



Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulmenweg 5
32547 Bad Oeynhausen
Telefon +49 5731 156240
Mobil + 49 151 188 44 588

info@ibschleweis.de

www.ibschleweis.de

Büro Hannover
Hinrichsring 22
30177 Hannover
Telefon +49 511 3377 2212

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Amtsgericht Bad Oeynhausen
3 K 31/24

über den **164/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Bergkirchener Straße 250 / 252 • 32549 Bad Oeynhausen
Gemarkung Wulferdingsen • Flur 5 • Flurstück 549
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG mit Kellerraum und PKW-
Stellplätzen (jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes)

Verkehrswert nach § 194 BauGB:
101.000 €



Wertermittlungstichtag: 07.11.2024

Internet Version ☒

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1.	Auftragsdaten	3
1.2	Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	4
1.3	Grundbuch- und Katasterdaten	5
1.4	Sonstige Rechte und Belastungen	5
2.	Beschreibung und Beurteilung der Lage	6
2.3	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	7
3.	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	7
3.1	Tatsächliche Nutzung	7
3.2	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4	Bauordnungsrechtliche Situation	8
4.	Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen	8
4.1	Gebäudeart, Nutzungen	8
4.2	Baubeschreibung	9
4.3	WEG-Verwalter / Hausgeld / Instandhaltungsrücklagen	10
4.4	Gebäudetechnische Beurteilung	10
4.5	Baubeschreibung Wohnungseigentum Nr. 3	10
4.6	besondere Bauteile / besondere Einrichtungen	11
4.7	Energetischer Zustand	11
4.8	Außenanlagen	12
4.9	Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	12
5.	Flächen- und Massenangaben	12
5.1	Wohn- / Nutzungsflächen	12
6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
6.1	Bauschäden und Baumängel / Entsorgungskosten	13
6.2	Fehlende Verwaltung	15
6.3	Wertminderung für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	15
7.	Wertermittlung	15
7.1	Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s	16
8.	Bodenwertermittlung	16
8.1	Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück	16
8.2	Bodenwertberechnung	16
9.	Vergleichswertverfahren	17
9.1	Vergleichswertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung	17
9.2	Wertansätze direkte Vergleichswertberechnung	17
9.3	Kaufpreisanalyse	17
10.	Verkehrswert (Marktwert)	20
10.1	Verfahrensergebnisse	20
11.	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	21
12.	Anlagenverzeichnis	21
Anlage 1:	Wohnflächenberechnung Abgeschlossenheitserklärung	22
Anlage 2:	Grundriss Wohnung Nr. 3	23
Anlage 3:	Lageplan aus der Teilungserklärung	24
Anlage 4:	Bodenrichtwertauskunft	25
Anlage 5:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	26

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Auftragsgrundlage	Schreiben des Amtsgerichts Bad Oeynhausen vom 24.09.2024		
Aktenzeichen Gericht	3 K 31/24		
Zweck des Gutachtens	Grundlage zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren		
Bewertungsgegenstand	164/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Bergkirchener Straße 250 / 252, 32549 Bad Oeynhausen, Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5, Flurstück 549, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und 2 PKW-Stellplätzen (jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes)		
Bewertungsstatus	Ist-Zustand am Stichtag der Wertermittlung		
Besichtigungstermin	Datum:	07.11.2024	
	Teilnehmer:	in der Internetversion nicht enthalten Dipl.-Ing. Mathias Schleweis Sachverständiger	
Wertermittlungsstichtag	7. November 2024	Qualitätsstichtag	7. November 2024

vorliegende Unterlagen

AG	Beschluss / Auftrag im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 31/24	24.09.2024
	unbeglaubigter Grundbuchauszug Wulferdingsen Blatt 2201	09.07.2024
SV	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024)	27.09.2024
	Teilungserklärung WU-2201-7	08.06.2022
	Bauakten der Stadt Bad Oeynhausen	
	Auskunft aus der Kaufpreissammlung GAA Kreis Minden	06.12.2024
	Ausschnitt Liegenschaftskarte	
	Auskunft Wohnungsbindungen Stadt Bad Oeynhausen	07.11.2024
	Auskunft Baulasten Stadt Bad Oeynhausen	07.11.2024
	Auskunft Denkmalschutz Stadt Bad Oeynhausen	07.11.2024
	Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	17.12.2024
	Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	
	Fotos vom Ortstermin	07.11.2024

Zwangsverwaltung

in der Internetversion nicht enthalten

Besichtigung

Fristgerecht erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2024 eine Einladung an die Beteiligten durch den Sachverständigen zum Ortstermin. Die Betreibende Gläubigerin hat schriftlich auf eine Teilnahme verzichtet. Der Zwangsverwalter hat die Teilnahme bestätigt.

Gegenstand der Besichtigung vom 07.11.2024 waren die Wohnung Nr. 3, der Eingangsbereich des Hauses, die Kellerflächen und die Außenanlagen.

Zusammenfassende Beschreibung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4 Zimmer-Wohnung in der im Jahr 1956 umgebauten und erweiterten Volksschule der Gemeinde Wulferdingsen. Die Schule wurde nach Stilllegung im Jahr 1982 zu einem Wohngebäude mit sieben Wohnungen und einer Postfiliale umgebaut. Neben dem Gebäude befindet sich auf einem separaten Grundstück die Turnhalle der ehemaligen Schule, die noch von der Stadt Bad Oeynhausen bewirtschaftet wird.

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudeteils Bergkirchener Straße 252. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und zwei PKW-Stellplätze.

1.2 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der von Auftraggeberseite vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Maße nur stichpunktartig überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Es wurden keine Prüfungen betreffend die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts Anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

1.3 Grundbuch- und Katasterdaten

Amtsgericht	Bad Oeynhausen
Grundbuch	Wohnungsgrundbuch von Wulferdingsen, Blatt 2201
Ausstellungsdatum	Ablichtung vom 09.07.2024
Grundstück	Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5, Flurstück 549
Gesamtfläche	2.379 m ²
Nutzung	Wohnbaufläche
Bestandsverzeichnis	164 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und zwei PKW-Stellplätzen (jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes)
Abteilung I	Eigentümer in der Internetversion nicht enthalten
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen 1 1 Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für die Stadt Bad Oeynhausen. Bezug: Bewilligung vom 21.12.2021 (UR-Nr. 715/2021 Notarin Juliane Martin, Bad Oeynhausen) Eingetragen am 03.03.2022 in Blatt 931 und bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 2199 - 2206 übernommen am 23.08.2022.
Bewertung	Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat in dieser Wertermittlung keinen Werteinfluss.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Grundschuldeintragungen, die in dieser Wertermittlung keinen Werteinfluss haben.

1.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Altlasten	Gemäß einer Bescheinigung des Kreis Minden-Lübbecke liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.
Wohnungsbindungen	Gemäß einer Bescheinigung der Stadt Bad Oeynhausen wurde das Objekt mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Darlehen sind in der Vergangenheit bereits vollständig abgelöst worden. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet mit Ablauf des 31.12.2031. Die Vorschriften

des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind demnach bis zu diesem Datum anzuwenden. Zum Bezug der Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Bewertung Die Wohnungsbindung hat keinen Einfluss auf den Wert.

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage Bad Oeynhausen ist eine Stadt im Kreis Minden-Lübbecke im Nordosten von Nordrhein-Westfalen (Ostwestfalen-Lippe). Die Stadt wurde im 19. Jahrhundert als Kurbad gegründet, nachdem auf ihrem Gebiet eine Thermalquelle erbohrt worden war. In der Folgezeit entwickelte sie sich zu einem Kurort von überregionaler Bedeutung. Heute ist sie Standort zahlreicher Spezialkliniken, insbesondere des Herz- und Diabeteszentrums Nordrhein-Westfalen. Bad Oeynhausen ist mit knapp 50.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis. Sie liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland. Ihre heutige Ausdehnung erhielt die Stadt durch den Zusammenschluss der früheren Stadt Bad Oeynhausen mit umliegenden Gemeinden des ehemaligen Amtes Rehme im Jahre 1973.

In Bad Oeynhausen treffen mehrere Autobahnen zusammen. Ergänzt wird dieses Netz durch gut ausgebaute Bundesstraßen.

Demographie Nach Angaben des „Wegweisers Kommune“ wird für die Stadt Bad Oeynhausen bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 0,8 % prognostiziert. Dies entspricht einem etwa gleichbleibenden Niveau.

In der Demografie-Typisierung entspricht Bad Oeynhausen dem Typ 5 - Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte, auch aufgrund der demographischen Entwicklung, langfristig in etwa auf dem aktuellen Niveau halten können.

Mikrolage Das Grundstück liegt im Bereich des Stadtteils Wulferdingsen auf der Südseite des Wiehengebirges. Das Gebiet ist gekennzeichnet von einer eher schwachen Sozialstruktur und älterer Bausubstanz in ländlich geprägter Lage sowie seit den 1970er Jahren entstandenen Wohngebieten mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Wulferdingsen verfügt über zwei größere Gewerbegebiete. Kindergärten und eine Grundschule sind in der Nähe vorhanden.

Verkehrslage Das Grundstück liegt an der Bergkirchener Straße, einer viel befahrenen Verbindungsstraße und wird von dieser direkt erschlossen. Die Straße ist zweispurig ausgebaut, verfügt auf beiden Seiten über einen kombinierten Rad- und Gehweg. Die Straße ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonpflaster belegt.

Entfernungen vom Bewertungsobjekt:

Bushaltestelle	Böllinghöfen	0,1 km
Bahnhof	Bad Oeynhausen	7,8 km
Innenstadt	Bad Oeynhausen	7,8 km
Autobahnanschlussstelle	A30 Löhne	7,0 km
Flughafen	Hannover	85,0 km

2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Größe	2.379 m ²
Zuschnitt	leicht trapezförmig
Ausrichtung	Westen
Topographie	zur Rückseite stark, um ein Geschoss, abfallend
Baugrund / Grundwasser	Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht vorgenommen und gehört nicht zum Auftragsumfang. In dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Boden ausgegangen.

3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

3.1 Tatsächliche Nutzung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit einem Kellerraum und zwei PKW-Stellplätzen in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung ist die Wohnung bis auf Küchenmöbel und restliche Einrichtungsgegenstände nicht möbliert und nicht bewohnt.

3.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten / Kanalanschlussbeitrag

Aufgrund des Ausbauzustandes der Straße wurde im Rahmen dieses Gutachtens keine Auskunft zu offenen Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträgen eingeholt. Es wird unterstellt, dass die Kanalanschluss- u. Erschließungskosten bezahlt sind.

Entwicklungsstufe des Grundstücks

Bei der Grundstücksfläche handelt es sich um Bauland.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als Mischgebiet ausgewiesen.

Bebauungsplan Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich eines Flächennutzungsplans richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Anforderungen:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigungen	Der Bauantrag zum Umbau der Volksschule in ein Wohnhaus wurde am 11.05.1982 gestellt und unter der Nummer Wu-1112/82 am 29.11.1982 genehmigt. Am 09.05.1984 erfolgte die Rohbauabnahme und am 28.11.1984 die Schlussabnahme. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
Baulasten	Gemäß einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen vom 07.11.2024 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz	Gemäß einer telefonischen Auskunft vom 07.11.2024 der Stadt Bad Oeynhausen besteht kein Denkmalschutz.

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Gebäudeart, Nutzungen

Mehrfamilienhaus	Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, 1,5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 8 Wohnungen. Den Wohnungen sind Nebenräume im Keller und PKW-Stellplätze zugeordnet. Das Objekt ist laut vorliegender Teilungserklärung vom 08. Juni 2022 in 8 Miteigentumsanteile (MEA) aufgeteilt. Jedem MEA ist das Sondereigentum an einer Wohnung zugeordnet. Bewertet wird die Wohnung im Erdgeschoss nebst zugehörigem Kellerraum und zwei PKW-Stellplätzen (jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes). Die Wohnung wird zu Wohnzwecken genutzt, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist die Wohnung unbewohnt und steht leer.
-------------------------	--

Aufteilung Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	Im Kellergeschoss befinden sich die Hausanschlüsse, ein Heizkeller für die benachbarte Turnhalle, eine Waschküche, ein Trockenraum und Kellerräume der Wohnungen.
Erdgeschoss	Das Haus verfügt über zwei getrennte Eingänge. Auf der linken Seite im Erdgeschoss befinden sich eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmer Wohnung. Auf der rechten Gebäudeseite ist die zu bewertende 4-Zimmer Wohnung sowie eine 2-Zimmer Wohnung. Die 2-Zimmerwohnung ist aus der ursprünglichen Postfiliale durch Umwandlung in eine Wohnung entstanden.
Dachgeschoss	Auf der linken Gebäudeseite befinden sich im Dachgeschoss zwei 3-Zimmer Wohnungen. Auf der rechten Gebäudeseite befinden sich eine 2-Zimmer- und eine 3-Zimmer Wohnung
Stellplätze / Garagen	Auf dem hinter dem Haus liegenden Hof befinden sich, laut Plan über die Sondernutzungsrechte aus der Teilungserklärung, 16 PKW-Stellplätze. Eine ebenfalls vorhandene Garage in Massivbauweise ist nicht im Sondereigentum zugeteilt.

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen beruht auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen wertrelevant sind.

Kellersohle:	Betonsohle, Verbundestrich, Anstrich oder Fliesen
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbetondecken, Stahlträger mit Ausmauerung
Geschosswände:	Mauerwerk bzw. Leichtbauwände
Wohnungstrennwände:	Mauerwerk mit Vorsatzschale aus GK
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecken, im Erdgeschoss Zwischendecken mit GK-Platten auf Kanthölzern
Treppenhaus:	Haustür aus Holz mit Lichtausschnitten und Oberlicht, einfach verglast Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinstufen, im Keller mit Estrichauflage und Anstrich
Fenster:	Fenster Kunststoff, weiß, isolierverglast, Baujahr 1984
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln, Erker als Schleppdächgauben
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	dunkelrote Spritzputz-Fassade, Sockel und Fensterlaibungen farbig abgesetzt
Balkone:	das Gebäude verfügt nicht über Balkone oder Loggien, auf der Rückseite befindet sich vor dem Kellergeschoss eine Gemeinschafts-Terrasse

Technik

Heizung:	die Wohnungen verfügen über eine elektrische Deckenheizung
Warmwasser:	die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer und Unter-tischgeräte
Ver- und Entsorgung	Elektro-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Es besteht ein Anschluss an den öffentlichen SW- und RW-Kanal. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

4.3 WEG-Verwalter / Hausgeld / Instandhaltungsrücklagen

Mit dem vorliegenden Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümergeinschaft Bergkirchener Straße 250 / 252 wurde im schriftlichen Umlaufverfahren am 06.12.2023 ein Verwalter bestellt.

WEG-Verwalter in der Internetversion nicht enthalten

Mit dem Verwalter wurde per Mail am 21. November 2024 Kontakt aufgenommen und um Übersendung der letzten Protokolle, Abrechnungen und Angabe der aktuellen Instandhaltungsrücklagen gebeten. Auf die Anfrage hat der Verwalter mitgeteilt, dass außer dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 keine Unterlagen vorliegen. Laut Verwalter hat dieser keine Unterlagen von der Eigentümergemeinschaft erhalten. Da aufgrund der fehlenden Unterlagen keine Arbeitsaufnahme möglich ist, erwägt der Verwalter den Verwaltervertrag zu kündigen.

Hausgeld Das derzeitige Hausgeld für die Wohnung Nr. 3 beträgt 96 €/Monat laut vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024.

Im Hausgeld sind die Stromkosten für die Heizung nicht enthalten.

Instandhaltungsrücklage Aufgrund der bisher nicht erfolgten Verwaltung ist eine Instandhaltungsrücklage nicht vorhanden.

4.4 Gebäudetechnische Beurteilung

Wohnhaus

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem seinem Alter entsprechenden Erhaltungszustand; aufgrund der im Jahr 2022 erfolgten Teilung in Wohnungseigentum nach Renovierung der Fassaden und der Wohnungen ist der Zustand des Gebäudes im Jahr 2022 in Ordnung und entspricht dem Standard des Umbaujahres 1984.

Zum Bewertungsstichtag ist jedoch die Eingangstür des rechten Eingangs eingetreten und lässt sich nicht mehr schließen, die Gemeinschafts- und Technikräume im Keller sind teilweise vermüllt und werden von Mitbewohnern zur Lagerung genutzt. Auf der Rückseite des Gebäudes befinden sich erhebliche Müllablagerungen und abgestellte Fahrzeuge.

Insgesamt machen das Gebäude, das Grundstück und die Gemeinschaftsflächen einen verwahrlosten Eindruck.

Wohnungseigentum Nr. 3

Die Ausstattung der Fenster, der Sanitäranlagen und der Grundausstattung der Wohnung entspricht dem Umbaujahr 1984. Vor der Teilung in Wohnungseigentum im Jahr 2022 wurde die Wohnung ausgestattet mit neuem Laminat, Eingangs- und Innentüren und einem Anstrich. Eine umfassende Modernisierung ist nicht erfolgt.

4.5 Baubeschreibung Wohnungseigentum Nr. 3

Wohnungseigentum Nr. 3

Wohnungstür	Holztürblatt, glatt in Stahlzarge, Türspion, einfache Schließung
Innentüren	Holztürblatt, glatt in Stahlzarge
Fensterelemente	Kunststoff mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Einhandbeschlägen, Baujahr 1984
Badezimmer	2/3 hohe Verfliesung der Wände, Bodenfliesen Badewanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss

WC	2/3 hohe Verfliesung der Wände, Bodenfliesen WC, Waschtisch
Küche	Bodenbelag Laminat Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte
Oberbeläge Wohnräume	Laminat
Wände + Decken	Raufaser mit Binderfarbanstrich
Heizung	elektrische Deckenheizung, Baujahr 1984
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Elektro UV-Wohnung	Kippsicherungen, FI-Schalter
Kellerräume	Zum Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 gehört neben den Räumen der Wohnung auch ein Abstellraum im Kellergeschoss. Zum Gemeinschaftseigentum gehören eine Waschküche sowie ein Trockenraum im Keller.

Bewertung

Aus sachverständiger Sicht ist die Wohnung in dem jetzigen Zustand nicht nutzbar. Die Kosten für einen Wechsel der beschädigten Fenster und für die Verfliesung des Badezimmers werden daher bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Für den Zustand der Gemeinschaftsflächen, der Außenanlagen, den Müllablagerungen und der zerstörten Hauseingangstür werden ebenfalls Wertminderungen vorgenommen.

Die fehlende Verwaltung und die fehlende Instandhaltungsrücklage werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Das Gebäude und das Grundstück machen einen verwahrlosten Eindruck.

4.6 besondere Bauteile / besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese werden deshalb auch nicht bei den Vergleichsfaktoren erfasst und demzufolge nicht berücksichtigt. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

Überdachung

Hinter dem Haus befindet sich eine 4 m breite Terrassenfläche von ca. 25 m Länge mit einer einfachen Überdachung, die den Eigentümern gemeinschaftlich zur Verfügung steht. Der Belag der Terrassenfläche besteht aus Betonplatten, die Überdachung aus einer leichten Stahlkonstruktion mit einer Eindeckung aus Onduline Bitumenwellplatten.

4.7 Energetischer Zustand

energetischer Zustand

Es liegt für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis vor. Aufgrund des Umbaujahres muss man von einem schlechten Dämmstandard ausgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkaufsfall vom Verkäufer / Vermieter ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Die Pflicht zur Vorlage bei einer Neuvermietung oder bei einem Verkauf ergibt sich aus Gebäudeenergiegesetz (GEG).

4.8 Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen

Das Gebäude ist vom Gehweg zurückgesetzt errichtet. Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf der Gebäuderückseite und die Eingangsbereiche des Hauses bestehen aus Betonpflaster. Die Einfriedung straßenseitig besteht aus einer niedrigen Mauer mit Abdeckung, hofseitig besteht die Einfriedung teilweise aus einem Stabgitterzaun und einem Bewuchs mit Büschen. Die Parkplatzflächen und die Flächen des Hofes haben eine wassergebundene Decke.

4.9 Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die ImmoWertV 2021 enthält hierzu Orientierungswerte für die unterschiedlichen Gebäudearten. Nach dem Modell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Baujahr

Der erste Bauabschnitt der früheren Volksschule ist vor dem II. Weltkrieg errichtet worden. Im Jahr 1957 erfolgte eine Erweiterung der Schule. Im Jahr 1984 wurde die Schule zu einem Wohnhaus umgebaut und modernisiert.

Als Baujahr wird aufgrund der im Jahr 1984 durchgeführten Kernsanierung das Jahr 1970 als fiktives Baujahr angenommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Das Mehrfamilienhaus und die zu bewertende Wohnung wurde nach dem Umbau der Schule zu einem Wohnhaus nicht modernisiert und befindet sich überwiegend im Zustand des Umbaujahres 1984. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1970 beträgt das Baualter 54 Jahre. Die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag beträgt noch 26 Jahre.

5. Flächen- und Massenangaben

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um Wohnungseigentum handelt, wird nur die Wohn- und Nutzungsfläche der Wohnung ausgewiesen.

5.1 Wohn- / Nutzungsflächen

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt laut der Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung 97,37 m². Der Kellerraum Nr. 3 hat eine Fläche von 6,86 m².

6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen

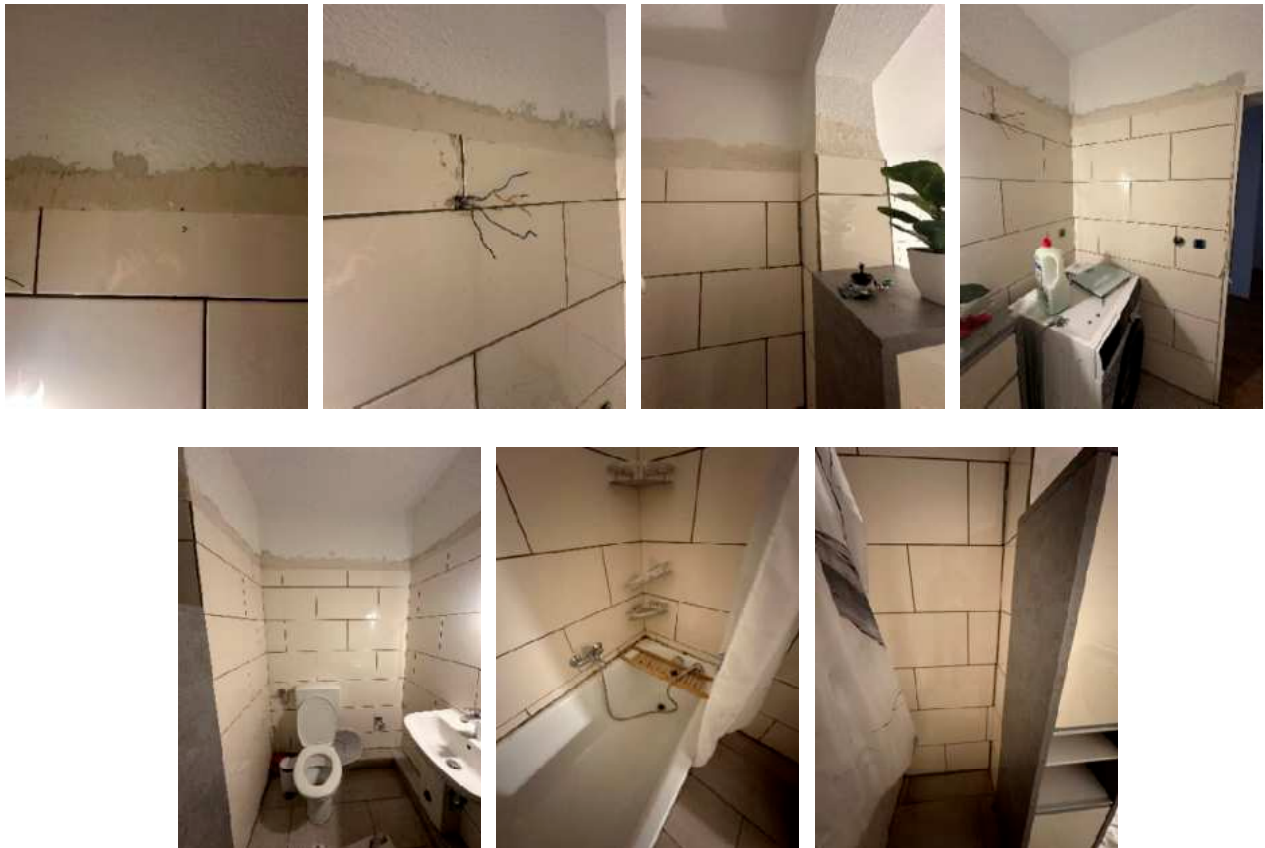
eigenständigen Werteinfluss beizubringen. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung haben marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Baumängel und Bauschäden sind, wenn vorhanden, in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

6.1 Bauschäden und Baumängel / Entsorgungskosten

- Zum Zeitpunkt der Besichtigung weist die Wohnung erhebliche Mängel an den Fenstern und dem Badezimmer auf, teilweise sind Einrichtungsgegenstände zu entsorgen.
 - Das Gemeinschaftseigentum im Bereich des Hauseingangs weist ebenfalls erhebliche Mängel durch Beschädigungen auf.
1. Im Badezimmer haben Arbeiten begonnen, die vorhandenen Fliesen zu überkleben. Die Arbeiten sind nicht abgeschlossen und so laienhaft ausgeführt, dass aus sachverständiger Sicht die Fliesen wieder zurückgebaut werden müssen, um die Arbeiten fachgerecht durchzuführen.



Für die im Badezimmer zur Nutzung erforderlichen Arbeiten an den Fliesen und den elektrischen Leitungen wird ein Minderungsbetrag von **5.000 €** angesetzt.

2. Die Fenster der Wohnung sind durch Fehlbedienungen stark beschädigt. Es ist nicht mehr möglich, die Fenster zu schließen. Die Undichtigkeiten und Spalten wurden mit Papier und Stoffresten ausgestopft. Die Fenster müssen erneuert werden.



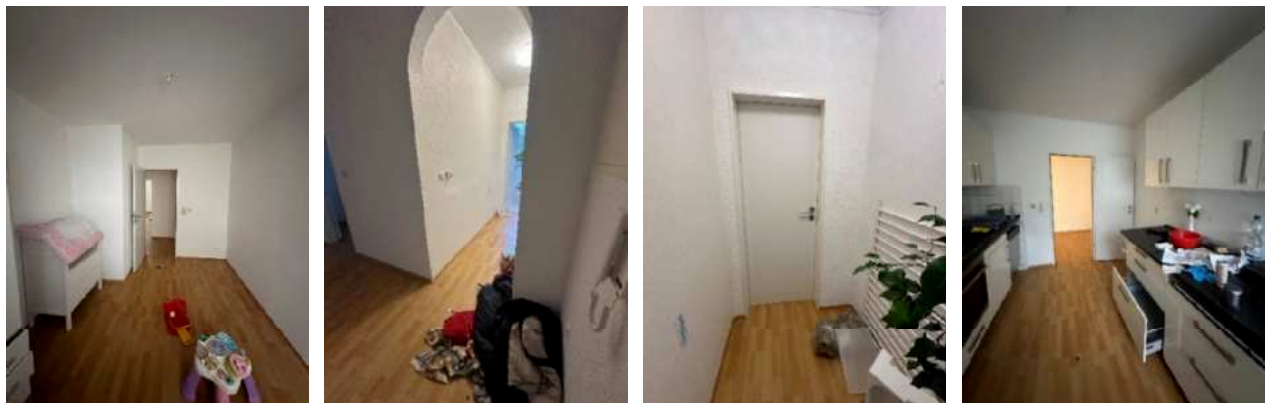
Für den Austausch der Fenster wird ein Minderungsbetrag von **8.000 €** berücksichtigt.

3. Die Haustür des rechten Hauseingangs ist aufgebrochen, die Fensterscheiben eingetreten. Die Briefkasten- und Klingelanlage stark beschädigt. Im Treppenhaus ist Müll und Hausrat abgelagert worden.



Für eine neue Haustür sowie eine Überarbeitung der Treppenhausflächen einschließlich der Beräumung wird ein Betrag von **10.000 €** berücksichtigt.

4. In der zu bewertenden Wohnung befinden sich noch Reste der früheren Einrichtung.



Für die Beräumung und Reinigung der Wohnung wird ein Abzug von **1.000 €** vorgenommen.

6.2 Fehlende Verwaltung

- Für das Mehrfamilienhaus wurde vor kurzem erst ein Verwalter bestellt. Der Verwalter konnte aufgrund fehlender Unterlagen die Verwaltungstätigkeit bisher nicht aufnehmen.
5. Aufgrund der bisher fehlenden Verwaltung des Objektes sind keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden.
- Für die fehlenden Instandhaltungsrücklagen wird ein Minderungsbetrag von **5.000 €** angesetzt.
6. Auf den Flächen des Hofes befindet sich Müll, abgestellte Verkaufswagen und abgemeldete Autos.



Für den allgemeinen, verwahrlosten Zustand der Gemeinschaftsflächen und der Außenanlagen wird ein Betrag von **10.000 €** wertmindernd angesetzt.

6.3 Wertminderung für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Abzug für die bestehenden Mängel, für notwendige Reparaturen, den Allgemeinzustand des Gemeinschaftseigentums sowie der Berücksichtigung der nicht erfolgten Verwaltung und der nicht angesammelten Instandhaltungsrücklagen wird mit einem Minderungsbetrag von insgesamt **39.000 €** berücksichtigt.

7. Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsverfahren

Gem. § 8 ImmoWertV stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach der Rechtsprechung ist der Verkehrswert für derartige Eigentumswohnungen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

- Den vorgenannten Ausführungen zufolge findet das direkte Vergleichswertverfahren Anwendung.
- Der Bodenwert wird ebenfalls im Vergleichswertverfahren ermittelt.

8. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß Teil 4 § 40 ff der ImmoWertV 2021.

„Der Wert des Bodens ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“ Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage Bodenrichtwertauskunft

Für das Wertermittlungsobjekt liegen nicht genügend direkte Vergleichspreise aus aktuellen Grundstücksverkäufen vor. Daher scheidet für die Bodenwertermittlung das direkte Vergleichswertverfahren aus und der Bodenwert wird mit Hilfe der grundstücksbezogenen Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke erfolgte mit Datum vom 27.09.2024 ein Abruf des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück.

8.1 Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes entspricht in der Grundstücksgröße, Nutzung und dem Stichtag dem Richtwertgrundstück und wird nicht angepasst.

8.2 Bodenwertberechnung

Bodenwert				
2.379 m ²	Wohnbaufläche	105 €/m ²	=	249.795 €
MEA Wohnung Nr. 3				
Bodenwert Miteigentumsanteil	164 / 1.000	=	40.966,38 €	

9. Vergleichswertverfahren

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt und vom Gutachterausschuss Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden können, erfolgt die Wertermittlung mit dem direkten Vergleichswertverfahren.

9.1 Vergleichswertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale haben. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn, wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen/Reihenhäusern/Doppelhaushälften, sich der Grundstücksmarkt maßgeblich an Vergleichspreisen orientiert.

9.2 Wertansätze direkte Vergleichswertberechnung

Da für das Bewertungsobjekt genügend Kaufpreise aus direkten Verkäufen vorliegen, erfolgt die Bewertung mit dem direkten Vergleichswertverfahren. Hierzu wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke am 03.12.2024 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt.

Es wurden nur Kauffälle selektiert, die offensichtlich dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zuzuordnen sind und bei denen neben dem Zeitraum des Vertragsabschlusses, der Nutzungsart, der Lage in den Gemarkungen Wulferdingsen, Volmerdingsen und Dehme, sowie die das Gebäude beschreibenden Elemente Baujahr und Wohnfläche bekannt sind.

Als Vergleichswert wird der Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² WoFl) angegeben. Im Vergleichswert sind der anteilige Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen enthalten. Der angegebene Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

- $\text{Vergleichswert} = (\text{Kaufpreis} + \text{Wertminderung} - \text{Wertverbesserung}) / (\text{Wohnfläche} + \text{Nutzfläche})$

9.3 Kaufpreisanalyse

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke konnten auf die Anfrage zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung 19 vergleichbare Kauffälle für Eigentumswohnungen in den Gemarkungen Wulferdingsen, Volmerdingsen und Dehme zur Verfügung gestellt werden.

Berücksichtigung von Abweichungen

Die seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Verkaufspreise stimmen mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht vollständig mit dem Bewertungsobjekt überein.

Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen
- Berücksichtigung des Kaufzeitpunktes

Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise des Gutachterausschusses enthalten teilweise Garagen und Stellplätze.

Um die Wohnflächenpreise vergleichbar zu machen, wurden zunächst die im Gesamtkaufpreis enthaltenen Garagen mit einem Wert von 2.500 € und Stellplätze mit einem Wert von 1.000 € berücksichtigt und vom Gesamtkaufpreis abgezogen.

Berücksichtigung des Kaufzeitpunktes

Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2021 bis 2024. Laut Analyse des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zeigten die Preise für vergleichbar gebrauchte Eigentumswohnungen ein steigendes Preisniveau im Zeitraum 2021 bis 2023. Insofern müssen die vorliegenden Kaufpreise hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse angepasst werden. Als Index für das Jahr 2021 hat der Gutachterausschuss 147, für das Jahr 2022 einen Indexwert von 164 und für das Jahr 2023 einen Indexwert von 172 in seinem Grundstücksmarktbericht ermittelt. Für 2024 liegen noch keine Werte vor.

Zeitindex WE	Jahr	Index	Steigerung
	2021	147	0
	2022	164	11,56%
	2023	172	4,88%

Ausreißertest

Um auszuschließen, dass die Auswertung der Verkaufspreise Daten enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 25 Prozent vom Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt.

Mittelwert	1.421 €/m²	-25%	1.070 €/m²
		25%	1.784 €/m²

Die Auswertung der an das Bewertungsobjekt angepassten Verkaufspreise führt zu einem Mittelwert von 1.427 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung Nr. 3 beträgt 140.431 €. Hiervon sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 39.000 € abzuziehen.

Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3		
Wohnfläche	97 m²	
Wohnung		137.835 €
Stellplätze	2 Stk	2.000 €
Abzug boG's		- 39.000 €
		100.835 €

Auswertung Kaufpreise

Kaufpreise GAA Kreis Minden-Lübbecke		Beschreibung der Stichprobe										Vergleichs		bereinigt
Nr.	Straße / Hausnummer	Kaufzeitpunkt	Lagewert (€/m²)	Baujahr	WE/EFH/ZFH/RHH/DHH	WoFl	Gar./Stell.	KP	KP o.Gar.Stell.	Kaufpreis €/m²	UK Zeit-Index	abgeleitet	€/m²	
4	Ziegeleistr.	06.01.2024	25 €/m²	1965	70.000	70	— - €	70.000	— 70.000 €	4.000,00 €	1,00	4.000,00		
2	Auf dem Schlage	12.02.2021	105 €/m²	1974	62.000	47	2.500 €	62.000	59.500 €	1.265,96 €	1,00	1.265,96		1.265,96
3	Ziegeleistr.	27.05.2021	25 €/m²	1965	80.000	62	- €	80.000	80.000 €	1.290,32 €	1,00	1.290,32		1.290,32
4	Ziegeleistr.	27.05.2021	25 €/m²	1965	85.000	68	- €	85.000	85.000 €	1.250,00 €	1,00	1.250,00		1.250,00
5	Kroppelohr Str.	02.11.2024	105 €/m²	1967	110.000	48	-2.500 €	110.000	107.500 €	2.239,58 €	1,00	2.239,58		
6	Obere Schlem	11.01.2022	105 €/m²	1969	292.500	115	-2.500 €	292.500	290.000 €	2.521,74 €	1,12	2.260,43		
7	Ziegeleistr.	25.04.2022	25 €/m²	1965	89.000	57	- €	89.000	89.000 €	1.561,40 €	1,12	1.399,61		1.399,61
8	Auf dem Schlage	21.06.2022	105 €/m²	1974	177.500	99	5.000 €	177.500	172.500 €	1.742,42 €	1,12	1.561,87		1.561,87
9	Bergkirchener Str.	24.06.2022	105 €/m²	1996	130.000	80	2.500 €	130.000	127.500 €	1.593,75 €	1,12	1.428,60		1.428,60
10	Bergkirchener Str.	21.09.2022	105 €/m²	1950	132.000	75	2.000 €	132.000	130.000 €	1.733,33 €	1,12	1.553,72		1.553,72
11	Bergkirchener Str.	21.09.2022	105 €/m²	1950	156.000	93	2.000 €	156.000	154.000 €	1.655,91 €	1,12	1.484,33		1.484,33
12	Bergkirchener Str.	21.09.2022	105 €/m²	1950	161.000	97	2.000 €	161.000	159.000 €	1.639,18 €	1,12	1.469,32		1.469,32
13	Bergkirchener Str.	26.10.2022	105 €/m²	1950	112.000	59	2.000 €	112.000	110.000 €	1.864,41 €	1,12	1.671,21		1.671,21
14	Bergkirchener Str.	26.10.2022	105 €/m²	1950	141.000	82	2.000 €	141.000	139.000 €	1.695,12 €	1,12	1.519,47		1.519,47
15	Obere Schlem	08.03.2023	105 €/m²	1969	215.000	85	-2.500 €	215.000	212.500 €	2.500,00 €	1,16	2.147,03		
16	Bergkirchener Str.	25.07.2023	105 €/m²	1950	40.000	56	-5.000 €	40.000	35.000 €	625,00 €	1,16	536,76		
17	Bergkirchener Str.	25.07.2023	105 €/m²	1950	40.000	73	-1.000 €	40.000	39.000 €	534,25 €	1,16	458,82		
18	Kroppelohr Str.	23.10.2023	105 €/m²	1967	136.000	81	- €	136.000	136.000 €	1.679,01 €	1,16	1.441,95		1.441,95
19	Auf dem Schlage	29.08.2024	105 €/m²	1974	100.000	88	- €	100.000	100.000 €	1.136,36 €	1,00	1.136,36		1.136,36
Mittelwert			88 €/m²	1963	122.579 €/m²	76 m²			120.816 €/m²	1.554 €/m²	1,00	1.427,12		1.420,98
Standardabweichung			33,51	12,04	61.865,95	17,86			61.481,07	534,87		474,60		149,57
Variationskoeffizient			0,38	0,01	0,50	0,24			0,51	0,34		0,33		0,11
Daten des WE-Stichtag														
WE-Objekts:		00.01.1900	105,0	1950	2.000 €	97								139.835,05 €

10. Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Immobilienwert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, wenn bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die Eigennutzung im Vordergrund steht und vom Gutachterausschuss geeignete Vergleichsfaktoren ermittelt werden.

Typische Vergleichswertobjekte sind Reihen- und Doppelhäuser und Wohnungseigentum. Das zu bewertende Objekt ist in erster Linie für Eigennutzer interessant, so dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet wird.

10.1 Verfahrensergebnisse

Ergebnisse der Wertermittlung

Wertermittlungsverfahren	ETW Nr. 3	/ m ² WoFl
Bodenwert MEA	41.000 €	
Vergleichswert	101.000 €	989 €/m ²

Die Ergebnisse des Vergleichswertverfahrens führt nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Vergleichswert.

Der Verkehrswert für den **164 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem Mehrfamilienhaus **Bergkirchener Straße 250 / 252** in **32549 Bad Oeynhausen**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 3 mit einem Kellerraum und 2 Stellplätzen**, wird zum Wertermittlungstichtag **07.11.2024** mit

101.000 €

ehunderteintausend Euro

festgestellt.

Schlusserklärung des Sachverständigen

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß den Vorschriften unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Bad Oeynhausen, den 23. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



11. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1550
- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – ImmoWertV 2021**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet die Bundesregierung
- **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN - (WertR 2006)**
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) 2006 (WertR) v. 1. 3. 2006 (BANz Nr. 108a v. 10. 6. 2006 S. 4325, ber. Nr. 121 v. 1. 7. 2006 S. 4798)
- **BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)**
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert wurde
- **GRUNDSTÜCKSMARKTDATEN 2024 Kreis Minden-Lübbecke**
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- **KLEIBER**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 8. Auflage, 2016, Bundesanzeiger Verlag
- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage, 2015, Werner Verlag

12. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Wohnflächenberechnung Abgeschlossenheitserklärung
- Anlage 2: Grundriss Wohnung Nr. 3
- Anlage 3: Lageplan aus der Teilungserklärung
- Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 1: Wohnflächenberechnung Abgeschlossenheitserklärung

**Wohnflächenberechnung zum Antrag auf Erteilung einer
Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Buller Immobilienhandels GmbH, Herr Werner
Ziberg, Münsterstraße 17, 49565 Bramsche
Bauort: 32549 Bad Oeynhausen Wulferdingsen, Bergkirchener Straße 250-252**

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Erdgeschoßwohnung 3

Diele

$$(4,01 \times 1,975) \times 0,97$$

Küche

$$(2,135 \times 3,76 + 0,50 \times 2,385) \times 0,97$$

Garderobe

$$(1,26 \times 2,385) \times 0,97$$

WC

$$(1,76 \times 1,26) \times 0,97$$

Wohnzimmer

$$(4,525 \times 5,85) \times 0,97$$

Flur/Abstellraum

$$(1,26 \times 3,11 + 1,88 \times 1,435) \times 0,97$$

Zimmer 1

$$(2,70 \times 4,20 + 0,75 \times 0,885) \times 0,97$$

Zimmer 2

$$(2,77 \times 4,20 - 0,75 \times 1,00) \times 0,97$$

Bad

$$(1,76 \times 3,11 + 0,565 \times 1,425) \times 0,97$$

Schlafzimmer

$$(3,70 \times 4,26) \times 0,97$$

$$= 7,68 \text{ qm}$$

$$= 8,94 \text{ qm}$$

$$= 2,92 \text{ qm}$$

$$= 2,15 \text{ qm}$$

$$= 25,68 \text{ qm}$$

$$= 6,42 \text{ qm}$$

$$= 11,64 \text{ qm}$$

$$= 10,56 \text{ qm}$$

$$= 6,09 \text{ qm}$$

$$= 15,29 \text{ qm}$$

Wohnfläche Erdgeschoß 3

$$= \underline{\underline{97,37 \text{ qm}}}$$

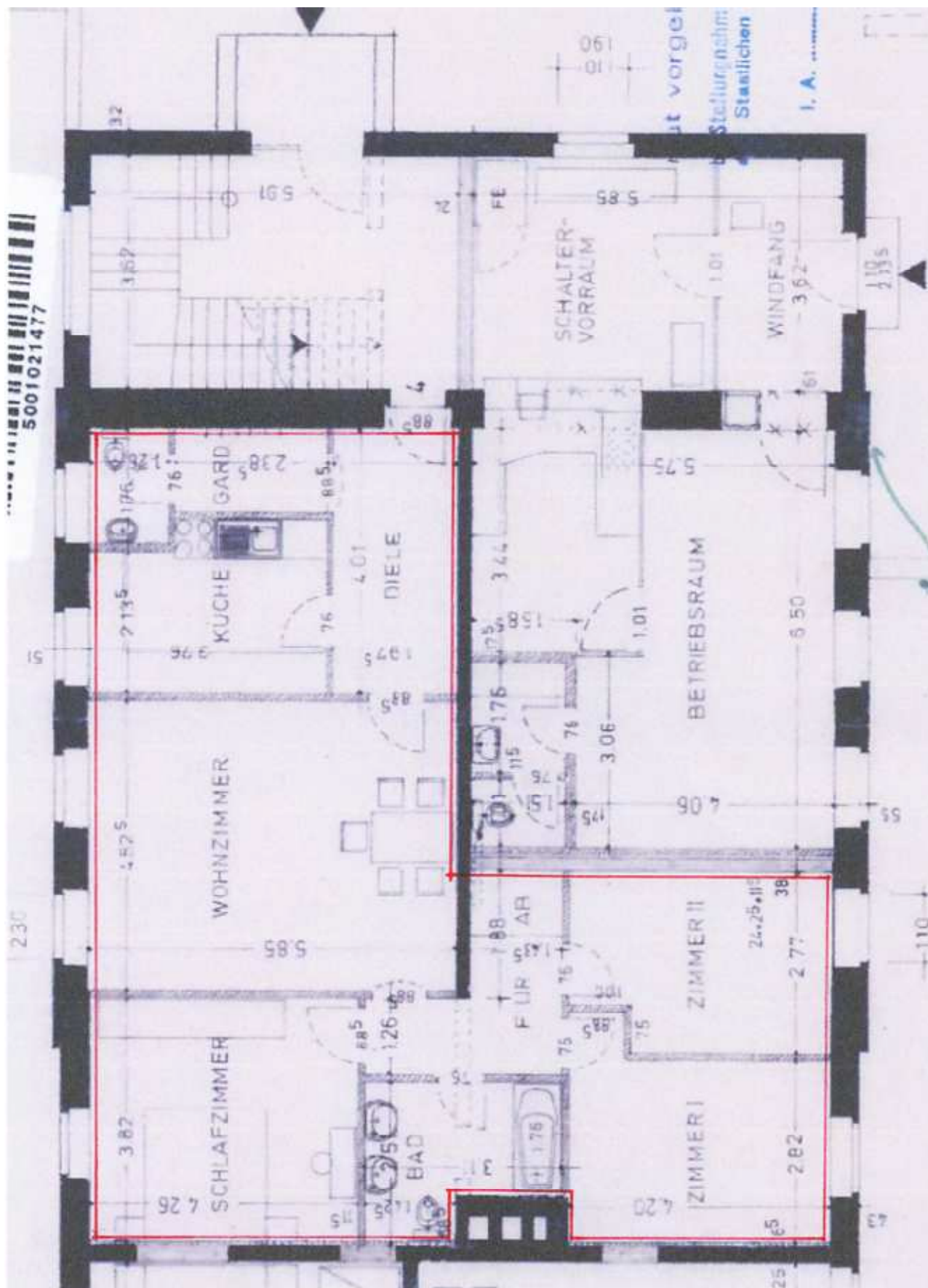
Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Kellerraum 3

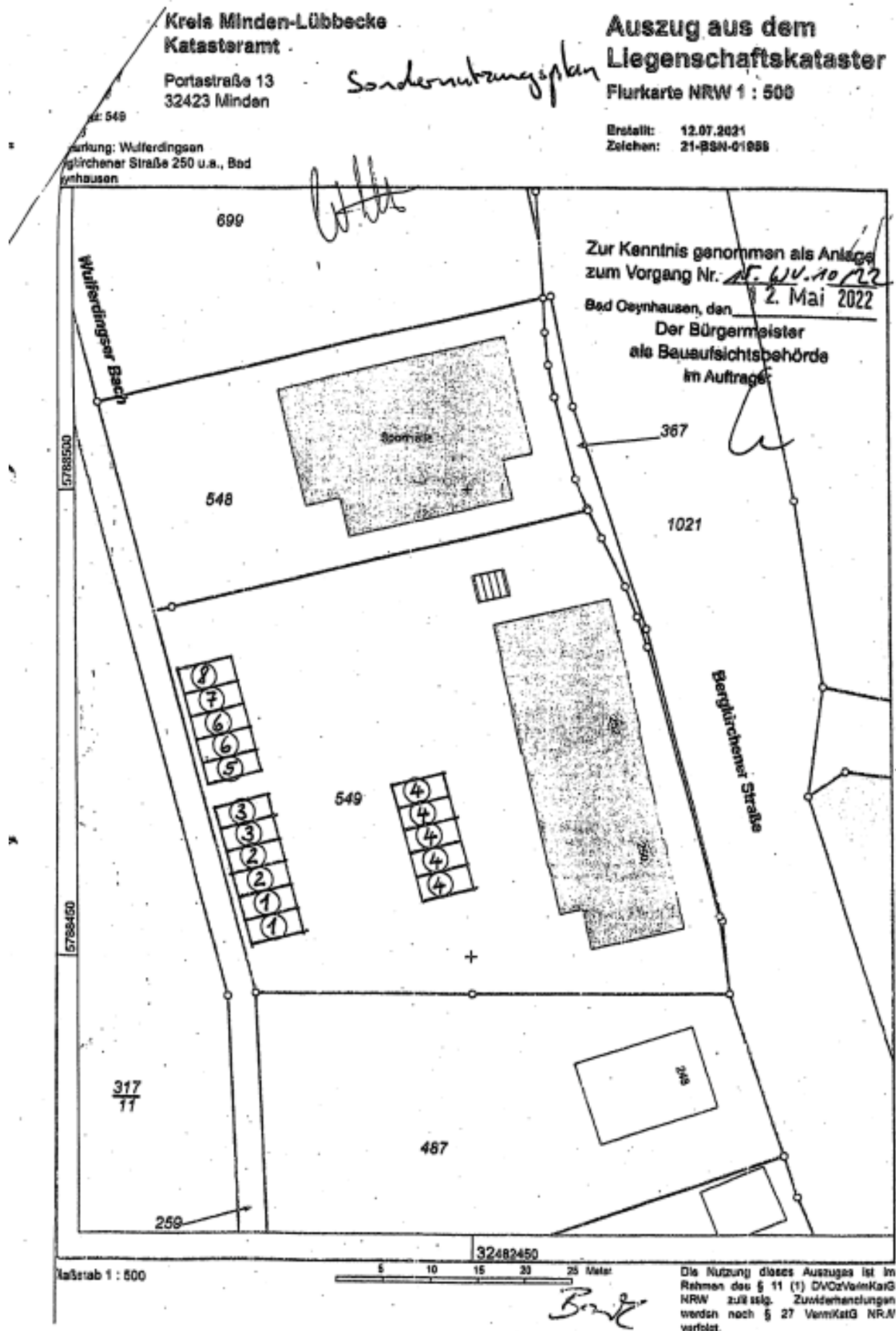
$$2,25 \times 3,05$$

$$= \underline{\underline{6,86 \text{ qm}}}$$

Anlage 2: Grundriss Wohnung Nr. 3



Anlage 3: Lageplan aus der Teilungserklärung



Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Portastraße 13, 32423 Minden
Tel.: 0571/807-26270

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bad Oeynhausen.

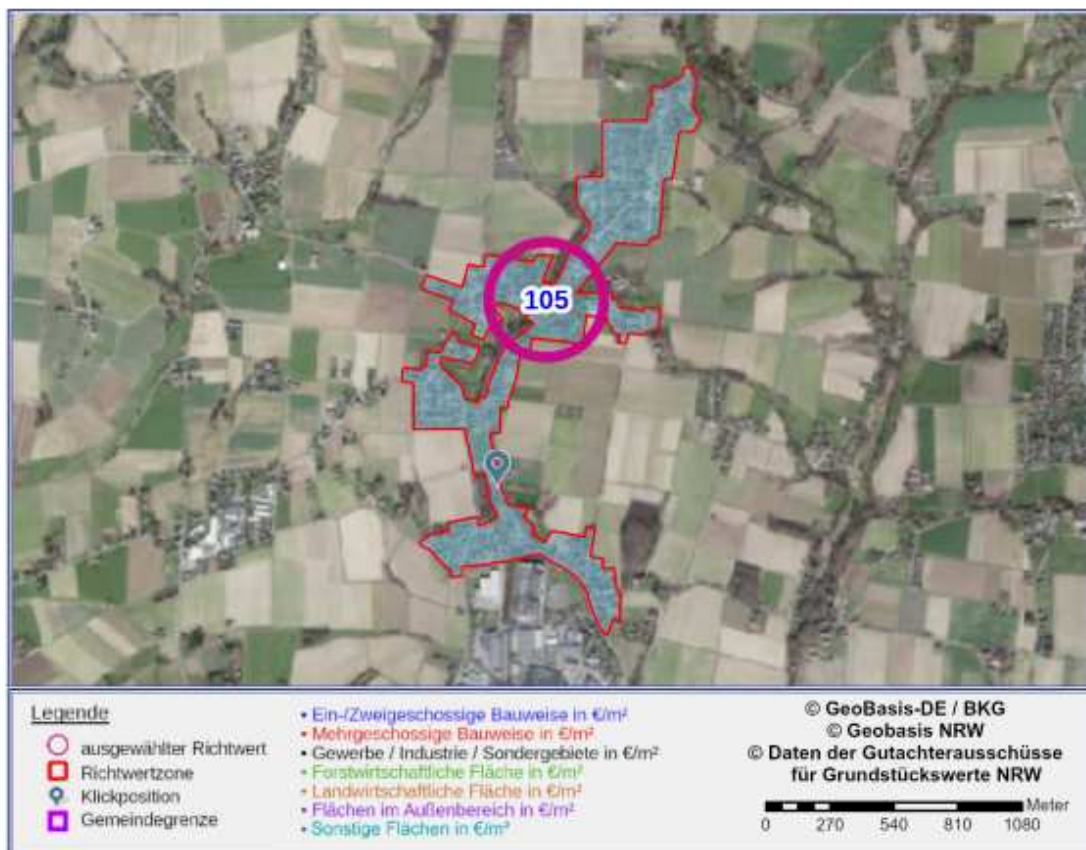


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32549
Bodenrichtwertnummer	3
Bodenrichtwert	105 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 27.09.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

