



## Verkehrswertgutachten

655 - 2025

für das bebaute Grundstück

Am Hellberge 3

32547 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Rehme

Flur: 4

Flurstück: 129

Grundbuch von Rehme, Blatt 4472  
zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:  
Amtsgericht Bad Oeynhausen  
AZ: 3 K 037 / 25



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	11
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.4	qualitative Objektbeschreibung	Seite	12
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	14
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	15
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	15
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	16
4.2.3	Baulast	Seite	16
4.2.4	Berücksichtigung Erschließung	Seite	16
4.3	Sachwertermittlung	Seite	17
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	18
4.3.2	Nebengebäude	Seite	19
4.3.3	Außenanlagen	Seite	19
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	19
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	20
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	21
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	22
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	23
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	23
4.5	Verkehrswert	Seite	24
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	6
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9
<b>7</b>	<b>Objektfotos</b>		

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 37 / 25
Auftrag vom:	05.12.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagsnahmobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"><li><i>[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i></li></ul>
-------------	--

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2025 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden.</li><li>Das gesamte Grundstück wurde seit geraumer Zeit nicht mehr von Wildwuchs befreit, daher war die in Augenscheinnahme nur sehr bedingt möglich.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none"><li>23.10.2025</li></ul>
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"><li>23.10.2025</li></ul>
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"><li>25.10.2025</li></ul>
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>05.12.2025</li></ul>
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>05.12.2025</li></ul>
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>05.12.2025</li></ul>
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"><li>19.12.2025</li></ul>

## 1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 24.10.2025
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke

<sup>\*)</sup> s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 655-2025 enthält 26 Seiten und 9 Anlagen sowie 4 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.

Anmerkung zu den Anlagen:

- Die Bauzeichnungen wurden der städtischen Hausakte entnommen und – soweit dies möglich war – anhand von Luftbildaufnahmen und dem äußeren Eindruck geprüft.
- Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, auch konnte das Gebäude von Westen her nicht eingesehen werden; dies vorausgeschickt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Zeichnungen den Ist-Zustand nur fehlerhaft wiedergeben.

## 1.7 Haftung und Urheberschutz

### Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

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.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

### Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

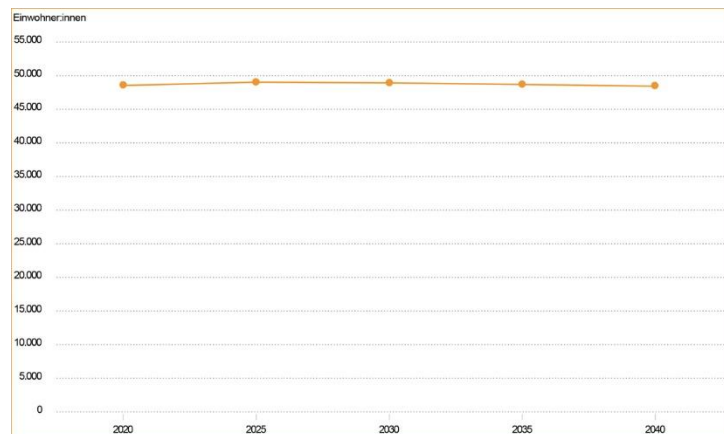
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Oeynhausen
Ortsteil:	Rehme
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	51 000
Fläche:	65,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	781 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	98,7

Prognose bezüglich der  
 Bevölkerungsentwicklung  
 in Bad Oeynhausen (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Rehme
Blatt:	4472
Gemarkung:	Rehme
Flur:	4
Flurstück:	129
Größe:	783 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,0 km
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof:	4,0 km
	zur Autobahn A2/A30:	3,0 km
	zu Geschäften:	1,5 km

## 2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Straße „Am Hellberge“ erschlossen.  
 Erschließungszustand: teilweise / provisorisch ausgebaut  
 Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert  
 Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart: Anliegerstraße  
 Verkehr: mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: nicht festgestellt

## 2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 24,00 m  
 mittlere Grundstückstiefe: 32,00 m  
 Grundstücksgröße: 783,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: annähernd rechteckig (vergl. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal  
 topographische Lage: eben  
 Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück  
 geografische Ausrichtung: westlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Bodenverunreinigungen / Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist.  
 Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

## 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
 Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Zulasten des Bewertungsobjekts liegt eine Baulast vor – s. hierzu Abs. 4.2.3

nicht eingetragene Lasten  
 und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Flächen für die Landwirtschaft

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes noch nicht endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es können somit noch Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr anfallen. (s. hierzu Abs. 4.2.4)
- Hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude steht am Wertermittlungstichtag augenscheinlich leer
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:

Die ostwestfälische Stadt Bad Oeynhausen (49 000 Einwohner) ist ein Kurort im nordrhein-westfälischen Kreis Minden-Lübbecke in Deutschland. Sie liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden im Tal der Werre, die im Stadtteil Rehme in die Weser mündet.

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 und wurde im 20. Jahrhundert zum Standort zahlreicher Spezialkliniken, insbesondere des Herz- und Diabeteszentrums Nordrhein-Westfalen.

Bad Oeynhausen ist verkehrstechnisch durch die Autobahnen A2 und A30 sowie die Bundesstraßen B61 und B514 gut erschlossen. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süd-Westen Bielefeld (40 km), im Westen Osnabrück (60 km) und im Osten Hannover (80 km).

Lage innerhalb des Ortes:

Der Ortsteil Rehme liegt im Süd-Osten von Bad Oeynhausen, ca. 4 km vom Zentrum entfernt. Es ist der älteste Stadtbezirk mit einer gewachsenen Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen.

Hier befinden sich das Autobahnkreuz A2 / A30 sowie eine Anbindung an die B61.

Straßenlage:

Die Straße „Am Hellberge“ befindet sich baurechtlich im Außenbereich; die unmittelbare Nachbarschaft ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser älterer Baujahre geprägt, das weitere Umfeld vorrangig durch Flächen für die Landwirtschaft. Ca. 75m nördlich des Bewertungsobjekts verläuft eine Bahntrasse.

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus

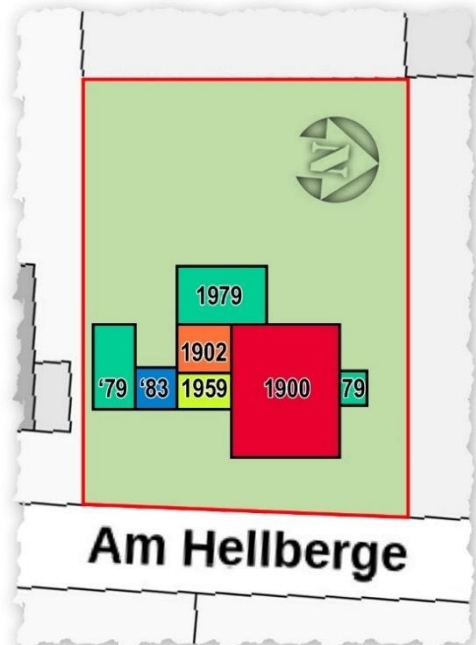
- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- freistehend

Grundrissebenen:

- teilweise unterkellert
- Erdgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse
- teilausgebautes Dachgeschoss mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- der Spitzboden ist vermutlich nicht ausgebaut

Baujahr:

- Das Ursprungsbaujahr konnte nicht festgestellt werden; die städtische Bauakte beginnt im Jahr 1902 mit einem Stallanbau; das Ursprungsgebäude war zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden.
- Wann die übrigen Bauteile errichtet wurden, konnte ebenfalls nicht eindeutig geklärt werden. Die nebenstehend verzeichneten Jahreszahlen wurden anhand der städtischen Bauakte sowie von historischen Luftbildern ermittelt, Abweichungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.



Modernisierung:

Nach äußerem Eindruck wurden Dach und Fenster zwischenzeitlich erneuert, insgesamt macht das Objekt jedoch einen vernachlässigten Eindruck.

fiktives Baujahr\*:

1960

*\*) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den geschätzten und gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.*

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

*Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. – soweit dies von der Straße aus möglich – dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.*

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Stahlbeton
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Zwerhdach / Satteldach bzw. Flachdach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	<i>nicht festgestellt</i>
Außenverkleidung:		rau verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fußböden:		<i>nicht festgestellt</i>
Innenansichten:		<i>nicht festgestellt</i>
Deckenflächen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fenster:		überwiegend Kunststoff, tlw. Holz mit wärmedämmender Verglasung
	Verglasung:	aus Marmor
	Fensterbänke:	aus Kunststoff
	Rollläden:	
Türen:	Eingangstüren:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	<i>nicht festgestellt</i>
Elektroinstallation:		<i>nicht festgestellt</i>
sanitäre Installation:		<i>nicht festgestellt</i>
Heizung:		<i>nicht festgestellt</i>

### 3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage: • Fertiggarage / Trapezblech m. Flachdach, Stahlschwinger

Nebengebäude: • ob ggf. noch weitere Nebengebäude vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

Außenanlagen: • Versorgungsanlagen  
• Kanalanschluss  
• Terrasse  
• Hofbefestigung  
• Gartenanlagen und Pflanzungen (verwildert)

### 3.4 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung: • Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist altersbedingt vermutlich vergleichsweise einfach.  
• Über Art und Zustand der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie der sanitären Einrichtungen liegen keinerlei Informationen vor, ebenso wenig über Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung.  
• Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; nach Aktenlage ist die Gebäudesubstanz bereits sehr alt, allerdings wurden Dach und Fenster zwischenzeitlich erneuert.

Beschaffenheit: • Die architektonische Gestaltung ist nach Aktenlage als suboptimal zu bezeichnen.  
• Besonnung / Tageslichteinfall: gut.  
• Das Gebäude macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Augenscheinlich ist es seit längerer Zeit nicht bewohnt; allerdings stehen einige Fenster „auf Kipp“, so dass auch ein Befall durch Schädlinge nicht ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in vernachlässigtem Zustand, es ist von einer signifikant eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

## 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Am Hellberge 3 in 32547 Bad Oeynhausen

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Rehme		Blatt		4472		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>			
		a	b				c						
1	2	3						4					
1		Rehme	4	129	Gebäude- und Freifläche, Am Hellberge 3			7	83				

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 05.12.2025

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (so weit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

#### Objekt: Einfamilienhaus „Am Hellberge 3“

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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 den 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.

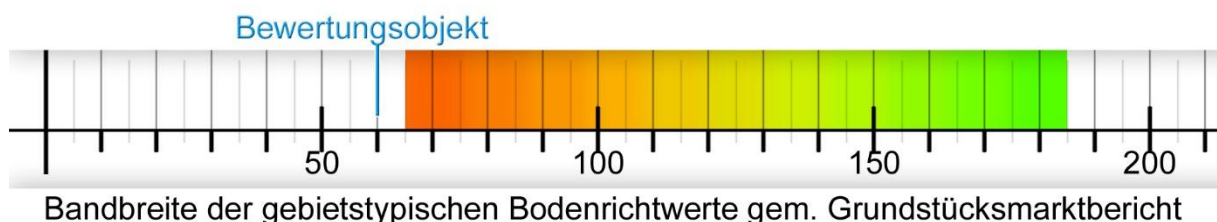
### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 60,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen im Außenbereich
Geschosszahl:	I – II
Fläche:	850 m <sup>2</sup>

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Oeynhausen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 65,00 €/m<sup>2</sup> und 185,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt aufgrund seiner Lage im Außenbereich knapp unterhalb dieser Bandbreite.



#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist nur geringfügig kleiner als das Richtwertgrundstück; es weist in seiner Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 wie folgt geschätzt:

$$783,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 60,00 \text{ €/m}^2 = 46\,980,00 \text{ €}$$

**Bodenwert: rd. 47 000,00 €**

#### 4.2.3 Baulast

Im Baulastenverzeichnis von Rehme, Blatt 71 liegt zulasten des Bewertungsobjekts folgende Eintragung vor:

*„Übernahme der Verpflichtung, einen Schmutzwasserkanal durch das Grundstück zu dulden.“*

Dieser Kanal verläuft direkt im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze. Eine wertrelevante Beeinträchtigung liegt hierdurch m.E. nicht vor, insofern bleibt diese Baulast hier außer Ansatz.

#### 4.2.4 Berücksichtigung Erschließung

Die Bodenwertermittlung orientiert sich im Wesentlichen an Bodenrichtwerten, der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Zustand. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Bad Oeynhausen mit, dass die Straße ist jedoch noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet. Ob bzw. wann dies geschieht und ob bzw. welche Kosten dann auf den jeweiligen Eigentümer zukommen, ist gegenwärtig unklar.

Nach Einschätzung der o.g. Mitarbeiterin der Stadt Bad Oeynhausen ist hinsichtlich der Art der Straße, der vorhandenen Bebauung und des Stellenwertes der Straße im Gesamtverbund mit einem kurz- oder mittelfristigen nicht zu rechnen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich baurechtlich im Außenbereich. Es erscheint plausibel anzunehmen, dass ein endgültiger Ausbau der Straße (welcher mit Kosten verbunden wäre) einhergehen würde mit einer Einstufung des Grundstücks als nicht überplanter Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, was zu einem signifikant höheren Bodenwert führen würde. Dies vorausgeschickt wird in der vorliegenden Konstellation die bislang nur teilweise oder provisorisch hergestellte Erschließungsanlage als nicht wertrelevant eingeschätzt.

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

#### **BAUNEBEINKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

#### **WERTMINDERUNG**

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

##### a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

##### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

#### **SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

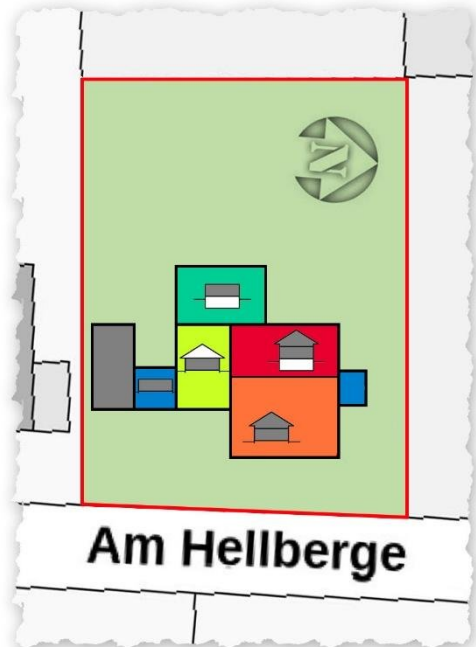
### 4.3.1 Einfamilienhaus

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Gebäudestruktur sehr heterogen; es wurde in den vergangenen Jahrzehnten augenscheinlich mehrfach an- und umgebaut.

Das Gebäude konnte nicht von Innen besichtigt werden. Daher konnten die der städtischen Akte entnommenen Grundrisse nicht auf Richtigkeit bzw. Vollständigkeit überprüft werden; aufgrund des starken Wildwuchses auf dem Grundstück konnte auch der westliche Grundstücksteil nicht betreten werden.

Grundrissebenen und Ausbaustufen nach Aktenlage sind nebenstehend dargestellt.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 berechnet sich die Bruttogrundfläche (BGF) wie folgt:



▷	NHK Typ	Länge	Breite	Anzahl / Geschosse	Fläche	Anteil
	2.01	8,24	4,04	3	99,87	30,5 %
	2.21	8,24	6,00	2	98,88	30,2 %
	2.22	4,00	6,60	2	52,80	16,2 %
	2.03	6,87	4,38	2	60,18	18,4 %
	2.23	2,01	2,76	1	5,55	1,7 %
	2.23	3,01	3,38	1	10,17	3,1 %
	<b>BGF</b>				<b>327,45</b>	

▷ Standardstufe:	2,3	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		775,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	134,3	* 1,343
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 775,00 €/m <sup>2</sup> * 1,343 / 0,709 =		= 1 468,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	327,00 m <sup>2</sup>	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 327,00 m <sup>2</sup> BGF * 1 468,00 €/m <sup>2</sup> BGF =		480 000,00 €

▷ Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes:		480 000,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1960	
▷ fiktives Gebäudealter	65 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	81,25 %	- 390 000,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		90 000,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		<b>90 000,00 €</b>

#### 4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	3 000,00 €
▷ weitere Nebengebäude	nicht bekannt	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		<b>3 000,00 €</b>

#### 4.3.3 Außenanlagen

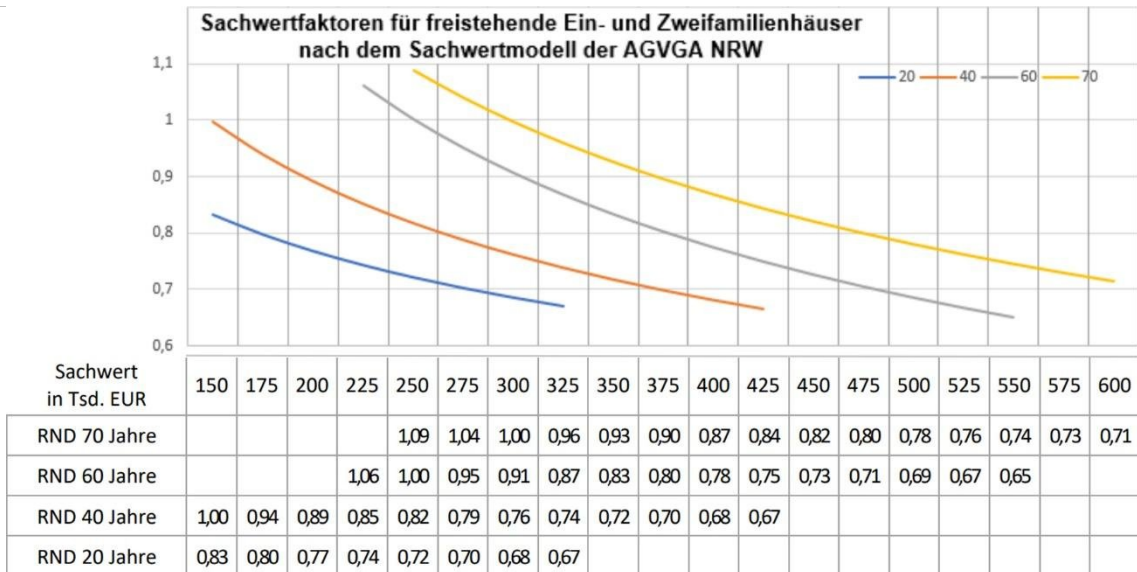
▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	90 000,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4,0 % =	3 600,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>4 000,00 €</b>

#### 4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	47 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	90 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	3 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	4 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>144 000,00 €</b>

### 4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt gilt folgende Tabelle:



Quelle: **Grundstücksmarktbericht 2025** für den Kreis Minden-Lübbecke

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	144 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 20,0 %)	* 0,8
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		<b>115 200,00 €</b>

### 4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	115 200,00 €
▷ Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbeurteilung halte ich die Vornahme eines Sicherheitsabschlags für erforderlich; dieser kann lediglich subjektiv geschätzt werden. In vorliegendem Fall halte ich eine Größenordnung von 100,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für angemessen.		<u>- 15 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	100 200,00 €
		rd. <b>100 000,00 €</b>

#### 4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

##### ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

##### ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

##### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

##### KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

##### RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

##### SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
			m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	€/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	monatlich
▷	Einfamilienhaus	152,00	4,50	685,00 €	8 220,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	35,00 €/St.		35,00 €	420,00 €
	<b>insgesamt:</b>			720,00 €	<b>8 640,00 €</b>
▷	Jahresrohertrag				8 640,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt <sup>(3)</sup>		(rd. 30,0 %)		<u>- 2 629,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 6 011,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :		2,0 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,0 % * 47 000,00 €				<u>- 940,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen				= 5 071,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer <sup>(5)</sup> des Gebäudes		15 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(6)</sup> einschl. Abschreibung bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 12,85</u>
▷	Gebäudeertragswert				= 65 162,00 €
▷	Bodenwert				<u>+ 47 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks				= 112 162,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag) <sup>(7)</sup>				<u>- 15 000,00 €</u>
▷	Ertragswert				= 97 162,00 €
					rd. <b>97 000,00 €</b>

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 9

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Oeynhausen entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Der hier gewählte Ansatz orientiert sich an den Grundstücksmarktberichten angrenzender Kreise i.V.m. der einschlägigen Fachliteratur.

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung:  $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung

#### 4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

I.	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit à	345,00 € =	345,00 €
		1 Garage à	45,00 € =	45,00 €
		insgesamt:		390,00 €
II.	Instandhaltungskosten	152,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche à	13,00 € =	1 976,00 €
		1 Garage à	90,00 € =	90,00 €
		insgesamt:		2 066,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	8 640,00 € =	173,00 €
		insgesamt:		173,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten	insgesamt:		2 629,00 €
		das entspricht:		30,43 %

- I. *Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV)*
- II. *Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV)*
- III. *Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II. BV)*

#### 4.4.3 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 100 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 97 000,00 € lediglich 3% unter diesem Ansatz, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Ich weise noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass das Objekt nicht von Innen besichtigt wurde, auch von außen war es nicht vollständig einsehbar. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Ob im Objekt leicht oder gar erhebliche Schäden vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§35 BauGB), dh., dass ein Abriss zugunsten einer Neubebauung nicht ohne weiteres möglich ist.

#### 4.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 100 000,00 geschätzt.

<b>Der Verkehrswert für</b>	
<b>das bebaute Grundstück</b>	<b>Gemarkung: Rehme</b>
<b>Am Hellberge 3</b>	<b>Flur: 4</b>
<b>32547 Bad Oeynhausen</b>	<b>Flurstück: 129</b>
<b>wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 05.12.2025 auf</b>	
<b>€ 100 000,00</b>	
<b>in Worten: <i>EINHUNDERTTAUSEND EURO</i></b>	
<b>geschätzt.</b>	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 19.12.2025

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

## 5 Literaturverzeichnis

### VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **BISCHOFF**

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung  
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **UNGLAUBE**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen  
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### **ROSS - BRACHMANN**

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)  
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMAN VERLAG, Isernhagen

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **TILLMANN / KLEIBER / SEITZ**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-  
stücken  
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung  
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

## RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

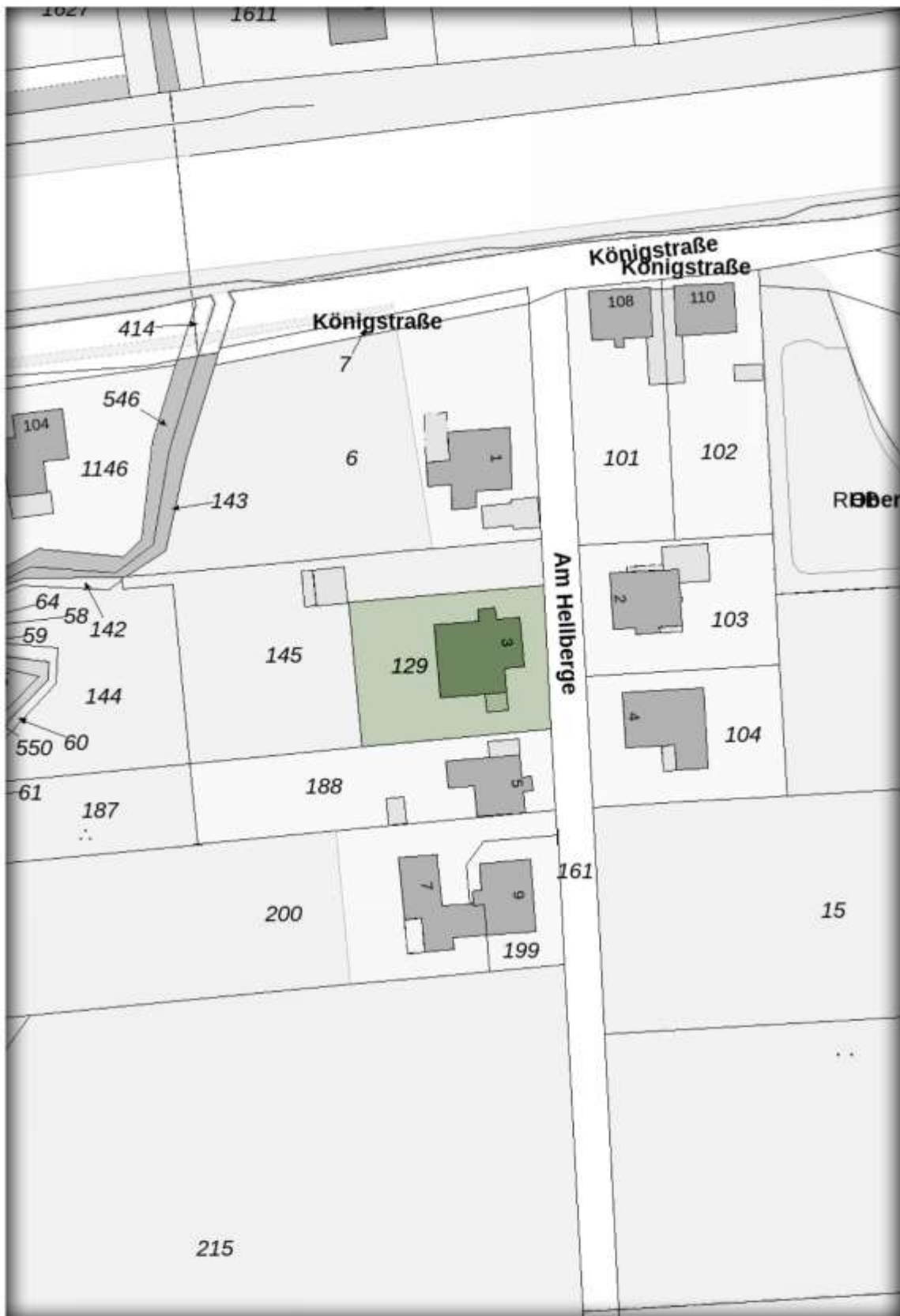
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

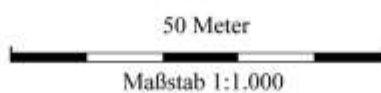
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

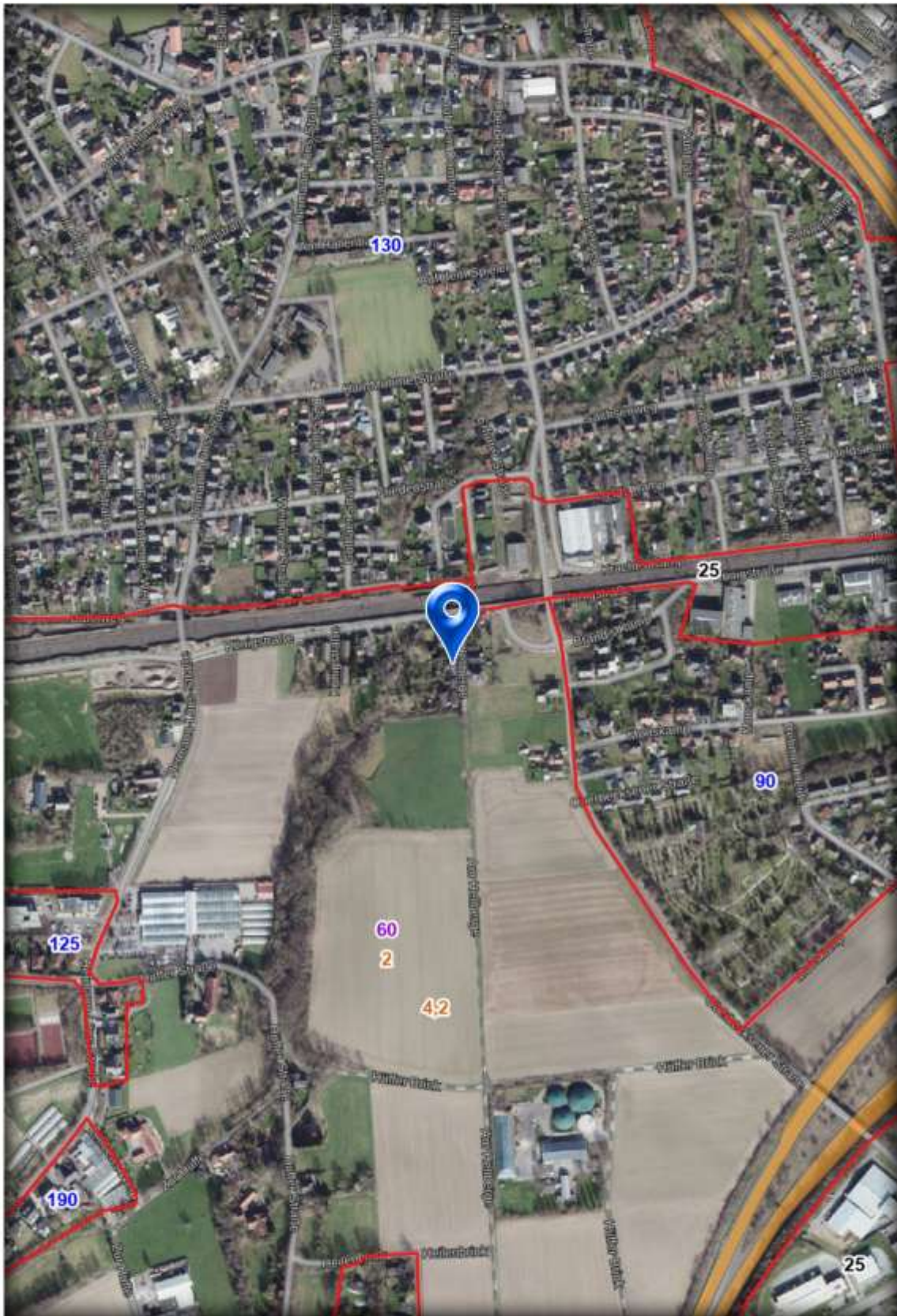
(BGBl. I 2003, 2346)

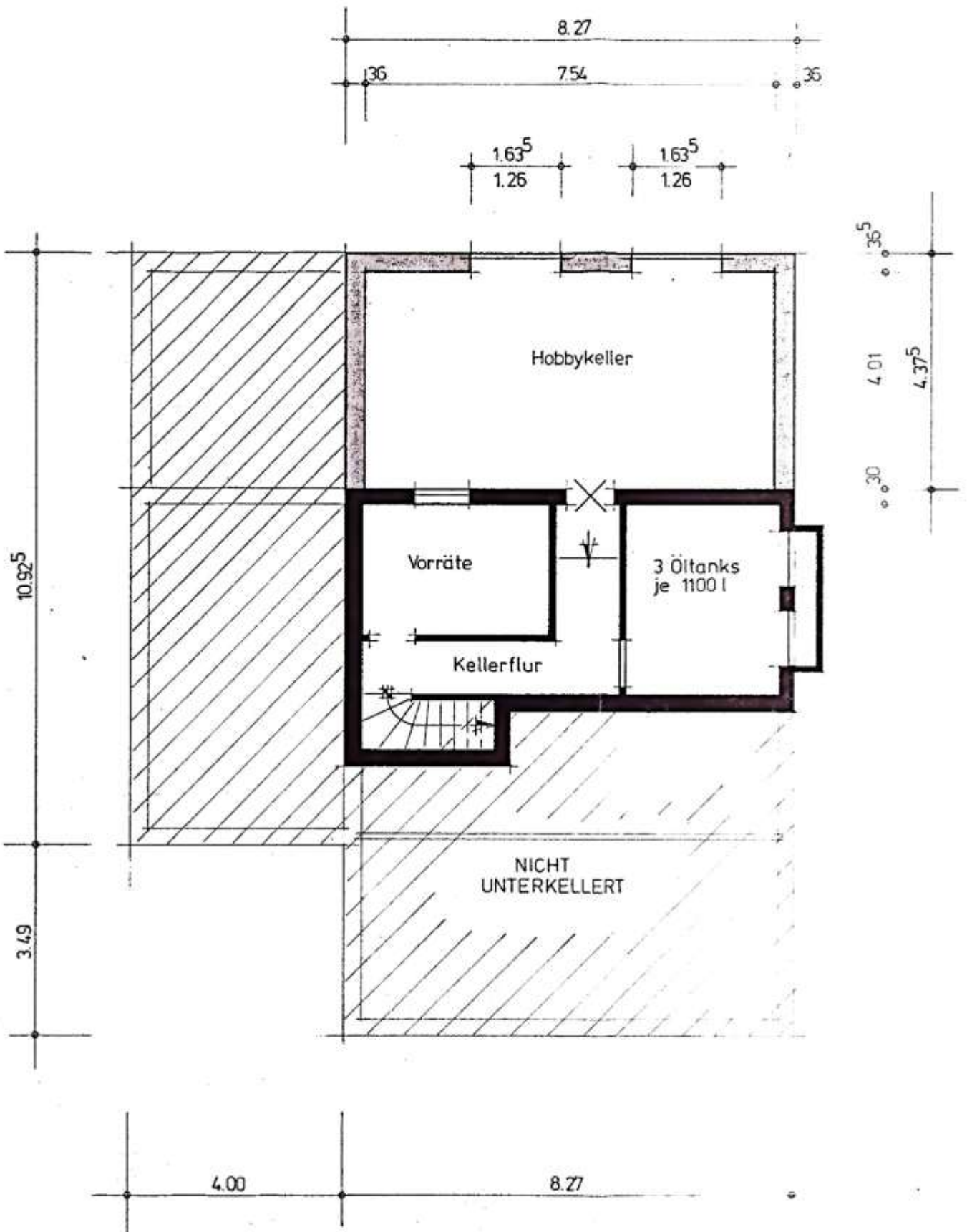


Gemarkung: Rehme  
Flur: 4  
Flurstück: 129

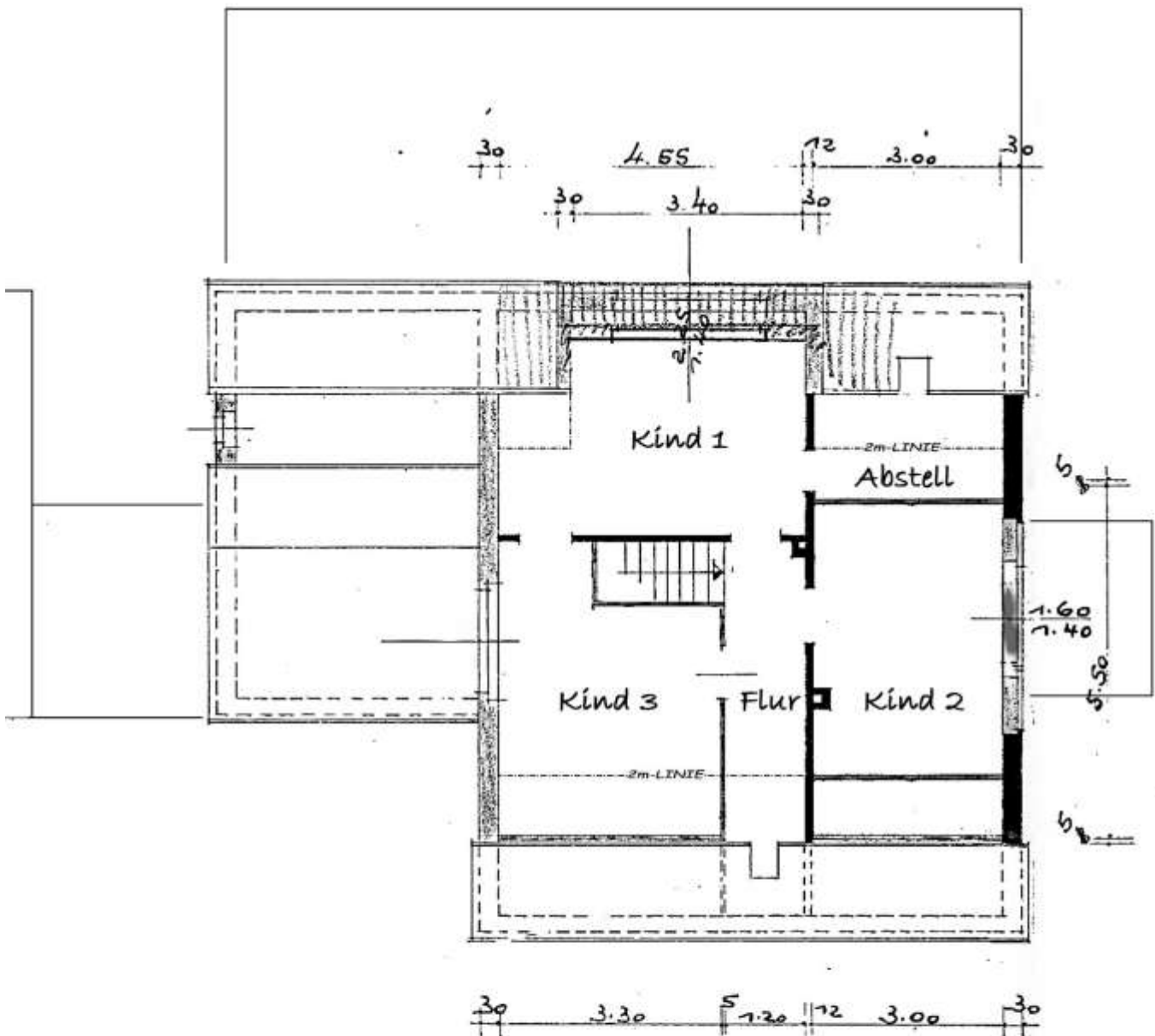


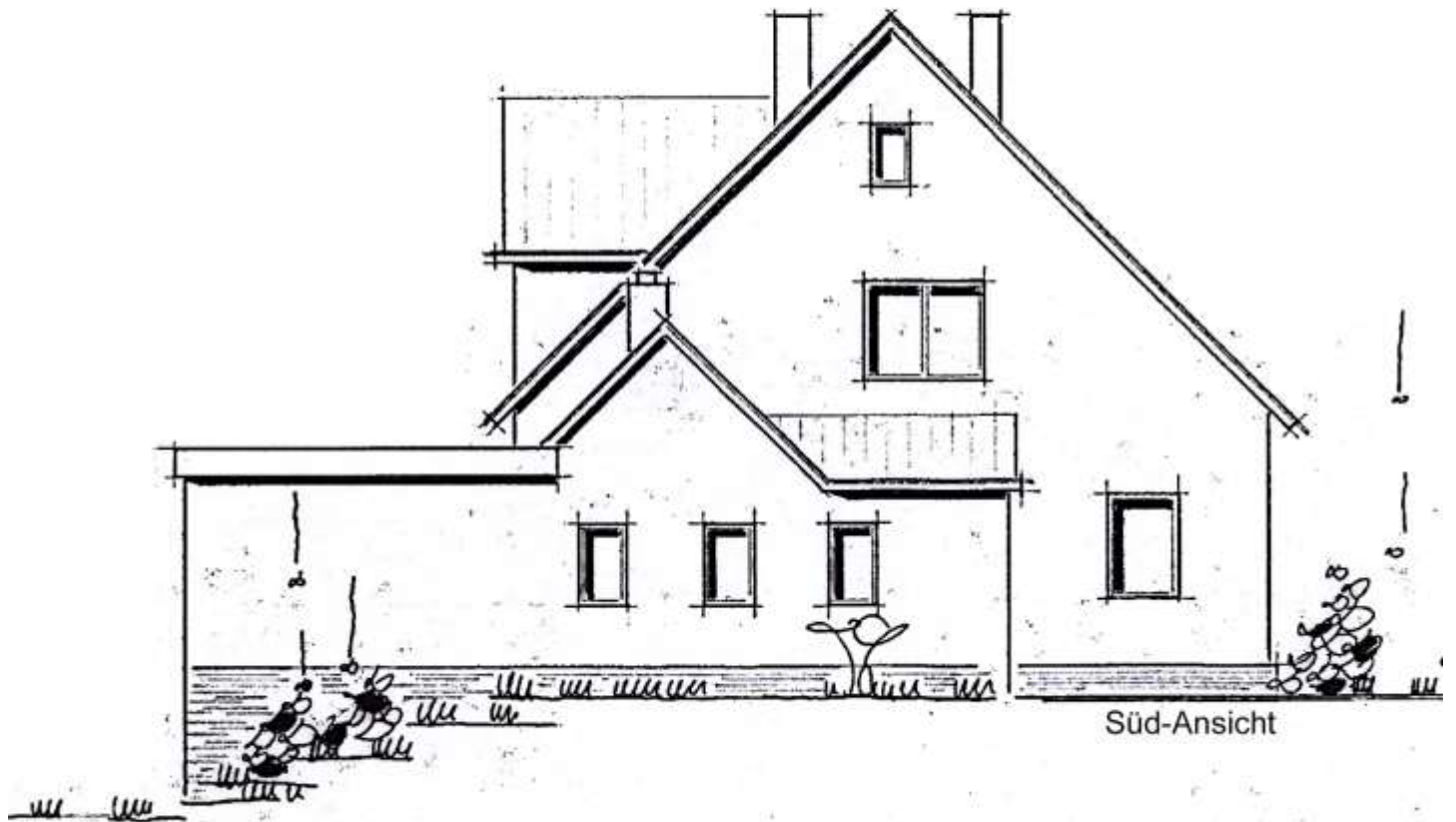
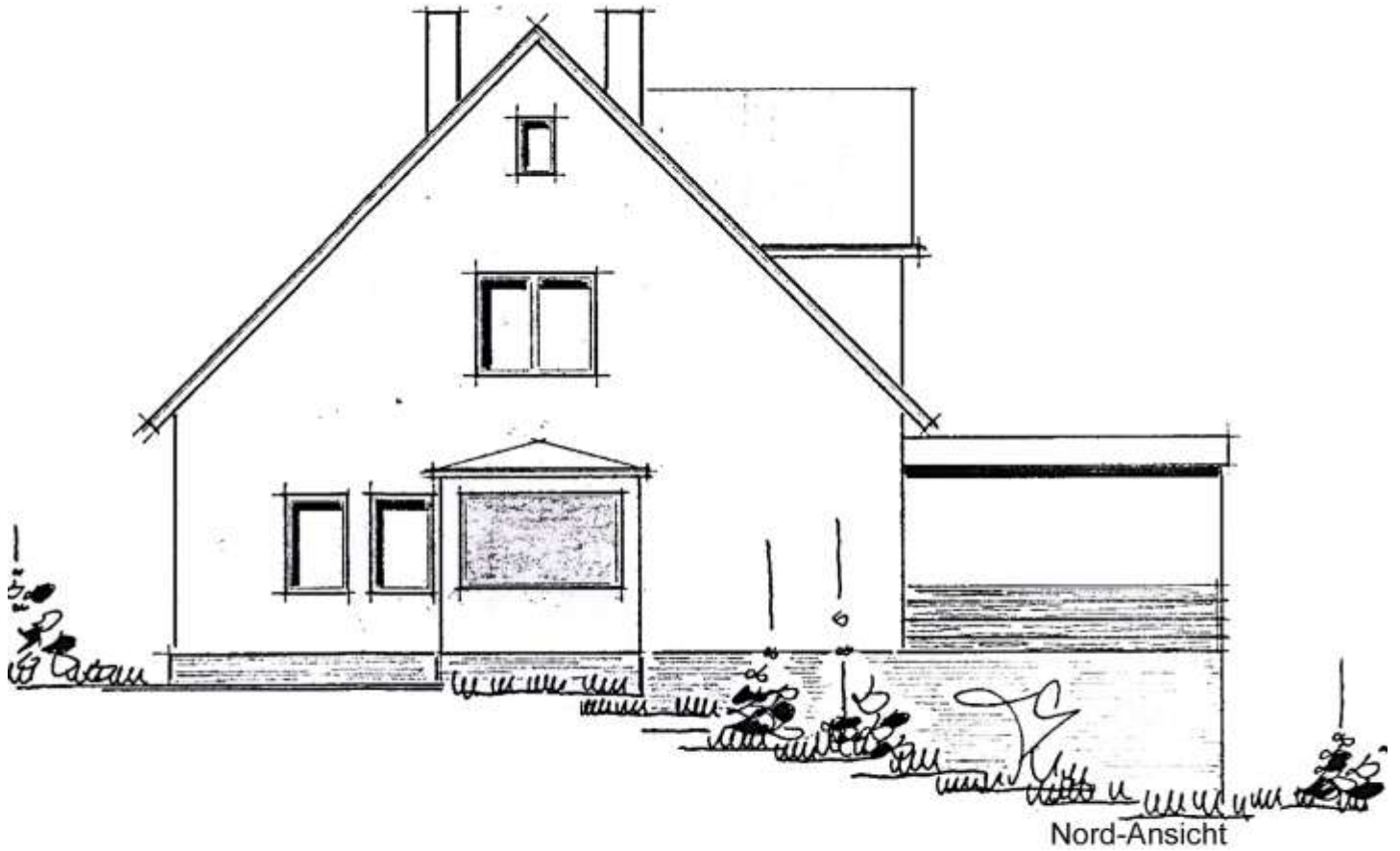
Am Hellberge 3  
Bad Oeynhausen  
05.12.2025

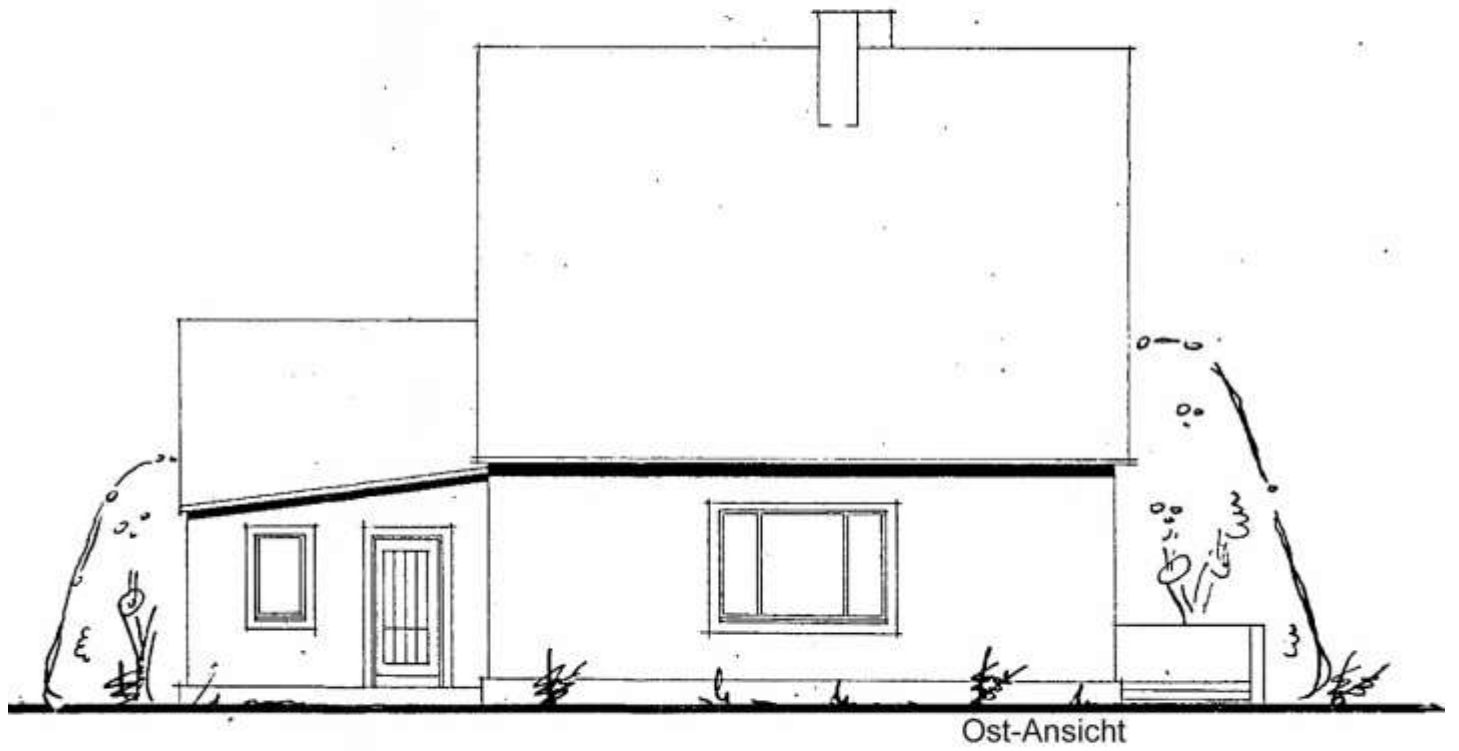
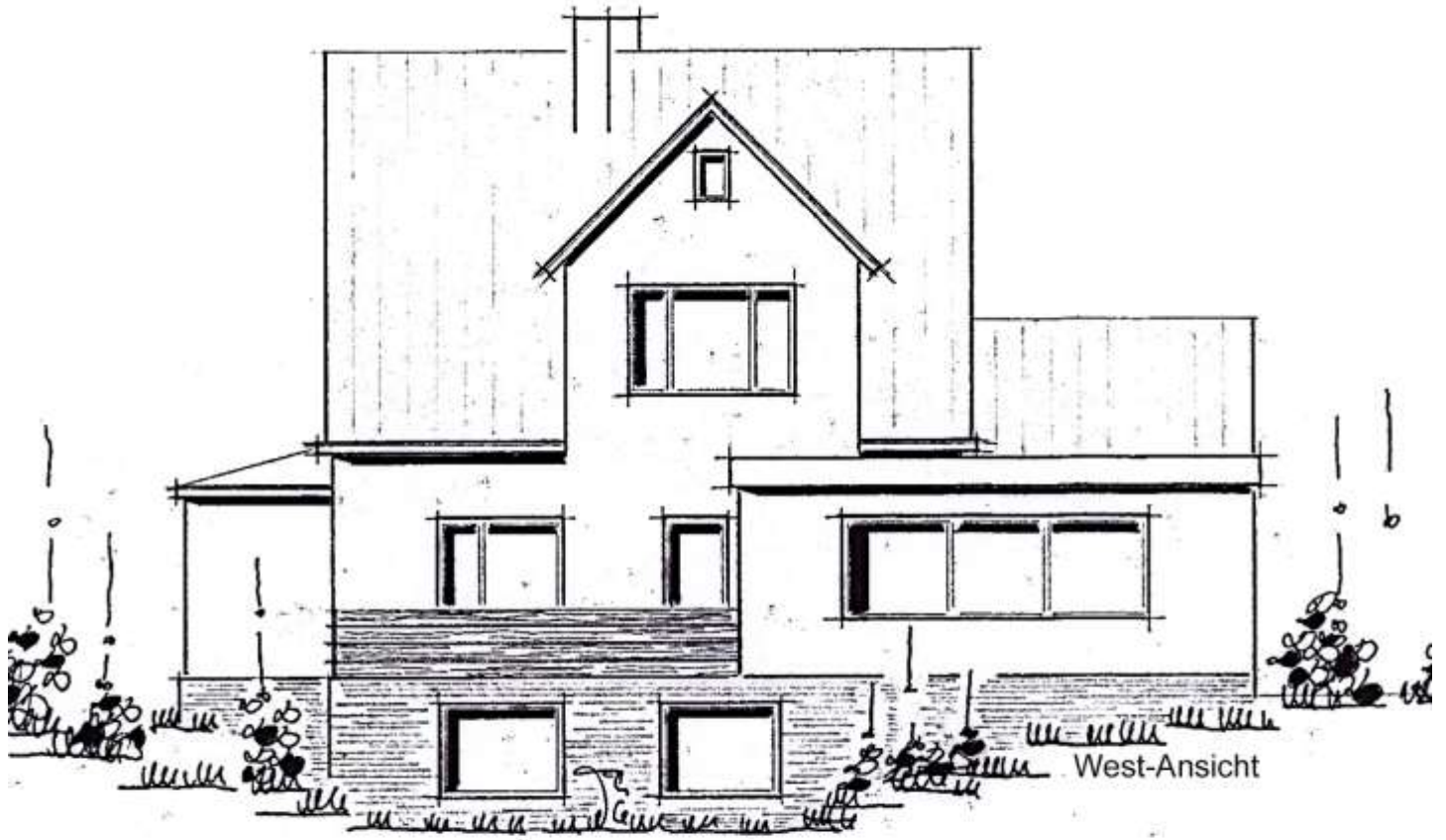


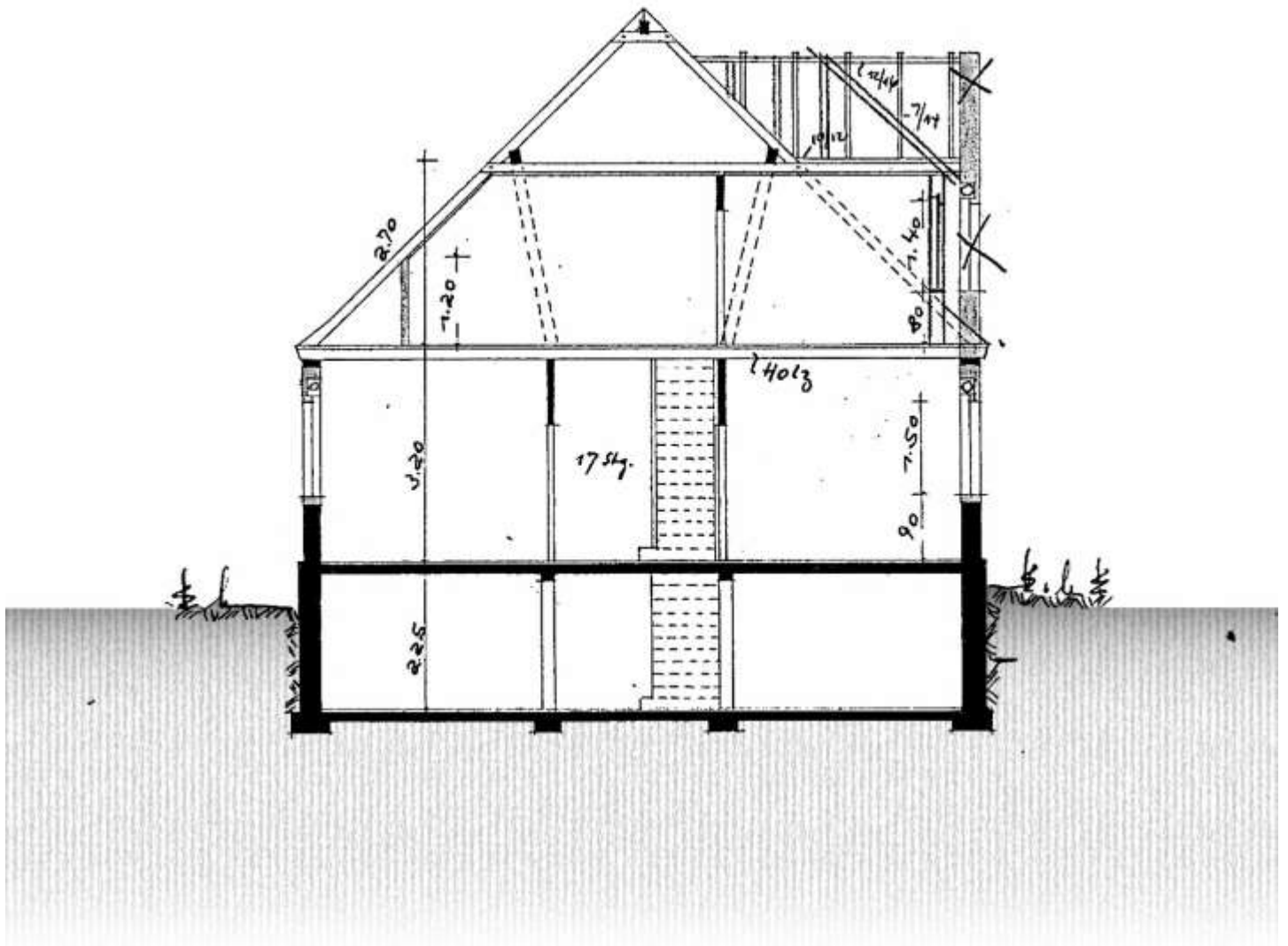












Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten die Zeichnungen jedoch nicht mit dem Ist-Zustand abgeglichen werden.

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
<b>ERDGESCHOSS</b>							
Wohnzimmer	6,14	4,01		0,97			23,88
Schlafzimmer	3,76	3,51		0,97			12,80
Esszimmer	3,76	3,38		0,97			12,33
Küche	2,51	3,26		0,97			7,94
Bad   Nord	2,64	3,26		0,97		8,35	
-	1,64	1,14		0,97		-1,81	6,53
WC   Nord	1,51	1,01		0,97			1,48
Bad   Süd	1,64	1,38		0,97			2,20
WC   Süd	1,64	0,88		0,97			1,40
WF   Nord	1,64	2,51		0,97			3,99
WF   Süd	1,88	2,38		0,97			4,34
Diele	2,88	2,38		0,97			6,65
Flur	4,76	2,38		0,97		10,99	
-	2,50	1,00		0,97		-2,43	8,56
Abstellraum	2,26	3,26		0,97			7,15
Terrasse	5,00	4,00			¼		5,00
							<b>104,25</b>
<b>DACHGESCHOSS</b>							
Kind 1	3,40	3,00		0,97		9,89	
+	1,14	2,14		0,97		2,37	
-	1,14	0,90	½	0,97		-0,50	11,76
Kind 2	3,00	4,26		0,97			12,40
Kind 3	3,30	5,50		0,97		17,61	
-	3,30	0,90	½	0,97		-1,44	
-	2,00	1,00		0,97		-1,94	14,23
Flur	1,20	5,50		0,97		6,40	
-	1,20	0,90	½	0,97		-0,52	5,88
Abstellraum	3,00	1,64		0,97		4,77	
-	3,00	0,90	½	0,97		-1,31	3,46
							<b>47,72</b>



Süd-Ost-Ansichten





Süd-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht