgrund der Wohnungszu- schnitte eher im oberen Bereich des Mietspiegels anordnen.

Aus dem Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen ergibt sich für der Zeitraum „Baualtersgruppe 1980 bis 2000“, wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ein Vergleichswert der ortsüblichen Vergleichsmiete bei guter Wohnlage in Höhe von:

Minimum	Mittelwert	Maximum
5,90 €/m <sup>2</sup>	6,56 €/m <sup>2</sup>	7,22 €/m <sup>2</sup>

<b>Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m<sup>2</sup> / mtl.</b> (Kaltmieten ohne Betriebskosten)				
<b>Baujahr</b>	<b>Größe</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Preisspanne</b>	
			<b>von</b>	<b>bis</b>
<b>bis 1960</b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>5,67</b>	<b>5,10</b>	<b>6,24</b>
	<b>61 - 80 m<sup>2</sup></b>	<b>5,78</b>	<b>5,20</b>	<b>6,36</b>
	<b>ab 81 m<sup>2</sup></b>	<b>5,62</b>	<b>5,06</b>	<b>6,18</b>
<b>1961-1980</b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>6,05</b>	<b>5,45</b>	<b>6,66</b>
	<b>61 - 80 m<sup>2</sup></b>	<b>6,20</b>	<b>5,58</b>	<b>6,82</b>
	<b>ab 81 m<sup>2</sup></b>	<b>5,99</b>	<b>5,39</b>	<b>6,59</b>
<b>1981-2000</b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>6,96</b>	<b>6,26</b>	<b>7,66</b>
	<b>61 - 80 m<sup>2</sup></b>	<b>6,80</b>	<b>6,12</b>	<b>7,48</b>
	<b>ab 81 m<sup>2</sup></b>	<b>6,56</b>	<b>5,90</b>	<b>7,22</b>
<b>2001-2010</b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>8,46</b>	<b>7,61</b>	<b>9,31</b>
	<b>61 - 80 m<sup>2</sup></b>	<b>8,11</b>	<b>7,30</b>	<b>8,92</b>
	<b>ab 81 m<sup>2</sup></b>	<b>7,46</b>	<b>6,71</b>	<b>8,21</b>
<b>ab 2011</b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>9,24</b>	<b>8,32</b>	<b>10,16</b>
	<b>61 - 80 m<sup>2</sup></b>	<b>8,62</b>	<b>7,76</b>	<b>9,48</b>
	<b>ab 81 m<sup>2</sup></b>	<b>8,15</b>	<b>7,34</b>	<b>8,97</b>

Außer der oben genannten Recherche kann als weiteres Verfahren zur Herleitung des marktüblichen Mietzinses das Verfahren von Schwirley herangezogen werden. Dr. Peter Schwirley empfiehlt in seinem Buch „Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten<sup>3</sup>“ die zu bewertende Wohnungen unter den Gesichtspunkten – Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage – zu betrachten.

<sup>3</sup> Dr. Peter Schwirley, Bewertung von Wohnraummierten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2017

Die einzelnen Gruppen sind unterschiedlich zu wichten, so hat z.B. die Ausstattung der Wohnung einen erheblich höheren Stellenwert als die Größe.

- **Art / Gebäude** 10,0 %
- **Größe** 12,5 %
- **Ausstattung** 50,0 %
- **Beschaffung / Zuschnitt** 15,0 %
- **Lage** 12,5 %

Die einzelnen Gruppen sind nachfolgenden nochmals in viele Unterpunkte unterteilt. So sind die fünf Hauptgruppen zum Teil in bis zu vierzehn Untergruppen unterteilt. Die einzelnen Unterpunkte sind für sich betrachtet zu werten und mit einem Punktwert zu belegen. Einfach ausgedrückt, wird z.B. eine schlechte Ausstattung mit 0,00 Punkten bewertet, eine normale Ausstattung mit 2,00 Punkten, eine gute Ausstattung mit 3,00 Punkten. So ergibt sich eine Punkteskala, mit der man anschließend unter Zuhilfenahme des Mietspiegels eine marktübliche Miete ermitteln kann. Die Vorgehensweise ist im Prinzip ähnlich zu sehen wie bei einer Zielbaumethode.

Punkte-Scala:	0	1	2	3
Wertigkeit:	schlecht	einfach	normal	gut

Die im Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen angegebenen Mietzinsen gelten für durchschnittlich ausgestattete Wohnungen (Standardwohnungen). Eine Wohnung ist durchschnittlich ausgestattet, wenn sie über eine Sammelheizung sowie über ein Bad oder Dusche mit WC verfügt *und zusätzlich*:

- 2 weitere (Wohnungen bis Baujahr 1945)
- 3 weitere (Wohnung von Baujahr 1945 bis 1960)
- *4 weitere (Wohnung von Baujahr 1961 bis 1990)*
- 5 weitere (Wohnung ab Baujahr 1991)

Ausstattungsmerkmale des nachfolgenden Katalogs aufweist:

- *zusätzliches WC (Gäste WC)*
- komplette Einbauküche
- *Isolierverglasung*
- Neuzeitliche Wärmedämmung von Dach und Fassade
- *Teppichboden / Laminat / Parkett*
- *Balkon / Loggia*
- Aufzug
- Hausantenne / *Kabelanschluss*

Die zusätzlichen Merkmale, welche die zu bewertende Wohnung aufweist, sind oben farbig bzw. kursiv dargestellt. Es liegen demnach also 5 zusätzliche Ausstattungsmerkmale vor, d.h., dass die Wohnung über einen höheren Ausstattungsstandard verfügt, als die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Wohnungen. Die Ausstattung wirkt sich somit werterhöhend aus.

Die Höhe des Zuschlages erfolgt gemäß nachstehender Berechnung:

Gesamtanzahl der Ausstattungsmerkmale:	8	
Anteil je Merkmal:		12,50 %
vorhandene Merkmale:	5	62,50 %
erforderliche Merkmale:	4	<u>50,00 %</u>
<b>Anpassung:</b>		<b>12,50 %</b>

Bandbreite der Mieten gemäß Mietspiegel für Wohnungen der Baujahre 1981 bis 2000 und in normalen Wohnlagen:

Bandbreite:	5,90 €/m <sup>2</sup>	bis	7,22 €/m <sup>2</sup>
Differenz:	1,32 €/m <sup>2</sup>		
12,50 % von	1,32 €/m <sup>2</sup>	=	0,17 €/m <sup>2</sup>

Der Zuschlag wirkt sich lediglich auf die Ausstattung der Wohnung aus und kann daher auch nur mit dem prozentualen Anteil, den die Ausstattung insgesamt hat, in die Bewertung einfließen:

Wichtung der Ausstattung:		50 % (Anteil am Wohnwert)
50,00 % von	0,17 €/m <sup>2</sup>	= 0,08 €/m <sup>2</sup>

**Der Zuschlag beträgt je m<sup>2</sup>: 0,08 €/m<sup>2</sup>**

Anhand der dargestellten Bewertungskriterien - Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage - wird die Miete wie folgt ermittelt.

<b>Wohnwertkriterien</b>	<b>Einstufung</b>	<b>Wichtigkeit</b>	<b>Punkte</b>
Wert der Art / Gebäude - normale Einstufung	2,00	10,0	2,00
Wert der Größe normale Einstufung	1,75	12,5	2,19
Wert der Ausstattung Normale Einstufung	2,05	50,0	10,15
Wert der Beschaffenheit normale Einstufung	2,10	15,0	3,15
Wert der Lage normale Wohnlage	2,30	12,5	<u>2,88</u>
<b>ermittelte Punktezahl</b>			<b>20,46</b>

Die maximal erreichbare Punktzahl in der oben dargestellten Tabelle liegt bei 30 Punkten. Dies würde bedingen, dass die Einordnung bei allen aufgeführten Bewertungskriterien bei *drei Punkten* läge. Dies ist - wie der Tabelle zu entnehmen ist - hier nicht der Fall. Insofern muss eine prozentuale Umrechnung vorgenommen werden.

*Umrechnen in Prozent:*

$$\text{Einordnung: } 20,46 / 30,00 = \mathbf{68,21 \%}$$

Der marktübliche Mietzins liegt zwischen dem Mindest- und dem Maximalwert der im Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen genannten Werte. Gemäß der prozentualen Umrechnung liegt der durch die Bewertungskriterien ermittelte bei ca. 68,21 % der Differenz zwischen den beiden Werten.

*Berechnung:*

$$\begin{aligned} 68,21\% \text{ von } (7,22 \text{ €/m}^2 - 5,90 \text{ €/m}^2) &= 0,90 \text{ €/m}^2 \\ \text{Miete: } 5,90 \text{ €/m}^2 + 0,90 \text{ €/m}^2 &= 6,80 \text{ €/m}^2 \\ \text{zuzüglich Zuschlag} &= \underline{+ 0,08 \text{ €/m}^2} \\ \text{vorläufige Miete beträgt je m}^2 & 6,88 \text{ €/m}^2 \\ \text{Rundung:} &= \underline{+ 0,02 \text{ €/m}^2} \\ \mathbf{\text{marktübliche Miete beträgt je m}^2:} & \mathbf{6,90 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Für den Stellplatz wird ein nachhaltig erzielbarer Mietzins in Höhe 40,00 €/mtl. als angemessen angesehen.

## 7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

Die Wohn-/Nutzfläche der Eigentumswohnung wurde Vorort aufgenommen:

Dies führt zu folgendem marktüblich erzielbarem Rohertrag:

$$\begin{aligned} \text{Dachgeschoss} \quad 89,15 \text{ m}^2 \times 6,90 \text{ €/m}^2 &= 615,00 \text{ €/mtl.} \\ \text{Garage:} \quad 1,00 \text{ St.} \times 40,00 \text{ €/St.} &= \underline{40,00 \text{ €/mtl.}} \\ \text{Monatlicher Rohertrag, gesamt} &= 655,00 \text{ €/mtl.} \\ \text{Jahresrohertrag} & \\ 655,00 \text{ €/mtl.} \times 12,00 \text{ Monate} &= \underline{\underline{7.860,00 \text{ €/a}}} \end{aligned}$$

### 7.3 Bewirtschaftungskosten

Detaillierte Bewirtschaftungskosten, die auf der Basis vergangener Aufzeichnungen hochgerechnet wurden, sind vom Auftraggeber *nicht* vorgelegt worden. Derartige Hochrechnungen sind i.d.R. auch kein Maßstab für nachhaltig erzielbare Kosten dieser Art.

Für die Nutzung zu Wohnzwecken wurden die entsprechenden Ausgangswerte der Fachliteratur *ImmoWertV 2021* entnommen.

- **Verwaltungskosten**

Hier wird die Anlage 3 zur Ertragswertrichtlinie für die Berechnung zugrunde gelegt. Die hier genannten Sätze wurden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 zum 01.01.2024 fortgeschrieben. Hieraus ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 421,00 €/Jahr für Wohnungen. Für die Garage sind Verwaltungskosten in Höhe von 46,00 €/Jahr anzusetzen:

1 Wohneinheit:	1	x	421,00 €/a	=	- 421,00 €/a
1 Stellplatz	1	x	46,00 €/a	=	<u>- 46,00 €/a</u>
Verwaltungskosten insgesamt				=	- 467,00 €/a

- **Betriebskosten**

Bei den Betriebskosten darf davon ausgegangen werden, dass die Betriebskosten zu 100 % auf die Mieter umgelegt werden. Somit verbleibt hier kein Anteil, der durch die Eigentümer selbst zu tragen wäre. Daher kann dieser Teil der Bewirtschaftungskosten nach Auffassung des Verfassers mit Null angesetzt werden.

- **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis umfasst die Kosten, welche durch uneinbringliche Rückstände von Mieten oder durch Leerstand der Immobilie entstehen.

Erfahrungsgemäß ist das Mietausfallwagnis bei Objekten dieser Größe als sehr gering einzustufen. Es wird hier, auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2021, Anlage 3, mit 2 % des Jahresrohertrages angesetzt.

$$\text{Mietausfallwagnis: } 2,00 \% \times 7.860,00 \text{ €} = - 157,00 \text{ €/a}$$

- **Instandhaltungskosten:**

Unter Instandhaltungskosten versteht man diejenigen Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen.

Die Anlage 3 der ImmoWertV 2021, nennt in der in Anlage 3/I/2. „Instandhaltungskosten“ Anhaltspunkte, an denen man sich bei der Ermittlung der angemessenen Höhe der Instandhaltungskosten orientieren kann. Hier werden für das Jahr 2024 Instandhaltungskosten in Höhe von 13,77 €/m<sup>2</sup> genannt.

Da Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden, kann gemäß der II. Berechnungsverordnung der Satz in Höhe von 13,77 €/m<sup>2</sup>a nochmals um 1,61 €/m<sup>2</sup>a gemindert werden. Da die Abrechnung des Energielieferanten direkt über den Mieter erfolgen kann, ist hier eine weite Abminderung von 0,29 €/m<sup>2</sup> zulässig.

Für die Garage sind gemäß der ImmoWertV 2021, Anlage 3/I/2. Instandhaltungskosten in der Höhe von 104,05 €/a anzusetzen.

Instandhaltungskosten:	13,77 €/m <sup>2</sup> a
Schönheitsreparaturen:	<u>- 1,61 €/m<sup>2</sup>a</u>
Instandhaltungskosten:	12,16 €/m <sup>2</sup> a

Instandhaltungskosten:	
Wohngebäude: 89,15 m <sup>2</sup>	x 12,16 €/m <sup>2</sup> = - 1.084,00 €
Garage: 1,00 St.	x 104,05 €/St. = <u>104,00 €</u>
Instandhaltungskosten insgesamt:	= 1.188,00 €

- **Zusammenstellung**

Verwaltungskosten	5,94 %	- 467,00 €/a
Betriebskosten	0,00 %	- 0,00 €/a
Mietausfallwagnis	2,00 %	- 157,00 €/a
Instandhaltungskosten	15,11 %	- 1.188,00 €/a
<b>BWK, insgesamt</b>	<b>23,05 %</b>	<b>- 1.812,00 €/a</b>

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt 1.812,00 €/Jahr, sie liegen demnach bei ca. 23,00 % des Rohertrages.

## 7.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die Immobilie bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt gemäß ImmoWertV 21 bei 80 Jahren. Hier erscheint aufgrund des Alters des Gebäudes ein Zeitraum von 80 Jahren als angebracht, in dem das Gebäude wirtschaftlich genutzt werden kann.

Unter Zugrundelegung des fiktiven Baujahres 1990 ergibt sich somit folgende Restnutzungsdauer:

Baujahr:	1990
Bewertungszeitraum:	<u>2024</u>
Nutzungsdauer	34 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Nutzungsdauer	<u>- 34 Jahre</u>
Restnutzungsdauer	46 Jahre

## 7.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut ImmoWertV § 14 „*der Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden*“.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke wird für Eigentumswohnungen eine Bandbreite von ca. 1,35 - 3,45 % angegeben (siehe nachfolgende Tabelle)

Weitere Werte sind aus der Literatur zu entnehmen. So nennt Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1.674 ff. eine Bandbreite von 2,50 - 3,50 %. Weitere Fundstellen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gutachterausschuss Kreis Minden-Lübbecke	1,35 - 3,45%
Gutachterausschuss NRW	3,24 - 4,13 %
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1.674	2,50 - 3,50 %
Ross/Brachmann/Holzner Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 30. Auflage, 2012, Seite 178	2,50 - 5,50 %
IVD	1,50 - 4,00 %
Sprengnetter Lose Blattsammlung „Immobilienbewertung“ Markt- daten und Praxishilfen	3,59 - 3,73 %

Die Bandbreite der in der Literatur zu findenden Liegenschaftszinssätze bewegt sich also zwischen 1,35 % bis 4,50 %. Die untere Bandbreite liegt bei durchschnittlich 1,88 %, die obere bei durchschnittlich 3,67 %. Diese Faktoren sind je nach zu bewertendem Objekt unterschiedlich zu wichten.

Bei der Wichtung der Liegenschaftszinssätze sind die Baujahresgruppen und die generelle Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Die Einordnung der Baujahresgruppe orientiert sich durch die kurze Restnutzungsdauer von mehr als 45 Jahren an der oberen Grenze der Bandbreite. Weiterhin ist der generelle Einflussfaktor „Marktsituation“ zu bewerten. Die Nachfrage an Eigentumswohnungen – wie dem zu bewertenden - im Bereich Bad Oeynhausen, speziell in dem Gemeindeteil „Bad Oeynhausen - Stadt“, ist deutlich höher, als das Angebot nach entsprechenden Immobilien. Das bedeutet, dass das Risiko, bei einem Verkauf einen Käufer zu finden, eher als niedrig einzustufen sein wird. Das niedrig einzustufende Risiko spiegelt sich in der Orientierung des Liegenschaftszinses an der unteren Grenze der Bandbreite der o.g. Liegenschaftszinssätze wider.

Außerdem ist der generelle Einflussfaktor „Miet- und Kaufpreissituation“ zu bewerten. Die Marktsituation ist im Moment als ausgeglichen zu betrachten. Es herrscht auf dem Herforder Wohnungs- und Immobilienmarkt eine Situation eines leicht erhöhten Mietniveaus bei durchschnittlichen Kaufpreisen. Daher ist hier eine Orientierung in der Mitte der Bandbreite empfehlenswert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der oben durchgeführten Herleitung, wird jedoch ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % zurzeit als angemessen angesehen.

## 7.6 Reinertrag

Der Reinertrag der baulichen Anlage setzt sich aufgrund der oben genannten Eingangsgrößen wie folgt zusammen:

Jahresrohertrag	7.860,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	<u>- 1.812,00 €</u>
Grundstücksreinertrag	6.048,00 €

Es wird zwischen Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlage unterschieden, weil bei Gebäuden von einer begrenzten Lebensdauer ausgegangen werden muss, beim Boden hingegen nicht.

Verzinsung des anteiligen Bodenwertes in Höhe von 24.904,00 € bei einem Liegenschaftszins 2,50 %	<u>- 623,00 €</u>
Reinertrag der baulichen Anlage	5.425,00 €

Der bei der Bodenwertverzinsung zugrundeliegende Zins ist zum einen der Nutzungsart des Objektes und zum anderen der Marktlage entsprechend.

## **7.7 Ertragswert der baulichen Anlage**

Der Reinertrag in Höhe von 5.425,00 € bezieht sich auf den Grundstücksanteils mit aufstehendem Gebäude, er wird als Zeitrente innerhalb der Restnutzungsdauer betrachtet. Deren Barwert stellt den Ertragswert dar.

Die Restnutzungsdauer stellt sich bei einer kalkulatorischen Lebensdauer von 80 Jahren für die aufstehenden baulichen Anlagen mit einer Zeitspanne von 46 Jahren dar.

Mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % ergibt sich daraus ein Vervielfältiger von 27,154..., der wiederum einen Ertrag von 147.310,00 €,

gerundet 147.000,00 €,

errechnen lässt. Dieser Ertragswert erhöht/vermindert sich noch durch diverse wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, sofern diese nicht im Mietausfallwagnis und im Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

Von dem Ertragswert ist weiterhin abzuziehen die Wertminderung durch die im Kapitel „Baumängel“ aufgeführten Kosten.

## **7.8 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wie bei der Ermittlung des Vergleichswertes bereits erwähnt, konnte die zu bewertende Wohnung bei dem Besichtigungstermin am 04. März nicht begangen werden. Daher wird hier ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15,00 % angesetzt.

Weiter ist hier in einem getrennten Kapitel das Nießbrauchrecht von Frau XXXX XXXXXX zu ermitteln.

## 7.9 Ertragswert der Eigentumswohnung

Wie unter „Wahl des Wertermittlungsverfahrens“ bereits dargelegt, setzt sich der Ertragswert wie folgt zusammen:

Rohertrag	
- Bewirtschaftungskosten	
= Grundstücksreinertrag	
- Bodenwertverzinsung	
= Gebäudereinertrag	
x Barwertfaktor	
= Gebäudeertragswert	
+ Bodenwert	
= Ertragswert	
± Marktanpassung	
± Korrektur wegen besondere Grundstücksmerkmale	
= Verkehrswert	

Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

Ertragswert der baulichen Anlage Eigentumswohnung mit Stellplatz	147.310,00 €
Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 05	<u>+ 24.904,00 €</u>
Ertragswert des Grundstückes, ohne Mängel	172.214,00 €
abzüglich „Sicherheitsabschlag 15,00 %.	x 172.214,00 €
	<u>=- 25.832,00 €</u>
	146.382,00 €
Zuzüglich Bodenwertanteil Wegefläche	<u>3.003,00 €</u>
<b>Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertragswertes</b>	<b>= 149.685,00 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>= <u>149.700,00 €</u></b>

## 8 Nießbrauch

Gemäß Grundbuch Bad Oeynhausen, Bad Oeynhausen Blatt 4.547 ist in Abteilung II für Frau XXXX XXXXXX, geb. XXXXXX, geboren 27.02.1949 ein Nießbrauch eingetragen.

Bei Zwangsversteigerungen des belasteten Grundstücks **erlischt der Nießbrauch mit Zuschlag, wenn er nicht nach den Versteigerungsbestimmungen bestehen bleiben soll** (§ 91 Abs. 1 ZVG). Der Nießbrauch bleibt bestehen, wenn ein nachrangiger Gläubiger die Zwangsversteigerung betreibt. Daher wird der Barwert des Nießbrauchrechts an dieser Stelle ermittelt. Inwieweit das Nießbrauchrecht im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden wird, wird sich im Laufe des Verfahrens zeigen.

### 8.1 Wirtschaftliche Wertminderung

Ein potentieller Käufer der Eigentumswohnung muss also damit rechnen, dass er zu Lebzeiten von Frau XXXXXX nicht über die volle Rendite des Gebäudes, hier Dachgeschossräume der Wohnung Nr. 05, verfügen kann.

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages 04.03.2024 hat Frau XXXX XXXXXX mittlerweile ein Lebensalter von 75 Jahren erreicht. Nach den Sterbetafel 2021/2023 hat ein 75-jährige Frau noch eine durchschnittliche Lebenserwartung von 12,93 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktor mittels der Tabellen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel ergibt sich bei einem Zinssatz von 2,50 % ein Leibrentenbarwertfaktor von 10,7514. Dieser wird den weiteren Überlegungen zugrunde gelegt.

Die Wohnfläche wurde aus den zur Verfügung gestellten Plänen entnommen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ergibt sich für die Dachgeschosswohnung Nr. 05 in der Größe von 89,15 m<sup>2</sup>. Bei Zugrundelegung der Miete in Höhe von 6,90 €/m<sup>2</sup> für die Dachgeschossräume die aus dem gültigen Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen abgeleitet wurde, ergibt sich folgende Wertminderung, die der neue Eigentümer auf sich nehmen müsste:

Wirtschaftliche Wertminderung:

$$\text{DG } 89,15 \text{ m}^2 \times 6,90 \text{ €/m}^2 = \underline{615,00 \text{ €/mtl.}}$$

$$\text{Monatlicher Rohertrag} = 615,00 \text{ €/mtl.}$$

Jahresrohertrag

$$615,00 \text{ €/mtl.} \times 12,00 \text{ M.} = \underline{-7.380,00 \text{ €/a}}$$

$$\text{Gesamtkosten} = -7.380,00 \text{ €/a}$$

$$\times \text{Leibrentenbarwertfaktor} = 10,7514$$

= wirtschaftliche Wertminderung

$$79.345,00 \text{ €}$$

= gerundet

$$\underline{\underline{79.300,00 \text{ €}}}$$

## 9            Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Bundesbaugesetzbuches beschrieben ist, ist im Allgemeinen als der Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale zu erzielen *wäre*. Insofern ist der Verkehrswert eine Prognose des wahrscheinlichsten Preises, der auf dem freien, unbeeinflussten Markt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine zu veräußernde Immobilie zu erzielen ist.

„In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert von Wohneigentum im Vergleichswert ermittelt. Hierfür gibt es Zwei wichtige Gründe:

- Der Teilmarkt orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Es liegt im Allgemeinen eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, da der Teilmarkt nach wie vor rege ist.<sup>4</sup>“

Da sich der Vergleichswert jedoch aufgrund des aktuellen Datenmaterials nicht eindeutig bestimmen lässt, kann das Vergleichswertverfahren hier nur als Plausibilitätserklärung für das Ertragswertverfahren dienen, unter Berücksichtigung der unter Baumängel aufgeführten wertrelevanten Abzüge ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vergleichswert:		152.512,00 €
	gerundet	<b><u>152.500,00 €</u></b>

Das Ertragswertverfahren erscheint bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein angemessenes Verfahren zu sein, da hier die marktüblichen Eingangsgrößen, wie z. B. Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze angesetzt wurden. Insofern spiegelt sich bei der Ertragswertermittlung gegenüber dem Sachwert oftmals eher die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge auf den Ertragswert erscheinen nicht mehr notwendig, da diese bereits in den o.g. Eingangsgrößen enthalten sind.

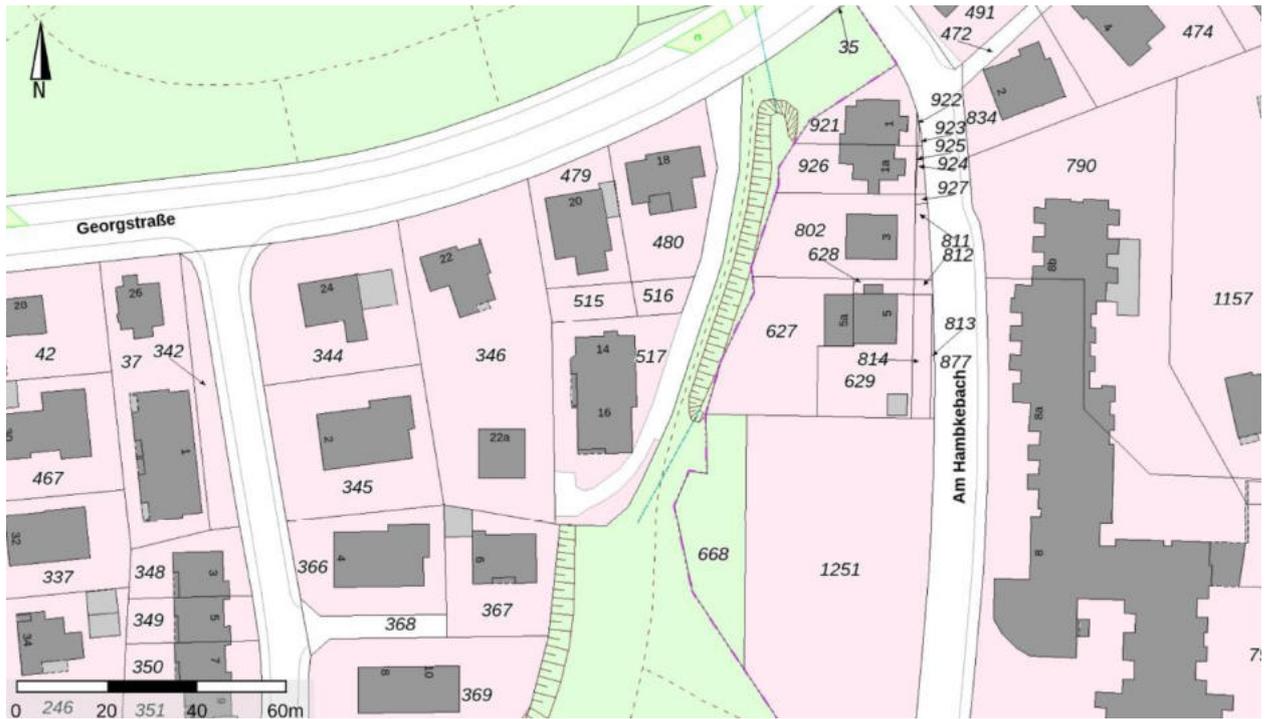
Ertragswert:		147.631,00 €
	gerundet	<b><u>147.600,00 €</u></b>

---

<sup>4</sup> Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Vorbem. §§ 13 f. WertV, Rdn. 86



### 11.1 Anlage I - Grundriss



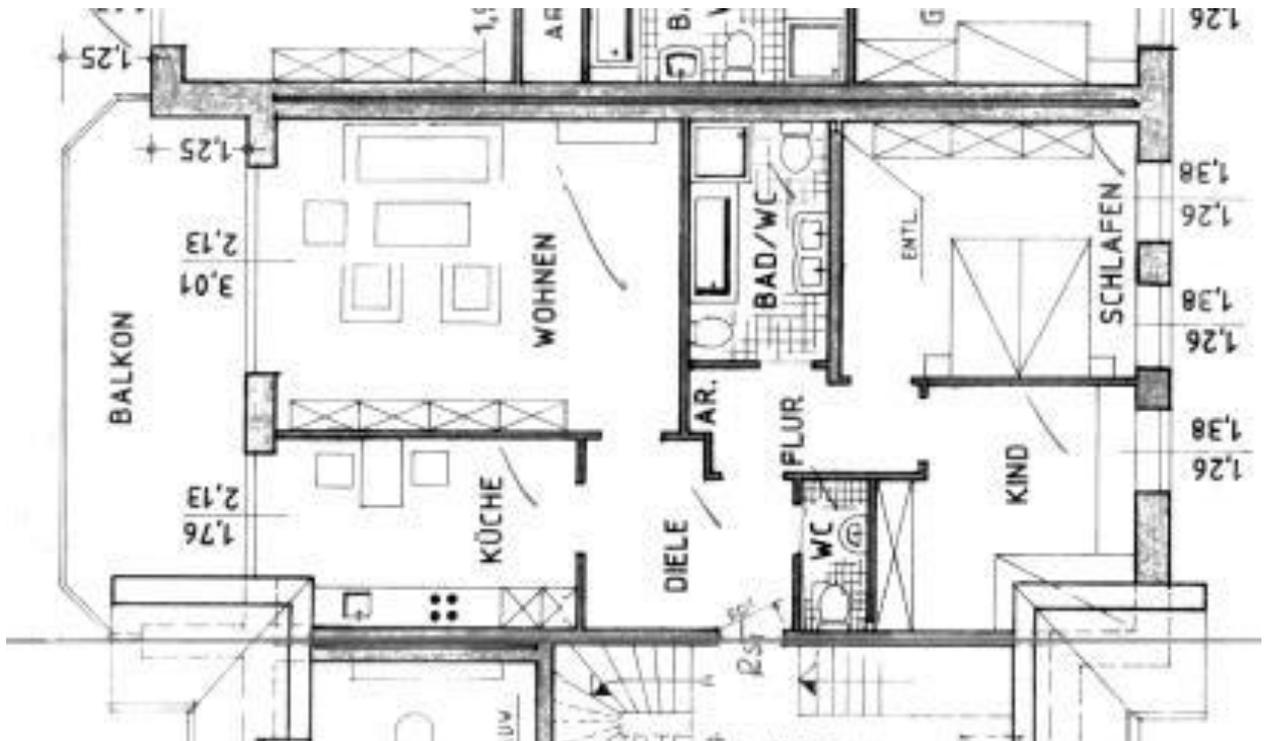
Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild (google earth)



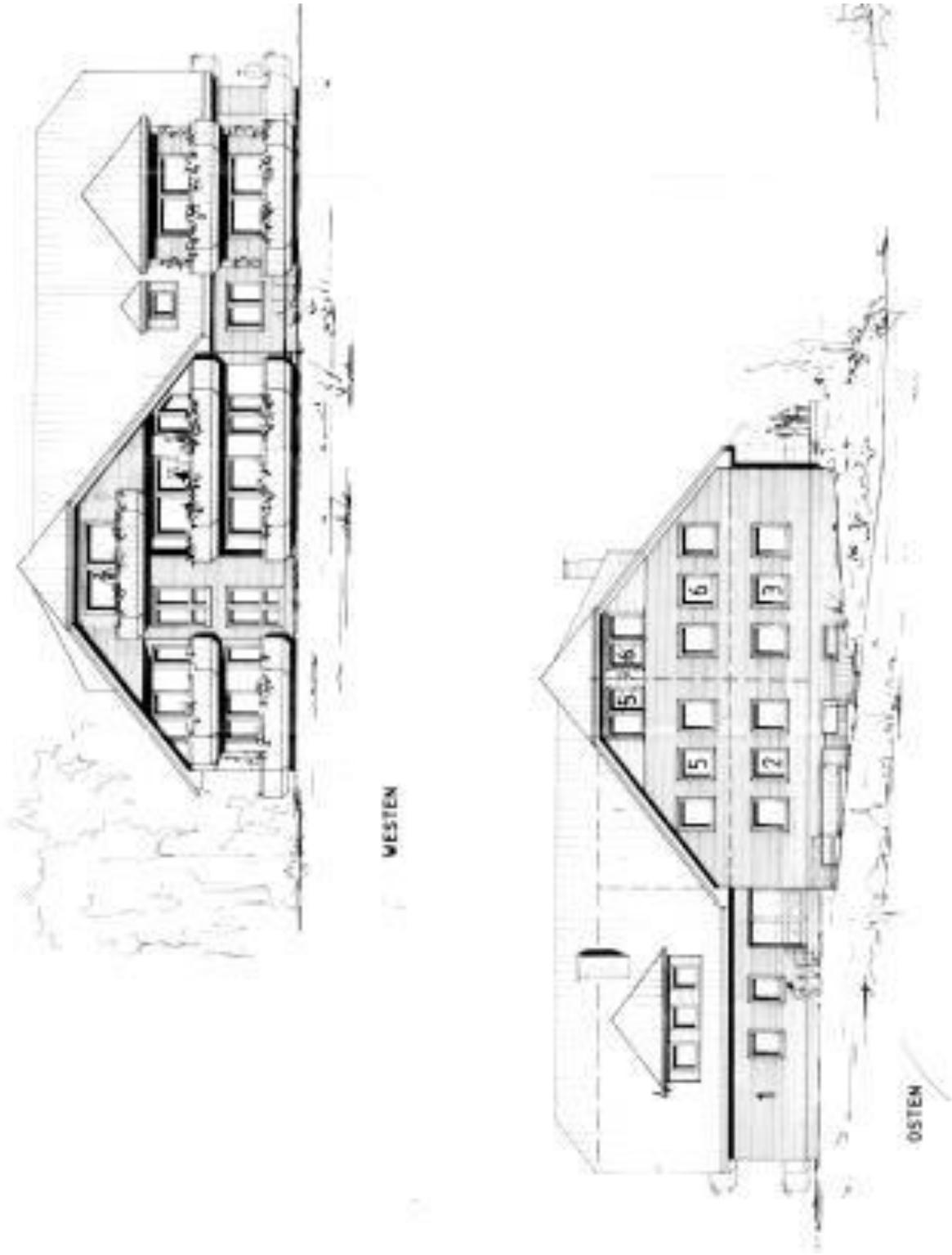
Luftbild (google earth)



Grundriss Wohnung (ohne Maßstab)







**11.2 Anlage II – Wohnfläche**

<b>Wohnung Nr. 5, Dachgeschoss aus Bauunterlagen</b>										
Diele	(	2,600 m	x	1,635 m						
		2,275 m	x	1,250 m	)	x	0,97	=	6,88	m <sup>2</sup>
Gäste WC		2,275 m	x	1,000 m		x	0,97	=	2,21	m <sup>2</sup>
Flur	(	2,885 m	x	1,260 m						
		0,250 m	x	1,500 m	)	x	0,97	=	3,89	m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,010 m	x	0,625 m		x	0,97	=	0,61	m <sup>2</sup>
Kind	(	3,475 m	x	3,525 m						
		-1,375 m	x	0,750 m						
		-2,110 m	x	1,100 m	/ 2 )	x	0,97	=	9,76	m <sup>2</sup>
Schlafen		4,080 m	x	3,635 m		x	0,97	=	14,39	m <sup>2</sup>
Bad		3,260 m	x	2,010 m		x	0,97	=	6,36	m <sup>2</sup>
Küche	(	4,500 m	x	2,600 m						
		-1,100 m	x	1,100 m	/ 2 )	x	0,97	=	10,76	m <sup>2</sup>
Wohnen		5,760 m	x	4,560 m		x	0,97	=	25,48	m <sup>2</sup>
Balkon	(	7,545 m	x	2,500 m						
		-0,750 m	x	0,750 m	/ 2					
		-0,750 m	x	0,750 m	/ 2					
		-1,250 m	x	1,100 m	/ 2 )	x	0,5	=	8,81	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt:</b>									<b>89,15</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### 11.3    Anlage III - Fotoaufnahmen



Bild 01: Ansicht Georgstraße



Bild 02: Zugang Georgstraße 14 mit Tiefgarageneinfahrt



Bild 03: Zugang zum Gebäude Georgstraße 14



Bild 04: rückwärtige Ansicht