

Ralf Sieker**Assessor der Agrarwirtschaft, Dipl.- Ing. agr.**

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein -Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*
Mitglied des Hauptverbandes
der landw. Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)

32139 Spenge (Lenzinghausen)

Affhüpperstr. 26

Telefon: 05225/897920

E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten**in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung****AG Bad Oeynhausen,****003 K 033/23****Ermittlung des Verkehrswerts des bebauten
Grundstücks Alter Postweg 227, 32549 Bad Oeynhausen**

Auftraggeber: Amtsgericht
Bad Oeynhausen
32543 Bad Oeynhausen

Bewertungstichtag: 29.05.2024

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar

Gliederung

		Seite
1	Auftrag und Vorbemerkungen	3
2	Ortsbesichtigung	3
3	Beschreibung der Bewertungsobjekte	4
3.1	Lage und Erschließung	4
3.2	Amtlicher Nachweis	4
3.3	Lasten und Beschränkungen	4
3.4	Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	5
3.5	Gebäude und bauliche Anlagen	6
4	Bewertungsgrundsätze und –verfahren	9
5	Wertermittlung	11
5.1	Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren	11
5.2	Ableitung der Bodenwerte	13
5.3	Gebäudewerte und Außenanlagen	14
5.4	Ableitung des Verkehrswerts	15

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 12.02.2024 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung eines bebauten Grundstücks in Bad Oeynhausen-Dehme, Geschäftsnummer 003 K 033/23, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Dehme, Blatt 561, verzeichneten Grundstücks zu erstellen. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung sollen eingeholt werden.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um ein am „Alter Postweg 227“ gelegenes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das mit einem repräsentativen Wohnhaus mit westlichem Anbau mit zwei Wohneinheiten und einem Schwimmbad sowie mit einem separaten Garagengebäude bebaut ist. Das Grundstück umfasst einschließlich der umliegenden Garten- und landwirtschaftlichen Nutzflächen insgesamt 19.214 m². Die Hauptwohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Nebenwohnung ist vermietet.

Bewertungstichtag der Wertermittlung ist der Tag der letzten Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 29.05.2024.

2 Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher Ladung der Verfahrensbeteiligten (Einschreiben mit Rückschein) wurde am 29.05.2024 ein Ortstermin zur Besichtigung des zu bewertenden Grundbesitzes im Beisein des Eigentümers durchgeführt, der auf Befragen Auskünfte zum Bewertungsobjekt gab.

Eine Innenbesichtigung der vermieteten Wohnung im DG des Anbaus war nicht möglich.

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde nur der optische Eindruck der Flächen und Gebäude festgehalten. Verdeckte Mängel und Schäden (z.B. verdeckte Gebäudeschäden in Holz und Mauerwerk, Altlasten, ungewöhnliche Gründungserschwernisse, Funktionsfähigkeit technischer Anlagen etc.) können im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfasst werden. Hinweise auf bauordnungsrechtliche Mängel oder Verdacht auf Hausschwamm liegen nicht vor. Die vorliegende Wertermittlung geht, soweit im Folgenden nichts anderes erwähnt wird, von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel vorliegen, kann dies den Verkehrswert beeinflussen. Soweit bei der Wertermittlung Gebäudemaße herangezogen werden, wurden diese nach bestem Wissen und Gewissen aus vorhandenen Bauzeichnungen

entnommen oder ggf. vor Ort überschlägig ermittelt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Weitere Informationsquellen, auf die bei der Wertermittlung Bezug genommen wird, sind in der Anlage (ANLAGE 1) aufgeführt.

3 Beschreibung der Bewertungsobjekte

3.1 Lage und Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt als Teil einer verstreut liegenden Splittersiedlung, ca. 300 m nördlich der Weser, im Außenbereich der Ortschaft Dehme, in der Stadt Bad Oeynhausen und wird durch die Gemeindestraße „Alter Postweg“ erschlossen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bad Oeynhausen beträgt ca. 3,00 km. Der nähere Umgebungsbereich des an der Südseite durch den Dehmer Mühlenbach begrenzten Grundstücks wird durch die Außenbereichslage in der Weserniederung (Dehmer Bruch) geprägt. Die genaue Lage, Größe und Zuwegung ist im Einzelnen den beigefügten Liegenschaftskarten (ANLAGEN 2-3) zu entnehmen.

3.2 Amtlicher Nachweis

Das zu bewertende Grundstück ist beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Dehme, Blatt 561, unter der Lfd. Nr. 16 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

- Gemarkung Dehme, Flur 2, Flurstück 321: Nutzung: Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Alter Postweg 227; Größe 19.214 m².

Nach dem Stand des Liegenschaftskatasters ist das Grundstück in folgende Nutzungsarten untergliedert:

Wohnbaufläche: 2.754 m²

Gartenland: 7.441 m²

Ackerland: 9.019 m²

Es liegen sandige Lehmböden und Lehmböden mit Acker- und Grünlandzahlen zwischen 66 und 68 vor. Die Gesamtertragsmesszahl beträgt 6.093

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Dehme, Blatt 561, sind neben der Anordnung der Zwangsversteigerung (Eingetragen am 12.12.2023) keine weiteren Eintragungen verzeichnet.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen ist unter der Baulastblatt Nr. 53 folgende Baulast eingetragen, durch die das Grundstück Alter Postweg 227 belastet wird:

Im Zusammenhang mit der Absicht, in dem bestehenden Bauernhaus eine Dachgeschoßwohnung auszubauen:

Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, dass die zu schaffende Wohnung nicht zweckfremd vermietet, verpachtet oder veräußert wird und somit dem Generationswechsel zur Verfügung steht. Die untere Bauaufsichtsbehörde wird bevollmächtigt, alle im Zusammenhang mit der Übernahme und Erfüllung dieser Baulast erforderlichen Prüfungen und Feststellungen zu treffen. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt. Die Baulast ist auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam. Einge tragen am 10.Mai 1982.

Die DG-Wohnung im westlichen Anbau des Gebäudes umfasst nach Angaben des Eigentümers ca. 70 m² Wohnfläche und ist für eine monatliche Warmmiete von 680,- € auf unbestimmte Zeit vermietet.

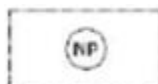
Sonstige Beschränkungen sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

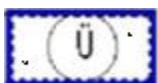
Nach dem Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Oeynhausen (Anlage 4 a) ist die Bewertungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 5(2) Nr. 9 BauGB) dargestellt und liegt demgemäß im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Die nicht bebauten Teilflächen liegen zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald/Wiehengebirge sowie innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (siehe nachfolgende Legendenausschnitte) .



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (L1, L2, L3, L4)



NATURPARK NÖRDLICHER TEUTOBURGER WALD - WIEHENGEIRGE



GESETZLICHES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Änderungen dieser Darstellung sind nicht absehbar. Die nicht bebauten Teilflächen sind demgemäß qualitativ als Flächen der Landwirtschaft (§ 3(1) ImmoWertV) zu bewerten. Dementsprechend ist das Grundstück auch im

Regionalplan OWL (Anlage 4 b) als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den ergänzenden Signaturen „Schutz der Natur“ bzw. „Schutz der Landschaft“ bzw. „Überschwemmungsbereich“ dargestellt.

Die zu bewertende bebaute Funktionsfläche „Wohnen“ ist qualitativ jedoch als faktisches Bauland i.S.v. § 3(4) ImmoWertV zu bewerten.

3.5 Gebäude und bauliche Anlagen (siehe anliegende Fotos)

Bei dem Wohngebäude Alter Postweg 227 handelt es sich um ein im Ursprungsbaujahr 1900 errichtetes ehemaliges landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit westlichem Stallanbau, dass in mehreren Bauphasen vollständig zu Wohn- und Büroraum bzw. im Anbaubereich zu einem Schwimmbad umgestaltet wurde. Das Gebäude umfasst die Geschossebenen KG (Teilunterkellerung), EG, DG (ausgebaut) sowie den Spitzboden (ausgebaut). Der westliche ehemalige Stallanbau umfasst die Geschossebenen EG (Schwimmbad) und DG (ausgebaut, keine Bauzeichnung vorliegend).

Laut Bauakte wurde im Jahre 1971 zunächst der Wirtschaftsteil überwiegend zu Wohnraum umgebaut. Im Jahre 1982 wurden das restliche Erdgeschoss und das Dachgeschoss teilweise ausgebaut. Im Jahre 1991 erfolgte der Ausbau des restlichen Dachgeschosses und eines Teils des Spitzbodens zu Wohnraum. Der restliche Spitzboden wurde nach Angaben des Eigentümers ca. 2000 zu einem Lager- und Hobbyraum ausgebaut

Der Stallanbau (Ursprungsbaujahr 1900, Erweiterung 1927) wurde im Jahre 1991 neu errichtet und im EG zu einer Schwimmhalle mit einem Schwimmbecken in Größe von 4,00 m x 10,00 m mit Nebenanlagen (Sauna, Dusche) umgestaltet. Das Dachgeschoss des Anbaus wurde nach Angaben des Eigentümers im Jahre 2008 zu einer separaten Wohneinheit umgestaltet.

Das Wohnhaus weist hinsichtlich seiner Ausstattung unter Berücksichtigung der Zeiträume der vorgenommenen Ausbaumaßnahmen überwiegend mittlere Standardmerkmale und einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand im Innenbereich auf. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Außenbereich mit den Gartenanlagen weist einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine im DG des Anbaus aufgestellte Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung (Hersteller Weishaupt, mit Warmwasserspeicher Osmo, nach Eigentümerangaben 2019 erneuert) und Solarthermieanlage. Der Öltank (Stahlblechtank, Einbau 1972, mit ca. 3.800 l Fassungsvermögen) ist im KG aufgestellt. Zusätzlich sind ein offener Kamin und ein Kachelofen vorhanden.

Besonders zu veranschlagende Bauteile sind insgesamt sechs als Schleppgauben ausgeführte Dachgauben, ein gartenseitiger Balkon (mit Fliesenbelag und Massivholzbrüstung), Kamin und Kachelofen sowie südseitige Terrassenanlagen mit Fliesen- bzw. Pflasterklinkerbelag und Markisen sowie eine Zisterne als Regenwasserspeicher.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Wasser- und Abwasserentsorgungssysteme (Druckentwässerung) angeschlossen.

Baubeschreibung des Wohnhauses:

Bauausstattung: Fundamente aus Beton/Stampfbeton/Ziegelstein, Außenwände aus doppelwandigem Verblendmauerwerk (ca. 1985), Satteldächer (Anbau eingeschifft) mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln (Meyer-Holsen; 1992 erneuert) Dachentwässerung aus Kupferblech; Innenwände überwiegend als Massivwände, im EG tlw. Fachwerk-, im DG tlw. Leichtbauwände, zwei gemauerte Schornsteine (Baujahr 1972 und 1982 (3-zügig)), Schornsteinköpfe mit Schindeln verkleidet und mit Abdeckung; Trägerdecke über KG, Massiv- und Holzbalkendecken über EG, Holzbalkendecke über DG, isolierverglaste Holz- und Holzsprossenfenster mit elektrischen Rollläden, im Bereich des Schwimmbades und des Wohnzimmers große Bodenfenster, acht Dachflächenfenster; Haustür als mehrteilige Massivholztür (Rundbogen, Eiche) mit Glas- und geschnitzten Holzelementen; Nebeneingangstür als mehrteilige Massivholztür (Rundbogen); aufwendige Außenleuchten.

Raumaufteilung der Geschossebenen: siehe anliegende Grundrisszeichnungen

Ausstattung der Geschossebenen:

KG: drei Kellerräume, davon ein Heizöllageraum, lichte Höhe ca. 1,70 m, Fußböden aus Beton bzw. Lehm Boden, einfache Massivtreppe.

EG: Fußböden überwiegend mit Fliesenbelägen, tlw. Parkett- und Textilbeläge, 1/2-gewendelte offene Holzterasse mit Empore ins DG, Holzfüllungstüren- und Holzzargen, tlw. mit Glaselementen, einfaches Bad (1960'er Jahre) mit Gäste-WC, Badewanne, Dusche, Waschtisch; Decken tlw. Holzvertäfelt, tlw. mit

Einbauleuchten, Plattenheizkörper, tlw. mit Holzverkleidung, Einbauküche mit Fliesenspiegel, offener Kamin.

DG: Räume mit Dachschrägen, Massivholztreppe zum Spitzboden, Fußböden mit Fliesen- (Bad) bzw. mit Parkett- und Textilbelägen, Holzfüllungstüren tlw. mit Glaselementen und Holzzargen, Bad raumhoch gefliest mit Hänge-WC, großer Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken; separates WC, raumhoch gefliest, mit Stand-WC und Waschbecken; Plattenheizkörper, tlw. mit Holzverkleidung, diverse Einbauschränke; Spitzboden mit Bibliotheksraum und Lager- bzw. Hobbyraum, mit Einbauschränken, Kachelofen mit Heizkassette, Fußboden mit Textilbelag.

EG Anbau: Flur mit Treppenaufgang (Massivtreppe mit Marmorbelag), Schwimmbad (40 m² Wasserfläche) mit Spezialfolienbelag, Umläufe und Liegebereich mit Fliesenbelägen; Ausstattung mit Schwalldusche, Einstieghilfe, Abdeckung mit elektrischer Aufrollvorrichtung, Filteranlage und Wasseraufbereitung mit elektronischer Steuerung, Saunakabine mit Glastüren und zwei Liegen, barrierefreie Duschkabine. Die gesamte Technik und der Folienbelag wurden nach Eigentümerangaben 2018/19 erneuert. Eine Fensterscheibe im Bereich des Schwimmbades ist gesprungen und muss ausgetauscht werden

DG Anbau: Raumaufteilung: Heizungs- und Technikraum; Wohnung (ohne Innenbesichtigung), lt. Eigentümerangaben mit Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile mit Einbaugeräten, Schlafzimmer und Bad (raumhoch gefliest, Hänge-WC, Waschbecken, Dusche); furnierte Holztüren und -zargen, Fußböden mit Laminat- und Fliesenbelägen (Bad).

Baubeschreibung des Garagengebäudes:

Das östlich des Wohnhauses angeordnete Garagengebäude wurde 1959 errichtet und ist im Innenbereich in zwei Garagen und einen Nebenraum (nicht befahrbar) untergliedert, der später als einfacher Partyraum ausgebaut wurde.

Baubeschreibung: Außenmaße: 8,00 m x 15,00 m = 120 m², Fundamente aus Beton, Fußboden aus Beton, im Bereich des Partyraums mit Fliesenbelag; Außenwände aus Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen; Satteldach auf Binderbalkenkonstruktion mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln (nach Eigentümerangaben 1993 erneuert), Dachentwässerung aus Kupferblech massive Innenwand, isolierverglaste Holzfenster, eine Massivholztür, zwei Rolltore aus Stahlblech (2019 erneuert), Licht- und Kraftstromanschluss.

Außenanlagen: Der Vorplatz und die Zufahrt zum Garagengebäude sind auf einer Fläche von ca. 200 m² mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist im Bereich der Wohnbaufläche straßenseitig tlw. mit einer Hofmauer, im Einfahrtsbereich mit Sandsteinpfeilern und schmiedeeisernem Hoftor und tlw. mit einem Drahtzaun, eingefriedigt. Ferner sind verschiedene befestigte Gartenwege vorhanden.

4 Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wird als Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) festgesetzt.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, "der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Zur Bewertung der Flächen und Gebäude kommen nach Maßgabe des § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Anwendung. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu

berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40(3) ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag wird mit Hilfe eines Barwertfaktors (Vervielfältiger) kapitalisiert, der sich nach der Restnutzungsdauer und dem angemessenen Liegenschaftszinssatz bestimmt. Das Ertragswertverfahren orientiert sich an der Nutzung eines Gebäudes und damit an dem daraus zu erzielenden Erfolg. Das Ertragswertverfahren ist vornehmlich für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor.

Zur Wertableitung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird i.d.R. das **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) durchgeführt, das sich unter Berücksichtigung der Alterswertminderung an den Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten, nicht Rekonstruktionskosten) funktional vergleichbarer Gebäudesubstanz orientiert und damit den Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Erwerbers Rechnung trägt.

Hinsichtlich der zur Durchführung des Sachwertverfahrens erforderlichen Kalkulationsdaten sind folgende Anmerkungen zu machen:

Die Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist i.d.R. kürzer als die technische Lebensdauer anzusetzen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) durch das Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zu (wirtschaftlicher) Restnutzungsdauer bestimmt. Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer enthält die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV.

- Die Bruttogrundfläche ist die Ausgangsgröße bei der Wertermittlung von Gebäuden nach dem Sachwertverfahren. Sie ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes und gliedert sich in eine Konstruktionsgrundfläche (= Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile) und eine Nettogrundfläche. Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bleiben nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Grundflächen (z.B. deckenlastiger Lagerraum,

Grundflächen mit nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Einbauten) ggf. unberücksichtigt (vgl. Gartung, Dr. Gütter, et al., a.a.O.).

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 ImmoWertV) sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren

Das Preisniveau von Immobilien ist auch im Kreis Minden-Lübbecke in den letzten Jahren deutlich angestiegen, was i.d.R. durch steigende Bodenrichtwerte zum Ausdruck kommt.

Mit Blick auf die einfache Wohnlage im Außenbereich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke für den Außenbereich von Bad Oeynhausen den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen jedoch zum Stichtag 01.01.2024 unverändert mit 50,- €/m² (BRW Nr. 489) festgesetzt (W, I-II-geschossige Bauweise, 850 m² Grundstücksgröße, beitragsfrei, Lage 0 = einfache Wohnlage).

Für abweichende Grundstücksgrößen hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwerts abgeleitet. So beträgt der Umrechnungskoeffizient in Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten < 60,- €/m² bei einer Grundstücksfläche bis 1.200 m² = 1,00 und bei 1.600 m² = 0,86, d. h. es besteht nur eine vergleichsweise geringe Preisdegression bei übergroßen Grundstücken. Darüber hinaus gehende Flächenanteile sind im Außenbereich i.d.R. wie private Grünflächen zu bewerten.

Für das Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss eine Indexreihe (Basisjahr 2004 = 100) abgeleitet (GMB 2024, S. 53). Danach betrug der Index im Durchschnitt aller Baujahresklassen im Jahre 2017 = 107 und im Jahre 2023 = 194 wodurch die erhebliche allgemeine Preissteigerungstendenz in diesem Zeitraum deutlich wird. Gegenüber 2022

Erfasst wurden Erwerbsvorgänge in Preisklassen zwischen 150.000,- € und 575.000,- €. Daraus wird ersichtlich, dass mit steigenden vorläufigen Sachwerten und sinkender Restnutzungsdauer erhöhte Marktanpassungsabschläge vorzunehmen sind.

Auch landwirtschaftliche Resthofstellen werden nach den Auswertungen des Gutachterausschusses (GMB 2024, a.a.O., S. 63 ff.) deutlich unterhalb des jeweiligen Sachwerts gehandelt. Deshalb sind bei Wertermittlungen Anpassungen an die Marktlage erforderlich.

Auch der Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Minden-Lübbecke ist in den letzten Jahren durch eine steigende Preistendenz gekennzeichnet, die auch großräumig zu beobachten ist. So weist die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke ermittelte Indexreihe (2010 = 100) für den Wert von Ackerland zwischen 2015 und 2023 eine Steigerung von 158 auf 261 (+ 65 %) aus.

Etwas weniger ausgeprägt ist die Preissteigerung beim Grünland. Der vom Gutachterausschuss abgeleitete Preisindex für Grünland (2010 = 100) weist zwischen 2015 und 2023 eine Steigerung von 119 auf 189 (+59%; GMB für den Kreis Minden-Lübbecke 2024, S. 50) aus.

Im Bereich der Stadt Bad Oeynhausen wurde der Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 01.01.2024 gegenüber 2023 leicht angehoben mit 4,80 €/m² (bei durchschnittlicher Ackerzahl 55) festgesetzt. Der Bodenrichtwert für Dauergrünland wurde ebenfalls gegenüber 2023 angehoben und mit 2,40 €/m² (bei durchschnittlicher Grünlandzahl 45) festgesetzt. Die angegebenen Bodenrichtwerte können als Orientierungswerte für die Werteinstufung der landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden.

5.2 Ableitung der Bodenwerte

- Gemarkung Dehme, Flur 2, Flurstück 321

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Straßenerschließungsbeiträge wurden nach Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen nicht erhoben. Kanalerschließungsbeiträge sind nach Auskunft des Eigentümers abgegolten

Im vorliegenden Bewertungsfall beträgt die Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks 19.214 m². Davon entfallen laut Liegenschaftskataster 2.754 m² auf Wohnbauflächen.

Ausgehend vom Bodenrichtwert von 50,00 €/m² für Wohnbauflächen im Außenbereich von Bad Oeynhausen ist dieser bis zu einer Grundstücksgröße bis 1.600 m² mit dem Produkt aus Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient 0,86 anzusetzen, mithin 50,- €/m² x 0,86 = 43,00 €/m².

Für darüber hinaus gehende Gartenlandflächen (2.754 m² - 1.600 m² = 1.154 m²) wird der 3-fache Ackerlandwert, mithin 14,40 €/m², angesetzt.

Bei der im Liegenschaftskataster als Gartenland angegebenen Fläche handelt es sich um ungepflegtes tlw. mit Miscanthusgras bestocktes Grünland mit einzelnen Bäumen (Kirschbaum, Nussbaum). Die Werteinstufung erfolgt aufgrund der Arrondierungslage leicht oberhalb des Bodenrichtwerts für Dauergrünland.

Die vorhandenen Ackerlandfläche ist unregelmäßig geschnitten und wird nach Angaben des Eigentümers seit 2021 als Blumenwiese genutzt. Die Fläche befindet sich in einem vernachlässigten Kulturzustand. Die Werteinstufung erfolgt unterhalb des Bodenrichtwerts.

Mithin wird der Bodenwert ermittelt zu:

1.600 m ² Wohnbaufläche x 43,00 €/m ²	= 68.800,- €
1.154 m ² Gartenland x 14,40 €/m ²	= 16.618,- €
7.441 m ² Grünland x 2,65 €/m ²	= 19.719,- €
<u>9.019 m² Ackerland x 4,50 €/m²</u>	<u>= 40.586,- €</u>
19.214 m ² insgesamt	= 145.723,- €

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Die Werte des im Abschnitt 3.5 beschriebenen Wohnhauses und des Garagengebäudes werden in der Anlage 5 nach dem Sachwertverfahren abgeleitet. Ferner ist der Wert der Außenanlagen zu berücksichtigen, die im Verhältnis zur Bausubstanz von durchschnittlichem Zuschnitt sind. Dazu wird gemäß gem. § 37 ImmoWertV auf Erfahrungssätze zurückgegriffen. In Anlehnung an Kleiber (a.a.O., S. 1658) werden ca. 2,5 % des Gebäudesachwerts angesetzt:

- Wohnhaus (Gebäudeteil 1)	= 385.000,- €
- Wohnhaus (Gebäudeteil 2 mit Schwimmbad)	= 529.000,- €
- Garagengebäude	= 25.000,- €
- Außenanlagen	= 23.000,- €
Insgesamt	= 962.000,- €

5.4 Ableitung der Verkehrswerte

Die in § 6 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich jeweils in die Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Dabei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

Wie im Abschnitt 5.1 beschrieben, sind im Kreis Minden-Lübbecke sowohl bei der Wertableitung von landwirtschaftlichen Resthofstellen als auch von Ein- und Zweifamilienhäusern deutliche Marktanpassungsabschläge vorzunehmen. Diese reichen bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und der Restnutzungsdauer im oberen Preissegment von ca. 20% bis 30%. Im vorliegenden Fall kommt das Bewertungsobjekt aufgrund seiner Größe und seiner besonderen Ausstattung nur für einen kleinen Käuferkreis in Betracht, wobei die Höhe des vorläufigen Sachwerts (> 1.000.000,- €) weit außerhalb des statistisch erfassten Bereichs liegt.

Unter Berücksichtigung der aktuell zu beobachtenden stark gedämpften Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt und des vernachlässigten Unterhaltungszustands des Außenbereichs wird im vorliegenden Bewertungsfall der auf das Gesamtobjekt vorzunehmende Marktanpassungsabschlag auf ca. 25-

30 % geschätzt (entsprechend einem Sachwertfaktor von 0,725). Mithin ergibt sich folgender Verkehrswert:

- Gemarkung Werste, Flur 14, Flurstück 182:

Bodenwert (19.214 m ²):	=	145.726,- €
<u>Gebäudewerte und Außenanlagen</u>	=	<u>962.000,- €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	1.107.726,- €
<u>Sachwertfaktor</u>	x	<u>0,725</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	803.101,- €
<u>Objektspezifische Marktanpassung</u>		<u>entfällt</u>
Verkehrswert	=	803.101,- €
		oder rd. 803.000,- €

Spenge, den 13.08.2024

Seiler



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

- 2 Übersichtskarte

- 3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

- 4 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen und aus dem Regionalplan OWL

- 5 Wertableitungen der Gebäude nach dem Sachwertverfahren

- 6 Verschiedene Grundrisszeichnungen der Gebäude

- 7 Fotoserie der Gebäude

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Dehme, Blatt 561
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen
- Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen,
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Regionalplan OWL vom 16.04.2024

Auskünfte:

- Stadt Bad Oeynhausen, Planen, Bauen und Wohnen,
- Stadtwerke Bad Oeynhausen

Literatur:

- Kleiber: Marktwertermittlung von Grundstücken, Verlag Reguvis, Köln, 9. Auflage 2022
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024

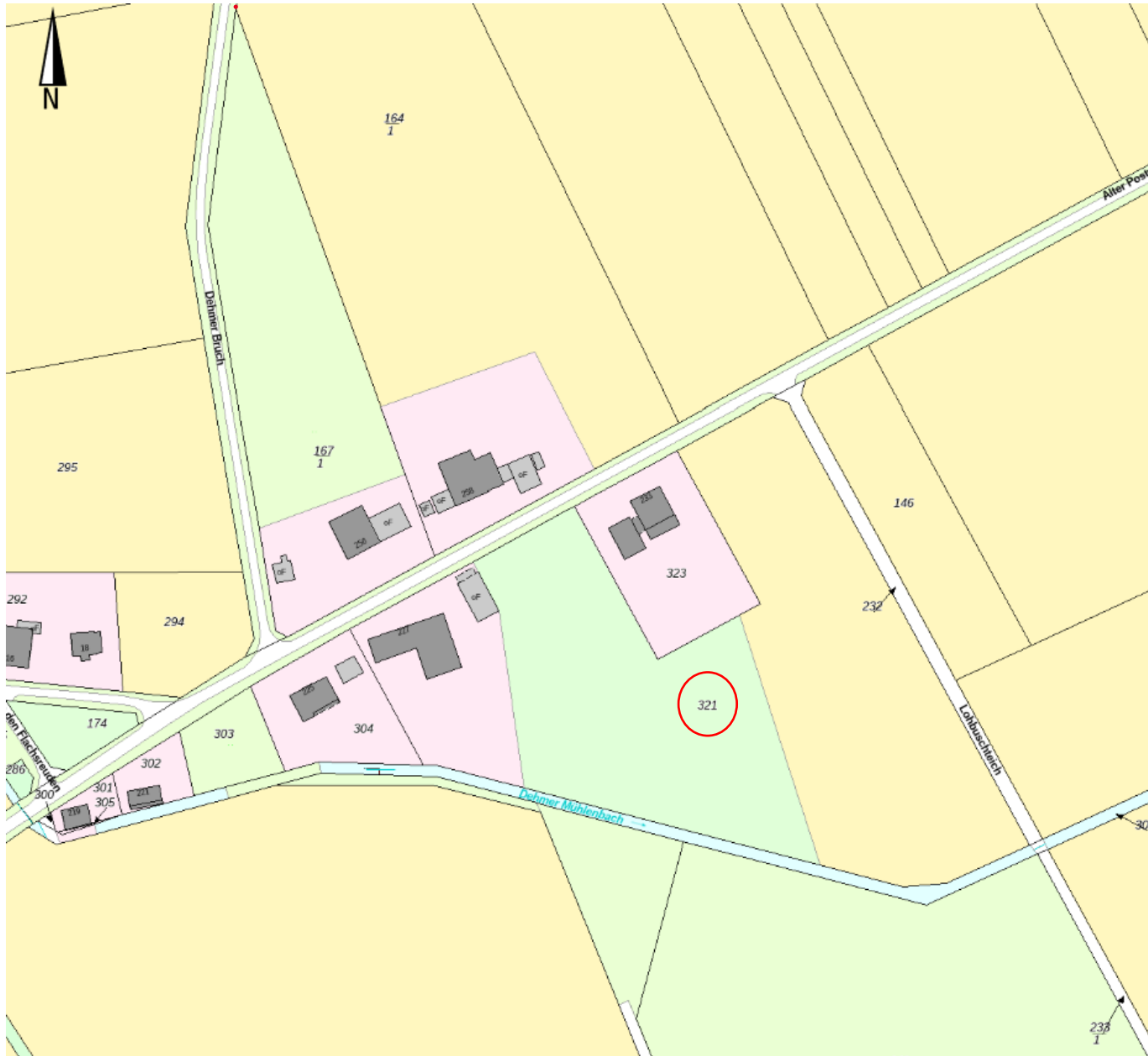
Internet:

- www.boris.nrw.de
- www.tim-online.de
- www.destatis.de
- www.badoeynhausen.de
- www.bezreg-detmold.nrw.de

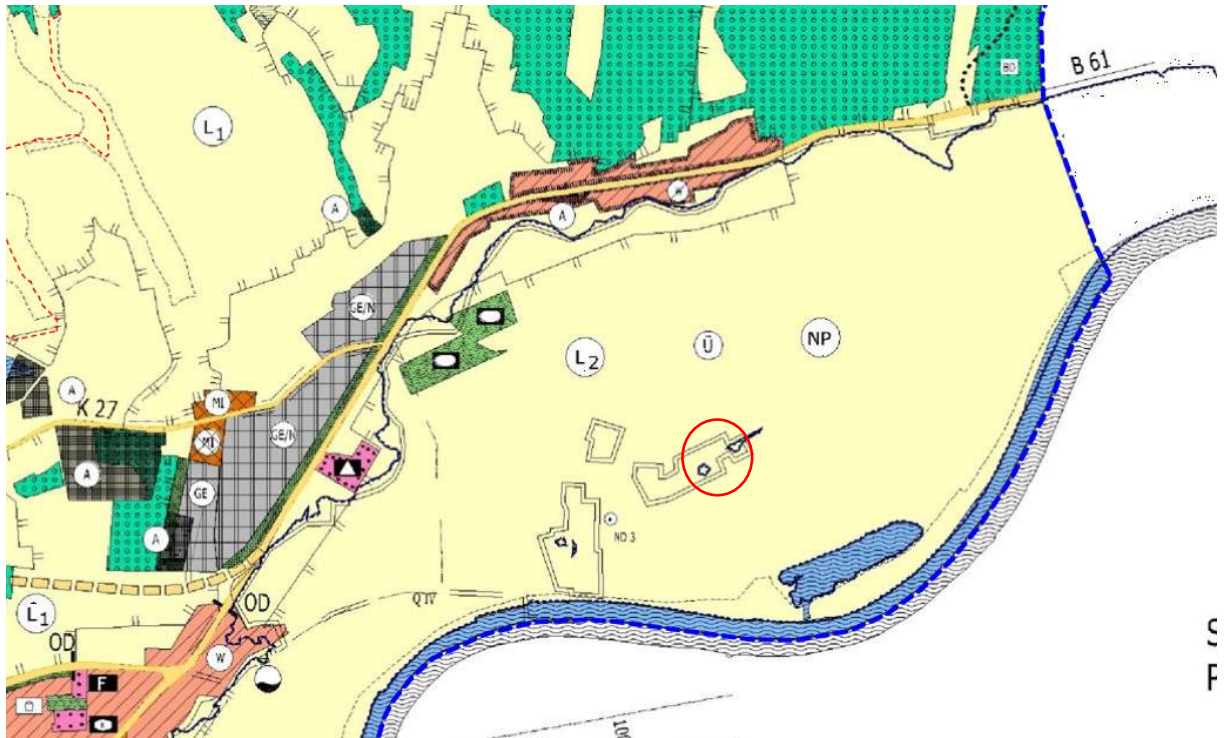
ANLAGE 2: Übersichtskarte



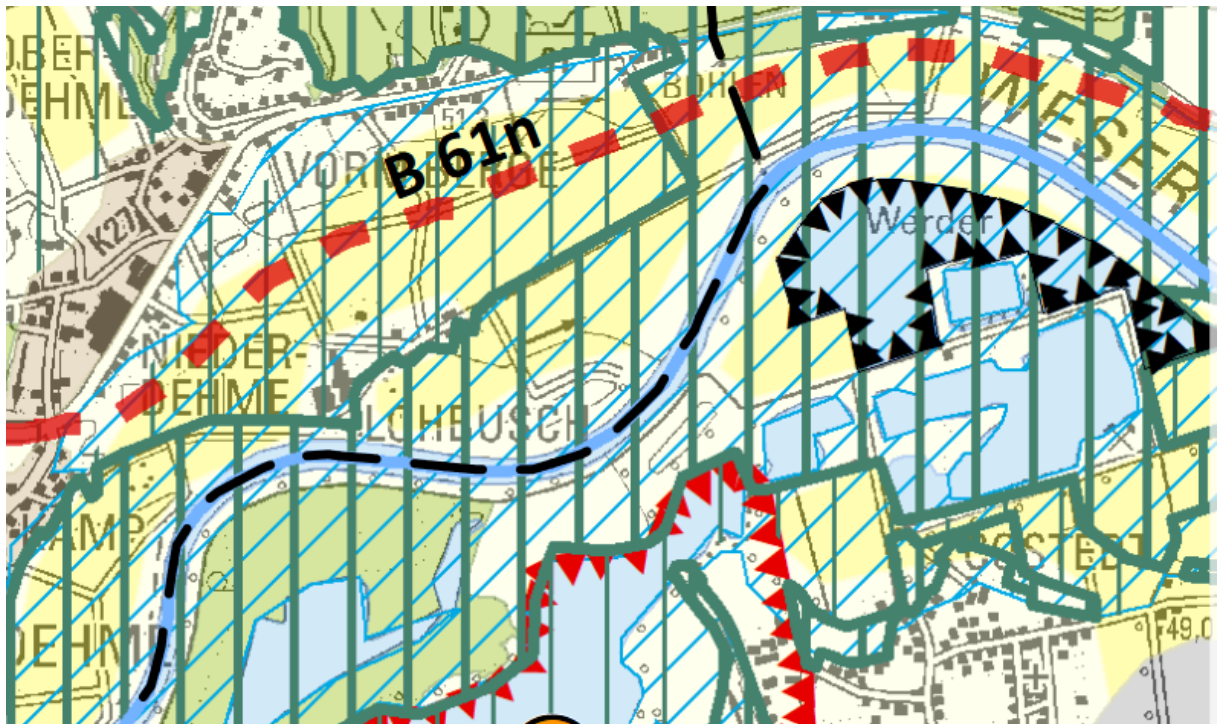
ANLAGE 3: Gemarkung Dehme, Flur 2, Flurstück 321




Anlage 4 a: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen



Anlage 4 b: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL



Anlage 5:

Übersicht 1 a:			
Wertermittlung des Wohnhauses Alter Postweg 227 (Gebäudeteil 1) nach dem Sachwertverfahren			
Stichtag: 29.05.2024			
Kalkulationsdaten:			
Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)			Mischtyp
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)			80
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)			29 **
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)			610 *
Grundflächenpreis (€/m ²) zur Basis 2010			901,00
Korrekturfaktor Gebäudegröße (entfällt)			1,00
korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m ²) (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)			901,00
Berechnung:			
Herstellungswert 2010 (€) (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)		=	549.610,00 €
bes. zu veranschlagende Bauteile: Dachgauben, Balkon, Terrasse mit Markisen, Kamin, Kachelofen, Zisterne	+		37.000,00 €***
Neubauwert 2010 (einschließlich Baunebenkosten)		=	586.610,00 €
Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung * Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert	Index'24 x (Feb.'24)		1,8113
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	1.062.526,69 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	63,75%	-	677.360,77 €
Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wert- ermittlungsstichtag		=	385.165,93 €
	oder rd.		385.000 €
* Ermittlung der Bruttogrundfläche (ermittelt auf Grundlage verfügbarer Bauzeichnungen):			
KG: (4,60 m x 7,60 m) + (4,90 m x 7,00 m) + EG: (12,14 m x 19,21 m) + DG (12,14 m x 19,21 m) - Luftraum Empore ca (11 m ²) + Spitzboden (ausgebaut) ca. (ca. 4,75 m x 19,21 m) = rd. 610 m ²			
** Fiktives Gebäudealter: (ca. 12,5 % x 1900 + ca. 17,5 % x 1971 + ca.  % x 1982 x ca. 35 % x 1992) = rd. 1973 --> durchschn. Gebäudealter rd. 51 J --> 80 J GND - 51 J. Gebäudealter = 29 J. RND			
*** 2 Gauben ca. 8.000,- €, Balkon ca. 12.000,- €, Terrasse mit Markise ca. 7.000,- €, Kamin/Kachelofen ca. 8.000,- € Zisterne ca. 2.000,- €			

Übersicht 1 b: Wohnhaus, Gebäudeteil 1				
Ableitung der Normalherstellungskosten nach den Gebäudestandards gemäß NHK 2010				
Gewerk	Wägungsanteil in %	Standardstufe	NHK-Ansatz*	NHK-Ansatz x Wägungsanteil
Außenwände	23	2 - 3	860	197,8
Dach	15	3	920	138
Fenster u. Außentüren	11	3	920	101,2
Innenwände/-türen	11	3	920	101,2
Decken	11	3	920	101,2
Fußböden	5	3	920	46
Sanitäreinrichtungen	9	3	920	82,8
Heizung	9	2 - 3	860	77,4
Sonst. Tech. Ausstattung	6	3	920	55,2
			Summe:	901

* Orientierungsgrundlage NHK-Tabellen 1.11 (ca. 45 %), 1.31 (ca. 11 %) und 1.21 (ca. 44%)

Übersicht 1 c:

Wertermittlung des Wohnhauses Alter Postweg 227 (Gebäudeteil 2 mit Schwimmbad) nach dem Sachwertverfahren

Stichtag: 29.05.2024

Kalkulationsdaten:

Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)

Mischtyp

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	80
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	47
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	258 *
Grundflächenpreis (€/m ²) zur Basis 2010	1850,00 **
Korrekturfaktor Gebäudegröße (entfällt)	1,00
korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m ²) (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)	1850,00

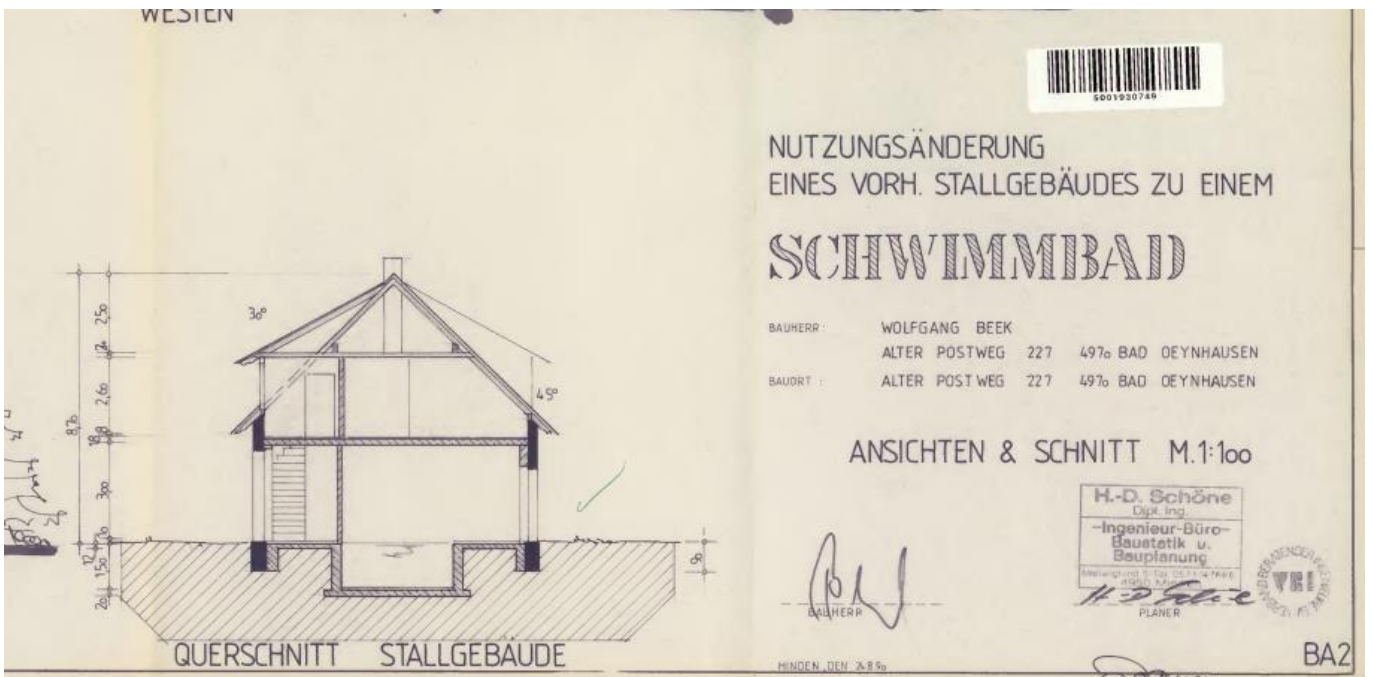
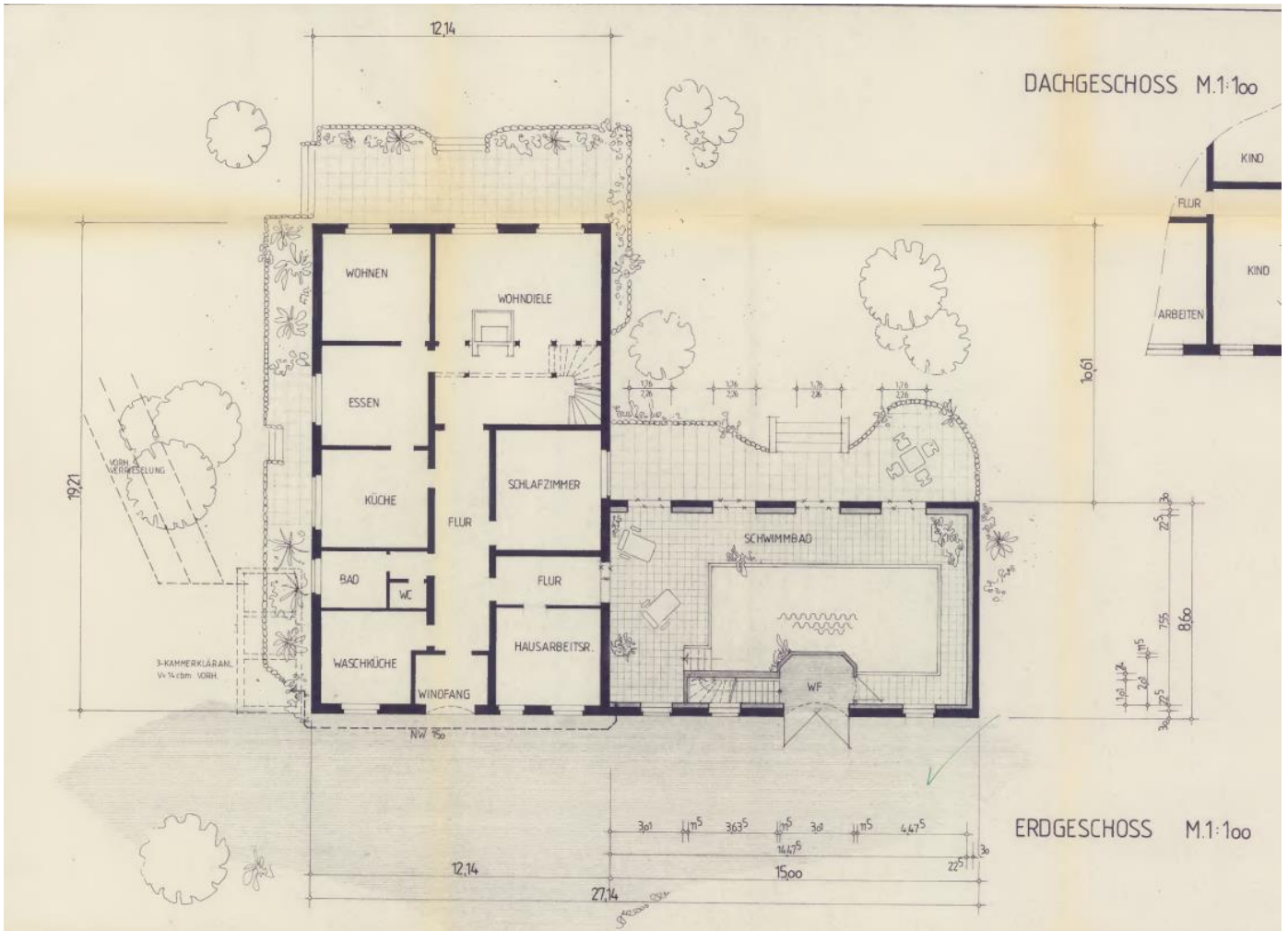
Berechnung:

Herstellungswert 2010 (€) (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)	=	477.300,00 €
bes. zu veranschlagende Bauteile: Dachgauben, Terrasse mit Markise	+	20.000,00 €***
Neubauwert 2010 (einschließlich Baunebenkosten)	=	497.300,00 €
Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung * Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert	Index*24 x (Feb.'24)	1,8113
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	=	900.759,49 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	41,25% -	371.563,29 €
Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	=	529.196,20 €
	oder rd.	529.000 €

* Ermittlung der Bruttogrundfläche (ermittelt auf Grundlage verfügbarer Bauzeichnungen):			
EG: (8,60 m x 15,00 m) + DG (8,60 m x 15,00 m) = 258			
*** 4 Gauben ca. 16.000,- €, Terrasse mit Markise ca. 4.000,- €			
** Orientierungsgrundlage: NHK Tabellen 1.21 (50%) und 12.4 (50%). Das EG mit dem Schwimmbad wird in die Standardstufe 3 - 4 und das DG mit der Wohnung wird in die Standardstufe 2 - 3 eingeordnet. Es errechnet sich im Gebäudemix ein durchschnittlicher Mischpreis von (2.750 €/m ² x 50 % + 950 €/m ² x 50 %) = 1850,- €/m ²			

Übersicht 2:			
Wertermittlung des Wirtschaftsteils (Garagen, Lagerraum) nach dem Sachwertverfahren			
Stichtag: 29.05.2024			
Kalkulationsdaten:			
Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)		Mischtyp	
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)		60	
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)		25 **	
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)		120 *	
Grundflächenpreis (€/m ²) zur Basis 2010		270,00	
Korrekturfaktor Gebäudegröße (entfällt)		1,00	
korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m ²) (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)		270,00	
Berechnung:			
Herstellungswert 2010 (€) (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)	=	32.400,00 €	
bes. zu veranschlagende Bauteile: entfällt	+	0,00 €	
Neubauwert 2010 (einschließlich Baunebenkosten)	=	32.400,00 €	
Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung * Index für Betriebsgebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert	Index'24 x (Feb.'24)	1,8408	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	=	59.641,92 €	
Wertminderung wegen Alters (linear)	58,33% -	34.791,12 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	=	24.850,80 €	
	oder rd.	25.000 €	
* Ermittlung der Bruttogrundfläche:			
EG: (8,00 m x 15,00 m) = rd. 120 m ²			
Anmerkung: Die Grundfläche des nicht wirtschaftlich nutzbaren DG (über Partyraum) bleibt unberücksichtigt.			
** Fiktives Gebäudealter unter Berücksichtigung von Renovierungen (Dach, Schiebetore, Ausbau Partyraum)			

ANLAGE 6: Grundrisszeichnungen Alter Postweg 227



ANLAGE 7: Fotoserie Alter Postweg 227









