



Internetexposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1505-1125-OE)



für die

mit einem - im Umbau befindlichen - Einfamilienhaus  
bebaute Grundstückseinheit

Präses-Koch-Straße 17  
32545 Bad Oeynhausen

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos  
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.  
Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger  
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen  
Geschäftszeichen **003 K 044/25**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 13.01.2026

**rd. 246.000,00 €**

in Worten

(Zweihundertsechsvierzigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt .....	4
3. Beschreibung des Grundstücks .....	6
3.1 Allgemeine Angaben .....	6
3.2 Sonstige Angaben .....	6
3.3 Lage .....	7
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit .....	7
3.5 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
4.1 Allgemeines .....	11
4.2 Ortsbesichtigung .....	11
4.3 Bauart und Baujahr .....	12
4.4 Bauweise und Ausstattung .....	13
4.5 Baulicher Zustand .....	14
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung .....	15
4.7 Bauzahlen .....	16
5. Wertermittlungsverfahren .....	17
5.1 Allgemeines .....	17
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens .....	17
6. Ermittlung des Bodenwertes .....	18
6.1 Allgemeines .....	18
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB) .....	18
6.3 Ableitung des Bodenwertes .....	18
6.4 Bodenwert .....	19
7. Sachwertverfahren .....	20
7.1 Gebäudedaten .....	21
7.2 Außenanlagen .....	22
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen .....	22
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen .....	22
7.5 Marktanpassung .....	23
8. Ertragswertverfahren .....	24
8.1 Jahresrohertrag .....	25
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	26
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....	27
8.4 Ertragswert der Grundstückseinheit .....	27
9. Verkehrswert (§194 BauGB) .....	28
Anlagen .....	29
Literaturverzeichnis .....	34

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 11.11.2025, ihr zugestellt über das Justizpostfach am selben Tag, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für die bebaute Grundstückseinheit

Gemarkung: Bad Oeynhausen  
Flur: 15  
a) Flurstück: 57 Größe: 589 m<sup>2</sup> - im Gutachten **Grundstück I** genannt -  
b) Flurstück: 58 Größe: 30 m<sup>2</sup> - im Gutachten **Grundstück II** genannt -  
Postalische Anschrift: Präses-Koch-Straße 17  
in 32545 Bad Oeynhausen im Gutachten **Grundstückseinheit** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

**Bewertungstichtag:** 13.01.2026  
**Qualitätstichtag:** 13.01.2026 – entspricht dem Bewertungstichtag  
**Tage der Ortsbesichtigungen:** 27.11.2025 und 13.01.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
29	Seiten
3	Anlagen auf 8 Seiten, davon
3	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1505-1125-OE).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

Die Grundstücke I und II sind jeweils unter einer eigenen laufenden Nummer im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragen und bilden somit eigenständige Rechtsgegenstände, die theoretisch getrennt voneinander veräußert werden könnten. Das Grundstück II liegt zwischen dem bebauten Grundstück I und der öffentlichen Straße und ermöglicht somit die Erreichbarkeit des Grundstücks I. Es ist - aufgrund der Größe - nicht bebaubar und bildet mit dem Grundstück I eine wirtschaftliche Einheit. Die Grundstücke werden gemeinschaftlich bewertet und in einem Verkehrswert ausgewiesen. Auftragsgemäß werden auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Gegenstand der Wertermittlung ist die Grundstückseinheit einschließlich ihrer Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgten, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

#### Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 11.11.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen vom 15.01.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 19.11.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 14.11.2025
- Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen zum Planungsrecht vom 15.01.2026
- Grundbuchauszug vom 25.09.2025
- Bauunterlagen, zur Verfügung gestellt durch den Eigentümer
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand 2023)
- Aufzeichnungen bei den Ortsbesichtigungen inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, also der 13.01.2026, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

## 2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026 ist noch nicht veröffentlicht, dies wird voraussichtlich im Frühjahr/Sommer dieses Jahres erfolgen.

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird daher auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

### Ein- und Zweifamilienhäuser:

*Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 50.000 EUR bis 835.000 EUR. Im Jahr 2024 wurden weniger Kaufpreise über 500.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2024 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres.. (...)*

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 52

*Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahre typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben.*

*Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur in Massivbauweise errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2024 auch Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.*

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen**

<b>Gemeinde</b>	<b>2010-2022</b>	<b>1995-2009</b>	<b>1975-1994</b>	<b>1950-1974</b>	<b>1920-1949</b>
Bad Oeynhausen	430.000	360.000	295.000	235.000	215.000
Espelkamp	410.000	310.000	270.000	200.000	-
Hille	-	330.000	285.000	200.000	170.000
Hüllhorst	-	320.000	260.000	225.000	175.000
Lübbecke	-	340.000	275.000	230.000	180.000
Petershagen	-	300.000	245.000	210.000	-
Porta Westfalica	-	320.000	270.000	225.000	180.000
Pr. Oldendorf	-	310.000	255.000	200.000	-
Rahden	-	320.000	270.000	195.000	-
Stemwede	-	300.000	250.000	190.000	215.000
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>395.000</b>	<b>320.000</b>	<b>270.000</b>	<b>210.000</b>	<b>180.000</b>

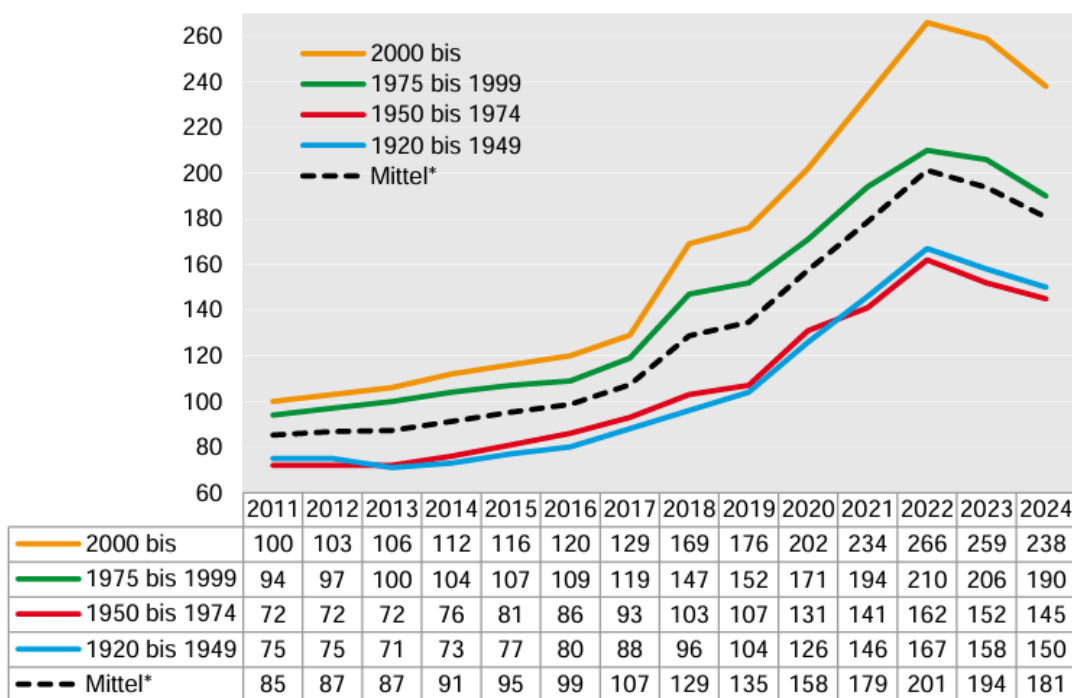
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

Allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahre im Kreis Minden-Lübbecke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu niedrigeren Preisen weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent gesunken.

**Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Basisjahr 2004 = 100



\*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

### 3. Beschreibung der Grundstücke

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von:	Bad Oeynhausen
Grundbuch:	Blatt 1419
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 3 (Grundstück I) Lfd. Nr. 4 (Grundstück II)
Gemarkung:	Bad Oeynhausen
Flur:	15
Flurstück:	57 (Grundstück I) 58 (Grundstück II)
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Präses-Koch-Straße 17
Größe der Grundstücke:	589 m <sup>2</sup> (Grundstück I) <u>30 m<sup>2</sup></u> (Grundstück II)
Größe der Grundstückseinheit:	619 m <sup>2</sup>

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

#### 3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis:	Minden-Lübbecke
Stadt/ Gemeinde:	Bad Oeynhausen - im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt -
Ortsteil:	Kernstadtbereich
Postalische Anschrift:	Präses-Koch-Straße 17 in 32545 Bad Oeynhausen

### 3.3 Lage

Die Grundstückseinheit liegt in einem Wohngebiet in der Stadt Bad Oeynhausen, südöstlich des Innenstadtbereichs.

Die Stadt Bad Oeynhausen liegt im äußersten Süden des Kreises Minden-Lübbecke - dem nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen – und hat ca. 50.000 Einwohner. Bad Oeynhausen ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen verfügt Bad Oeynhausen über einen guten Erholungswert.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,2 km (Luftlinie) von der Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone entfernt; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die allgemeine Anbindung von Bad Oeynhausen an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 514 und B 61 (Bassum - Lünen) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut einzustufen. Bad Oeynhausen verfügt über zwei Bahnhöfe sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Der Südbahnhof ist fußläufig von dem Bewertungsobjekt aus erreichbar (ca. 200 m). Die nächsten Bushaltestellen liegen an der *Albert-Rusch Straße* (ca. 200 m) bzw. an der *Detmolder Straße* (ca. 400 m) in fußläufiger Entfernung.

Die Grundstückseinheit liegt westlich an der *Präses-Koch-Straße*, welche als einspurige Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten; Fahrbahn ausgebaut ist. Eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Für das gesamte umliegende Wohngebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Ausgewiesene Parkplätze existieren im öffentlichen Straßenraum nicht; das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes steht zudem der teilweise befestigte und teilweise unbefestigte Hofraum vor dem Gebäude auf der Grundstückseinheit selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Größere Gartenflächen sind für das Quartier charakteristisch. Ca. 500 m nördlich des Bewertungsobjektes liegen die Anlagen des Kurparks von Bad Oeynhausen. Zudem ist über die im Straßenraum vorhandenen Bäume ein vergleichsweise guter Grünbezug gegeben.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Grundstückseinheit ist insgesamt mit einer mittleren Breite von ca. 14 m und einer Tiefe von ca. 44 m regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig. Das Grundstück II macht einen schmalen Streifen von ca. 2 m (i.M.) zwischen dem Grundstück I und der öffentlichen Straße aus. Der Grenzverlauf sowie die Lage und Stellung des Gebäudes auf der Liegenschaft können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist im Wesentlichen in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau, welches ein leichtes Gefälle in nördlicher Richtung aufweist. Für einen ehemals geplanten Pool im Garten ist ein Erdaushub vorgenommen worden, so dass hier eine Bodenvertiefung gegeben ist. Das Erdgeschossniveau des Wohnhauses liegt oberhalb des Straßenniveaus. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

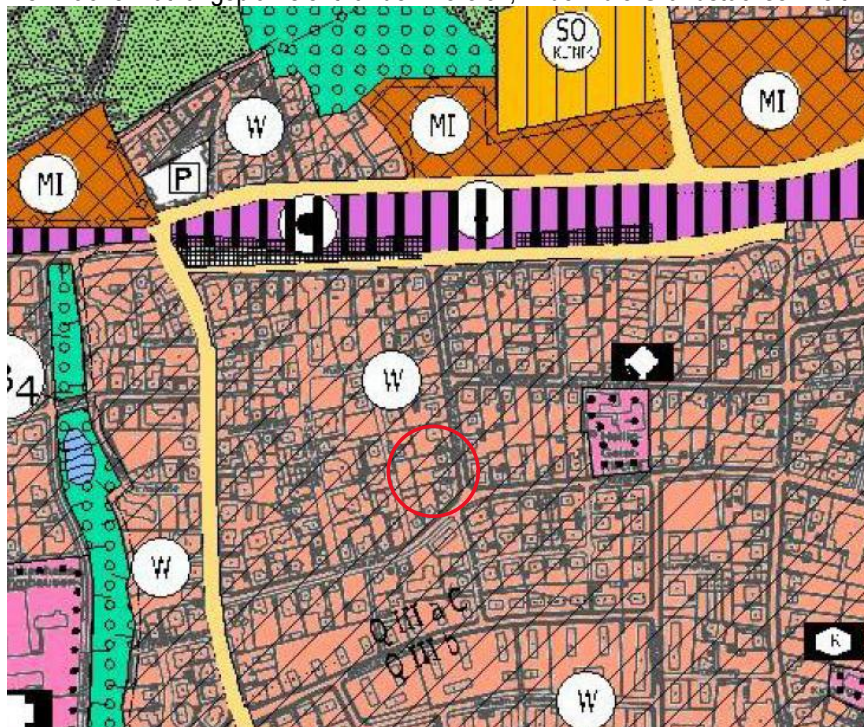
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich, in dem die Grundstückseinheit liegt, eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### Besondere Lage

Die Grundstücke liegen weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Sie liegen – sowie ein Großteil der Grundstücks in Bad Oeynhausen - in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone 3 A, ein Werteeinfluss ergibt sich hieraus jedoch nicht. Eine Überschwemmungsgefahr ist – nach heutigem Kenntnisstand – nicht gegeben.

#### Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für die Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte

augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahren-potenzial feststellen.

Die Grundstücke wurden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

#### Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für die Grundstücke im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

#### Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

#### Öffentliche Förderung

Das Objekt auf dem Grundstück I gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

#### Baulasten

Nach mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung bestehen für die Grundstücke keine dienenden Baulasten. Herrschervermerke (Baulasten zugunsten der Grundstücke) sind nicht bekannt.

Bei der Besichtigung – in Verbindung mit dem Lageplan – konnte festgestellt werden, dass der heute erforderliche Grenzabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen bei der hier vorhandenen Bebauung nicht gegeben ist. Da das Wohnhaus bereits vor der Einführung des Baulastenverzeichnisses errichtet wurde, genießt das Gebäude diesbezüglich Bestandsschutz.

Bei Veränderungen an dem Gebäude ist ggf. darauf zu achten, dass der Bestandsschutz nicht berührt wird.

Bei der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems ist ggf. die Eintragung einer Baulast auf dem nördlichen und südlichen Nachbargrundstück notwendig, da nach § 6 Abs.7 der Bauordnung NRW auch bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze gegeben bleiben muss.

#### Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 3 (bezieht sich auf das Grundstück I)

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 44/25).  
Eingetragen am 08.09.2025.“

Lfd. Nr. 4 (bezieht sich auf das Grundstück II)

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 44/25).  
Eingetragen am 25.09.2025.“

Den Zwangsversteigerungsvermerken ist im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beizumessen.

### Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

### Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die *Präses-Koch-Straße* ist ausgebaut und endgültig hergestellt. Die innere und äußere Erschließung der Grundstückseinheit ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge wurden bereits erhoben und sind abgegolten. Die Grundstückseinheit gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

### Sonstiges

Eine Bauakte zu dem Objekt liegt bei der Stadt Bad Oeynhausen nicht vor.

Die beiliegenden Zeichnungen wurden durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt. Sie stammen aus dem Exposé des Maklers, der das Objekt seinerzeit zum Kauf angeboten hat.

Die in den Zeichnungen dargestellten Grundrisse sind nicht mehr aktuell. Das Zweifamilienhaus ist, durch das Versetzen der Geschosstreppe etwa mittig in das Wohnhaus, zu einem Einfamilienhaus umgebaut worden. Der kleine Vorbau zum Osten ist zurückgebaut und hier die neue Hauseingangstür eingebaut worden. Die Grundrisse wurden teilweise geändert (vgl. Beschreibungen zu den Zeichnungen in der Anlage).

Die begonnenen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Wohnhaus sind noch nicht abgeschlossen. Sowohl an den Außenfassaden, als auch im Inneren des Gebäudes sind noch diverse Arbeiten durchzuführen. Für die Herstellung eines bewohnbaren Zustands wird ein überschlägig geschätzter Betrag in Abzug gebracht (vgl. Punkt 4.5).

## **4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **4.1 Allgemeines**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar sowie die gelagerten Gegenstände und Materialien sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### **4.2 Ortsbesichtigung**

Eine erste Ortsbesichtigung fand am 27.11.2025 zwischen 9:00 Uhr und 9:10 Uhr statt. Der Eigentümer konnte krankheitsbedingt zu diesem Zeitpunkt keine Innenbesichtigung ermöglichen, so dass zu diesem Zeitpunkt eine Inaugenscheinnahme der Bebauung und der Bewertungsgrundstücke mit ihren Außenanlagen erfolgte. Der zweite Termin hat am 13.01.2026 stattgefunden. Bei dieser Begehung wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen sowie erneut von außen besichtigt.

Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb ist auf der Grundstückseinheit nicht vorhanden.

Abgesehen von dem vergleichsweise geringen Grenzabstand (vgl. Punkt 5) waren keine Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten festzustellen. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Das Gebäude wird durch den Eigentümer in Eigennutzung im vorhanden Zustand bewohnt. Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus bestehend aus einem Haupthaus und einem Anbau.

Das Kellergeschoss des Gebäudes liegt erhöht, so dass die (neue) Hauseingangstür an der Ostfassade über eine Stufenanlage erreichbar ist. Das Erdgeschossniveau des Anbaus liegt etwa höhengleich mit dem Gartenniveau. Der ehemalige Hauseingang an der Südseite des Anbaus ist nach wie vor vorhanden und ebenerdig betretbar. Die Geschosstreppe, die von hier in das Dachgeschoss führte, ist mittlerweile in den Flur des Wohnhauses versetzt worden. Die massive Treppe zum Ausgleich des Höhenunterschieds zwischen Anbau und Wohnhaus ist innerhalb des Anbaus noch vorhanden, ebenso wie der Zugang zum Keller. Die Kellerfenster liegen teilweise oberhalb des Geländeneiveaus und sorgen somit für eine vergleichsweise gute Belichtung der Kellerräume.

Mit der Verlegung der Geschosstreppe ist das Gebäude zu einem Einfamilienhaus umgebaut worden. Die Grundrisseaufteilung ist entsprechend für diese Nutzung vorgesehen worden.

Eine Bauakte zu dem Objekt konnte bei der Stadt nicht aufgefunden werden. Über die Historie des Gebäudes liegen somit keine gesicherten Informationen vor.

Gemäß den Angabe in der Liegenschaftskarte des Kreises, ist das Grundstück I im Jahr 1902 als solches erstmals entstanden. Es kann - unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung mit dem Gewölbekeller und den Putzlisenen an der Ostfassade - davon ausgegangen werden, dass etwa zu diesem Zeitpunkt der Neubau des voll unterkellerten, eininhalbgeschossigen Wohnhauses erfolgt ist. Zu welchem Zeitpunkt der nicht unterkellerte, teilweise eingeschossige, teilweise zweigeschossige Anbau mit dem Pultdach im Westen an das Wohnhaus erfolgte, ist nicht bekannt. Die Bauweise mit den noch vorhandenen Glasbausteinelementen lässt auf ein Baujahr in den 1960er/1970er Jahren schließen.

In der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können – je nach Art und Umfang – zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Mit einem tatsächlichen Alter von wahrscheinlich über 100 Jahren ist die durchschnittlich anzusetzende Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus bereits überschritten. In den letzten Jahren sind diverse Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer rechnerischen Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt haben (vgl. Punkt 4.5).

Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV wird, unter Berücksichtigung des vorgefundenen Ausstattungszustands, der durchgeführten Maßnahmen und der unterstellten Herstellung eines bewohnbaren Zustands (vgl. Punkt 4.5), eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren ermittelt. Für die Wertermittlung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von 1981 (2026 zzgl. 35 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer). Dabei wurde ein bewohnbarer Zustand unterstellt. Die Kosten zur Herstellung dieses bewohnbaren Zustands werden als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale entsprechend in Abzug gebracht.

Sonstige bauliche Anlagen, wie eine Garage oder ein Carport, sind auf der Grundstückseinheit nicht vorhanden.

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Wohnhaus: Voll unterkellert, Anbau: Nicht unterkellert
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Decken:	KG: Gewölbedecke, sonst: Unbekannt
Außenfronten:	Putz, teilweise Klinker mit Anstrich
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung Überwiegend elektrische Rollläden vorhanden
Dach:	Satteldachkonstruktion mit einseitiger Giebelgaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung mit Anstrich, Dachrinnen und Fallrohre: Zink
Treppe:	KG: und Stufen zum EG (im Anbau): Massiv mit Fliesenbelag, EG: Holztreppe; Geländer und Brüstungen sind lediglich provisorisch vorhanden (einfache Holzkonstruktion) Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

##### ◆ Ausstattung

Hauseingangstür:	Neues Aluminiumelement mit entsprechendem Sicherheitsstandard
Innentüren:	Wo vorhanden: Holztüren in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Überwiegend gespachtelt
Wandbehandlungen:	Überwiegend gespachtelt und gestrichen, ein Raum im Wohnzimmer mit neuen Bruchsteinriemchen verkleidet
Fußböden / Oberböden:	KG: Rohbeton, Fliesen EG: Estrich, überwiegend ohne Belag DG: Vinyl, im Flur ohne Belag
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 2000), Puffer- speicher vorhanden, Wärmeabgabe im Erdgeschoss über Fußboden- heizung, im Dachgeschoss über Wandheizkörper
Elektroinstallationen:	Vorgesehene normale bis gute Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, elektrische Rollläden, Einbauleuchten, Leitungen unter Putz (außer im Keller)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, teilweise im KG geringe lichte Höhe, im EG überdurchschnittlich hohe Räume
Besondere Bauteile:	Balkon (sanierungsbedürftig), Eingangsstufen

### Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze\*:

bei Außenanlagen <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

\*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

### Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Gas, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wegbefestigung zum Eingang (Anbau):	Verbundsteinpflasterung
Hofbefestigung:	Nicht vorhanden
Einfriedung:	Stahlmattenzaun bzw. Nachbarbebauung zum Norden und Westen
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat
Sonstige bauliche Anlagen:	Lagerraum am Anbau (eingeschossig)

## 4.5 Baulicher Zustand

### Modernisierungen

Nach Erwerb des Grundstücks wurde das Gebäude nahezu komplett entkernt (Entfernung der Nassräume, der Wand-, Boden- und Deckenbehandlungen). Durch das Versetzen der Geschosstreppe sind die ehemals zwei vorhandenen Wohneinheiten in dem Gebäude zu einer Einheit (Einfamilienhaus) zusammengelegt worden.

Die Grundrisse sind modifiziert worden und dabei der Erker im Erdgeschoss zurückgebaut worden. Der Kelleraußenaufgang und der Balkon im DG sind in diesem Bereich erhalten geblieben.

Es wurden eine neue Haustür eingebaut und die Eingangsstufen erstellt. Nahezu alle Fenster sind durch neue Kunststoffenster ersetzt und in den Wohngeschossen mit elektrischen Rollläden versehen worden.

Der Estrich ist erneuert worden und dabei im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung verlegt worden. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist über die gesamte Länge des Anbaus neu eingebaut worden. Hier sind eine ebenerdige Dusche, eine Toilette und zwei Waschtische vorhanden.

Das Badezimmer und die Küche im Erdgeschoss sind für einen Ausbau vorbereitet worden. Die neuen Leitungen und Anschlüsse sind vorhanden; die Endinstallation fehlt jedoch noch.

Die Elektrik ist erneuert worden, wobei in mehreren Bereichen die Endinstallation der Leuchten, Steckdosen und Lichtschalter noch fehlt.

Bodenbeläge sind lediglich im Dachgeschoss im Bad und den Wohnräumen eingebaut worden. Im Erdgeschoss liegt im Badezimmer bereits ein Bodenbelag.

In einigen Räumen im Dachgeschoss sind bereits neue Innentüren samt Zargen eingebaut worden.

Im Spitzboden sind die Statik durch Einziehen eines Deckenbalkens verstärkt worden und die oberste Geschossdecke gedämmt worden.

### Schäden und Mängel

Durch die Rückbaumaßnahmen sind im Bereich des Anbaus die Bodenfliesen (die wahrscheinlich später ohnehin entfernt werden sollten) in Mitleidenschaft gezogen worden; hier sind Risse und Abplatzungen – insbesondere auf der Kellertreppe vorhanden.

Der Außenfrontbereich im Westen ist im Bereich der abgebrochenen Erkerwände noch nicht angeputzt worden.

Das Balkongeländer ist teilweise schadhaft.

Augenscheinlich ist die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems geplant, jedoch noch nicht ausgeführt worden. Die Dämmplatten liegen (teilweise ungeordnet) nördlich neben dem Wohnhaus.

Die Glasscheibe der Eingangstür am Anbau ist zerbrochen und provisorisch wieder verschlossen worden.

Im Keller waren einige Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen erkennbar, die für ein Gebäude dieser Baualtersklasse jedoch nicht ungewöhnlich sind.

Der Eigentümer machte darauf aufmerksam, dass eine Undichtigkeit im Bereich der Dachgeschossdecke gegeben ist. Die Ursache ist noch ungeklärt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine größeren Feuchtigkeitsschäden festgestellt werden.

Zudem erklärte er, dass die Fußbodenheizung nicht immer ordnungsgemäß funktioniert.

Im Übrigen ist auf die noch nicht fertiggestellten Arbeiten hinzuweisen:

### Restarbeiten

Der Endausbau des Badezimmers im Erdgeschoss fehlt.

Der Großteil der Zimmertüren samt Zargen fehlt.

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss und im Flur im Dachgeschoss fehlen.

Treppengeländer und Handläufe an den Treppen fehlen.

Die Endinstallation der Elektrik fehlt.

Die oben genannten Punkte sind für einen bewohnbaren Zustand in jedem Fall noch auszuführen. Die Kosten für die Fertigstellung der Maßnahmen variieren je nach dem gewählten Standard. Hier wird von einem normalen, durchschnittlichen Standard ausgegangen. Die Kosten werden grob überschlägig geschätzt.

Hier wird ein geschätzter Wert von 25.000,00 € für die Fertigstellung in Ansatz gebracht.

Eine Kostenkalkulation liegt nicht im Aufgabenbereich der Sachverständigen.

Die Kosten für das Anbringen des Wärmedämmverbundsystems oder sonstiger neuer Einbauten wird nicht in die Bewertung einbezogen. Es wird der energetische Ist-Zustand für die Bewertung zugrunde gelegt, der auch für die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angenommen wurde.

## **4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung**

Die **Wohnlage** ist als gute und ruhige Wohnlage zu bezeichnen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal bis gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem – der Jahreszeit entsprechenden - Zustand. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach einzustufen. Der für den Pool im Garten angelegte Erdaushub ist nicht fertiggestellt worden. Hier ist ein größeres Loch in der Fläche vorhanden. Im Übrigen liegt der Garten nach Westen und ist gut von der Straße abgeschirmt. Insgesamt sind die Außenanlagen der überwiegend nicht befestigten Fläche als einfach einzustufen.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 1 bis 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV, wobei mit den neuen Fenstern und der Heizungsanlage auch die Standardstufe 3 erreicht wird.

Die Wohnräume befinden sich noch im Ausbau, lediglich das Badezimmer im Dachgeschoss und Teile der Wohn- bzw. Schlafräume im Dachgeschoss sind weitestgehend fertiggestellt.

Ein verständiger Erwerber wird die Kosten für die Fertigstellung (zu einem bewohnbaren Zustand) in seine Kaufpreiskalkulation einbeziehen. Auch in energetischer Hinsicht ist mit weiteren Modernisierungskosten zu rechnen (z.B. Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems), welche in den hier unterstellten Fertigstellungskosten nicht enthalten sind.

#### 4.7 Bauzahlen

Da keine Bauakte zu dem Objekt vorliegt, können die Bauzahlen lediglich überschlägig aus den vorhandenen Lageplänen und Unterlagen abgeleitet werden.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Liegenschaftspläne (die Maße sind diesen entnommen oder graphisch ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

##### Bruttogrundfläche:

###### Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	9,800 m	x	ca.	7,700 m	rd.	75,46 m <sup>2</sup>	rd.	75,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	9,800 m	x	ca.	7,700 m	rd.	75,46 m <sup>2</sup>		
Anbau	ca.	9,800 m	x	ca.	2,800 m	rd.	27,44 m <sup>2</sup>		
						rd.	102,90 m <sup>2</sup>	rd.	103,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	9,800 m	x	ca.	7,700 m	rd.	75,46 m <sup>2</sup>		
	ca.	5,200 m	x	ca.	2,800 m	rd.	14,56 m <sup>2</sup>		
						rd.	90,02 m <sup>2</sup>	rd.	90,00 m <sup>2</sup>
								<b>rd.</b>	<b>268,00 m<sup>2</sup></b>

##### Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen nicht vor.

Gemäß der überschlägigen Berechnung aus dem Maklerexposé, lag die Wohnfläche für die ehemals vorhandene Grundrisskonstellation bei rd. 145 m<sup>2</sup> (überschlägiges Aufmaß).

Anhand der Bruttogrundfläche ergibt sich folgende überschlägige Wohnfläche:

Erdgeschoss	ca. 103,00 m <sup>2</sup> abzgl. rd. 20 %*	rd. 82,40 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	ca. 90,00 m <sup>2</sup> abzgl. rd. 30 % **	<u>rd. 63,00 m<sup>2</sup></u>	
		rd. 145,40 m <sup>2</sup>	<b>rd. 145,00 m<sup>2</sup></b>

\* Abzug für Wand- und Konstruktionsfläche

\*\* Abzug für Wand- und Konstruktionsfläche sowie Dachschrägenanteil

Die Zahlen liegen für den Bewertungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor und gelten nur für diese Wertermittlung.

## 5. Wertermittlungsverfahren

### 5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.).

Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben.

Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

### 5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da dieses üblicherweise nicht als Renditeobjekt, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist.

Als zweites Verfahren wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, deren Ergebnis unter Würdigung der Aussagekraft zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird.

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

### 6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

### 6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückspreise aus der Nachbarschaft sind der Sachverständigen nicht bekannt, so dass auf den mittelbaren Vergleich über die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **200,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 550 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde.

### 6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 sind bislang noch nicht abgeleitet worden. Der aktuelle Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025, eine zeitliche Anpassung wird aufgrund der derzeitigen Entwicklung nicht für notwendig erachtet.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. In Bezug auf die Größe liegt das Bewertungsgrundstück geringfügig über dem Richtwertparameter.

Der Gutachterausschuss hat für unterschiedliche Lagewerte und Grundstücksgrößen entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

#### Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 60 €/m <sup>2</sup>	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 €/m <sup>2</sup>	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m <sup>2</sup>	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

Eine Anpassung in Bezug auf die abweichende Größe ist somit nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des regelmäßigen Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der sonstigen Verhältnisse wird ein Preis von **rd. 200,00 €/m<sup>2</sup>** - entsprechend dem Bodenrichtwert und einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

#### **6.4 Bodenwert**

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Grundstück:	619,00 m <sup>2</sup>	á	200,00 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.</b>	<b>123.800,00 €</b>
-------------	-----------------------	---	-------------------------	------------	---------------------

## 7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 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 des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

### Grundlagen

#### Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

#### Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

#### Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

## 7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Fiktives Baujahr	ca.	1981
Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	45 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	35 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	268,00 m <sup>2</sup>

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 825,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert					rd.	825,00 €/ m <sup>2</sup>
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:						
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00		
Wohnungsgröße				1,00		
Grundrissart (Einfamilienhaus)				1,00		
Normalherstellungskosten	825,00 €/ m <sup>2</sup> x	1,00 x	1,00 x	1,00	rd.	825,00 €/ m <sup>2</sup>
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:						
Bundesland: NRW				1,00		
Ortsgröße				1,00		
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Nov. 2025 = rd. 190,6)				1,906		
Normalherstellungskosten	825,00 €/ m <sup>2</sup> x	1,00 x	1,00 x	1,906	rd.	1.572,00 €/ m <sup>2</sup>

### Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd.	268,00 m <sup>2</sup> x	1.572,00 €/ m <sup>2</sup>	rd.	421.300,00 €
Alterswertminderung linear ./ 56,00% von dem zuvor ermittelten Wert				rd.	<u>-235.900,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes				rd.	<u><u>185.400,00 €</u></u>

## 7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt. Im vorliegenden Fall sind die Außenanlagen als sehr einfach einzustufen, der folgende Wert bezieht sich im Wesentlichen auf die Hausanschlüsse:

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt	rd.	4.000,00 €
-------------------------------------	-----	------------

## 7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Aufzugsanlage, eine Klima-, Solar- oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile sind bei der Ableitung des Kostenkennwertes unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier ebenfalls keine gesonderte Bewertung erfolgt.

## 7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd.	185.400,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	4.000,00 €
Bodenwert insgesamt, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	123.800,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>313.200,00 €</b>

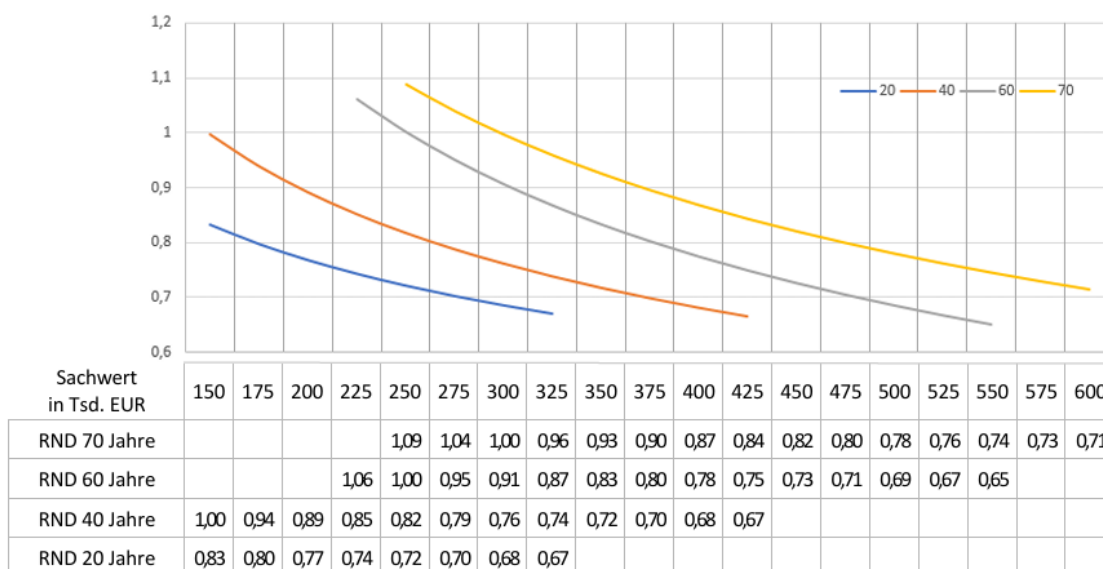
### 7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt mit Abschlägen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Sachwertfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre – für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW**



RND = modifizierte Restnutzungsdauer    Sachwert = vorläufiger Sachwert

Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 60

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts in Verbindung mit der Restnutzungsdauer, wird aus der oben genannten Tabelle zunächst ein Sachwertfaktor von rd. 0,72 abgeleitet.

Mit der unterstellten Fertigstellung des Gebäudes im Innenbereich, kann für das Gebäude von einer (für ein Gebäude dieser (fiktiven) Baualtersklasse) überdurchschnittlichen Ausstattung ausgegangen werden. Im Prinzip ist lediglich die Gebäudehülle noch fertigzustellen, welches die Restnutzungsdauer des Gebäudes entsprechend verlängern würde. Der Abzug der Alterswertminderung ist auf Grundlage der tatsächlichen Gebäudeausstattung vorgenommen worden, so dass die vorhandene (und teilweise unterstellte) Innenausstattung deutlich gemindert wurde. Hier ist eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden; es wird ein Zuschlag von rd. 15 % angenommen. Es ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,87.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich auf

rd.	313.200,00 € x 0,87	rd.	272.500,00 €
	Abzgl. der Kosten für die Herstellung eines bewohnbaren Zustand	rd.	25.000,00 €
			<hr/>
Sachwert		rd.	<b>247.500,00 €</b>

## 8. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt.

Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

### ◆ Grundlagen

#### Rohertrag

Es ist eine marktübliche Miete in Ansatz zu bringen, aus der ein jährlicher Rohertrag ermittelt wird. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Der Abschätzung eines marktüblich erzielbaren Rohertrages wird in Anlehnung an das vierte Mietrechtsänderungsgesetz des MHG vom 18.12.2018 (BGBl. I 2648) ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

#### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) und eine zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (§ 32 ImmoWert V).

#### Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV). Er teilt sich auf in den Reinertrag der baulichen Anlage und den Bodenwertanteil.

#### Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

#### Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

#### Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.

### 8.1 Jahresrohertrag

Eine tatsächliche Miete für das Objekt liegt nicht vor.

In der Wertermittlung ist ein ortsüblicher und nachhaltig erzielbarer Mietpreis in Ansatz zu bringen.

Der Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand 2023) weist folgende, ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 81 m<sup>2</sup>, in normaler Wohnlage aus:

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

Die angegebenen Werte sind Mieten ohne Betriebskosten, d. h. sie enthalten neben dem Entgelt für die Überlassung der Mietflächen als Mietsache keine weiteren Kosten. Die Nebenkosten sind jeweils nach dem tatsächlichen Anfall in der jeweiligen Höhe auf die einzelnen Mietflächen des Objektes anteilig umzulegen und grundsätzlich zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter zu entrichten.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, sondern um ein individuell nutzbares Wohngebäude, bei dem neben der reinen Wohnfläche auch Nebenflächen (Keller, Spitzboden) und der Garten zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der Markt ist hier bereit, einen höheren Preis zu zahlen; demgegenüber ist zu würdigen, dass mit steigender Wohnfläche der Mietpreis pro Quadratmeter wieder sinkt.

Unter Berücksichtigung eines bewohnbaren Zustands (der hier unterstellt wird), der oben genannten Überlegungen und der sonstigen Faktoren, werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar angenommen, wobei die Nutzung der sonstigen Nebenräume (Kellerräume etc.) sowie die Gartennutzung in dem Mietpreis enthalten sind.

Wohnhaus	145,00 m <sup>2</sup>	x	6,00 €/m <sup>2</sup>	rd.	870,00 €
				rd.	<u>870,00 €</u>

Für Einfamilienhäuser oder auch Doppelhaushälften wird wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch ein pauschaler Mietwert vereinbart. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin auf

monatlich rd. 870,00 €

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf evtl. bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mietänderung zu begründen.

Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von 870,00 € x 12 Monate rd. **10.440,00 €**

## 8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

### Betriebskosten

Die Zahlung der Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung Treppenlicht etc. obliegt dem jeweiligen Nutzer und wird durch Umlage gedeckt. Die Betriebskosten bleiben daher unberücksichtigt.

### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht bzw. den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Verwaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen. Das Mietausfallwagnis liegt nach der Anlage 3 der ImmoWertV für Wohnraum bei 2 %.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus			
14,40 €/m <sup>2</sup> x rd. 145,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2.088,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus			
1 x 367,00 €/Jahr/Einheit	=	367,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 10.440,00 €/Jahr	=	<u>208,80 €/Jahr</u>	
		<u>2.663,80 €/Jahr</u>	rd. 2.664,00 €

Das entspricht ca. **25,5 %** des Jahresrohertrages.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	10.440,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.664,00 €
	rd.	<u>7.776,00 €</u>

### 8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

#### Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Einfamilienhäuser werden keine Daten abgeleitet, da diese in der Regel nach dem Sachwert beurteilt werden. Für Zweifamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,10 % ± 0,80 %.

Für das Bewertungsobjekt wird, aufgrund des Gebäudetyps (Einfamilienhaus), seiner Größe und des unterstellten fertiggestellten Innenausbaus sowie der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,80 % angenommen.

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in den Bodenwertanteil und in den Anteil der baulichen Anlagen.

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	7.776,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
1,80 % von 123.800,00 €	rd.	- 2.228,00 €
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	5.548,00 €

#### Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ein Vervielfältiger von **25,80** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 5.548,00 € x 25,80	rd.	<b>143.100,00 €</b>
------------------------	-----	---------------------

### 8.4 Ertragswert der Grundstückseinheit

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	143.100,00 €
Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstückmerkmale (vgl. Punkt 4.5)	rd.	- 25.000,00 €
Bodenwert insgesamt, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	123.800,00 €
<b>Ertragswert</b>	rd.	<b>241.900,00 €</b>

Der Ertragswert wurde nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

## 9. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.5) rd. 247.500,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4) rd. 241.900,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Jedoch spielt bei einer Kaufentscheidung auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen wird dem Sachwert ein Gewicht von 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von 1/3 beigemessen.

rd. 247.500,00 € x 2/3 + rd. 241.900,00 € x 1/3 rd. 245.600,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem - im Umbau befindlichen - Einfamilienhaus  
bebaute Grundstückseinheit

Präses-Koch-Straße 17  
32545 Bad Oeynhausen

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle tausend Euro)

mit insgesamt **rd. 246.000,00 €**

in Worten (Zweihundertsechszwanzigttausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **13.01.2026** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Auftragsgemäß wird hier der Wert der Einzelgrundstücke ausgewiesen. Anhand des jeweiligen prozentualen Anteils der Grundstücke an der Grundstückseinheit ergeben sich folgende Werte:

Verkehrswert des Grundstücks I	rd. 246.000,00 € x 95 %	rd. 233.700,00 €
Verkehrswert des Grundstücks II	rd. 246.000,00 € x 5 %	rd. 12.300,00 €
		<u>rd. 246.000,00 €</u>

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 26. Januar 2026

**Anlagen im Originalgutachten**

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan

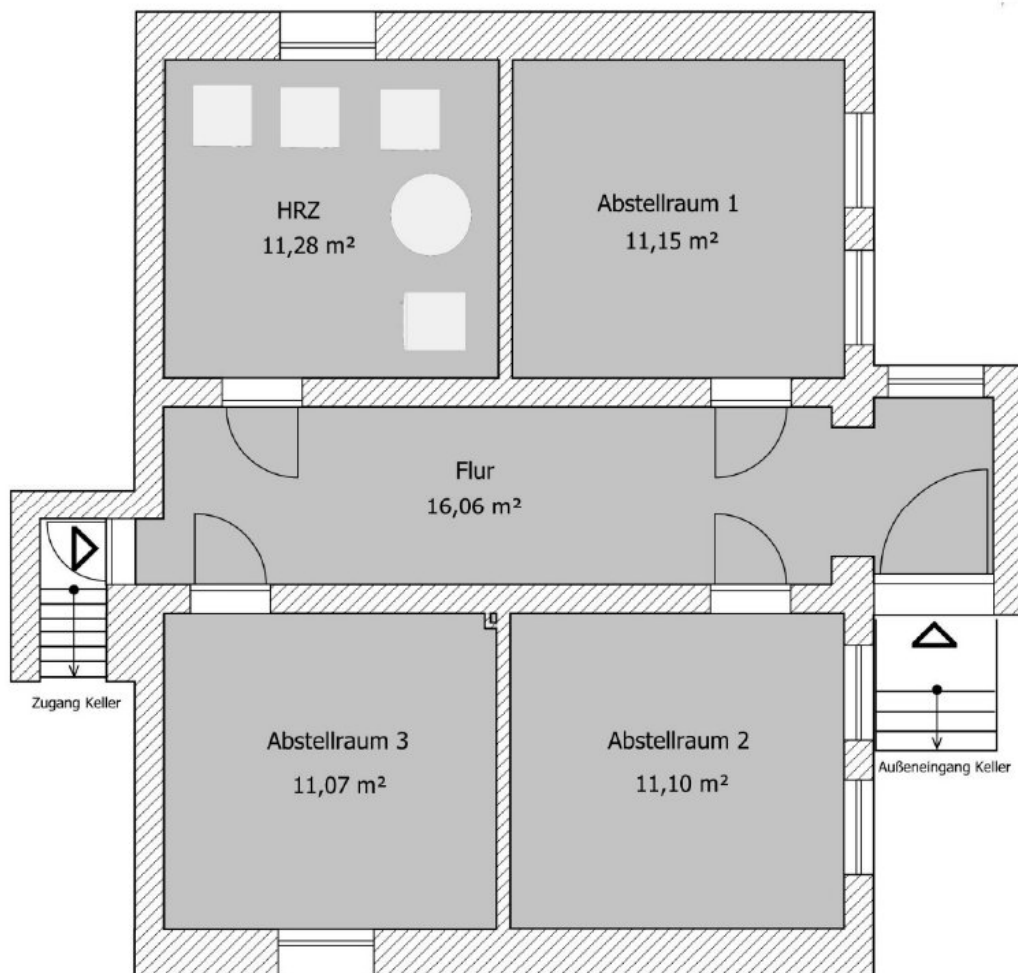
Bauzeichnungen

Fotos

## Bauzeichnungen

Kellergeschoss aus dem damaligen Maklerexposé

Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen dem vorgefundenen Grundriss.



Erdgeschoss aus dem damaligen Maklerexposé

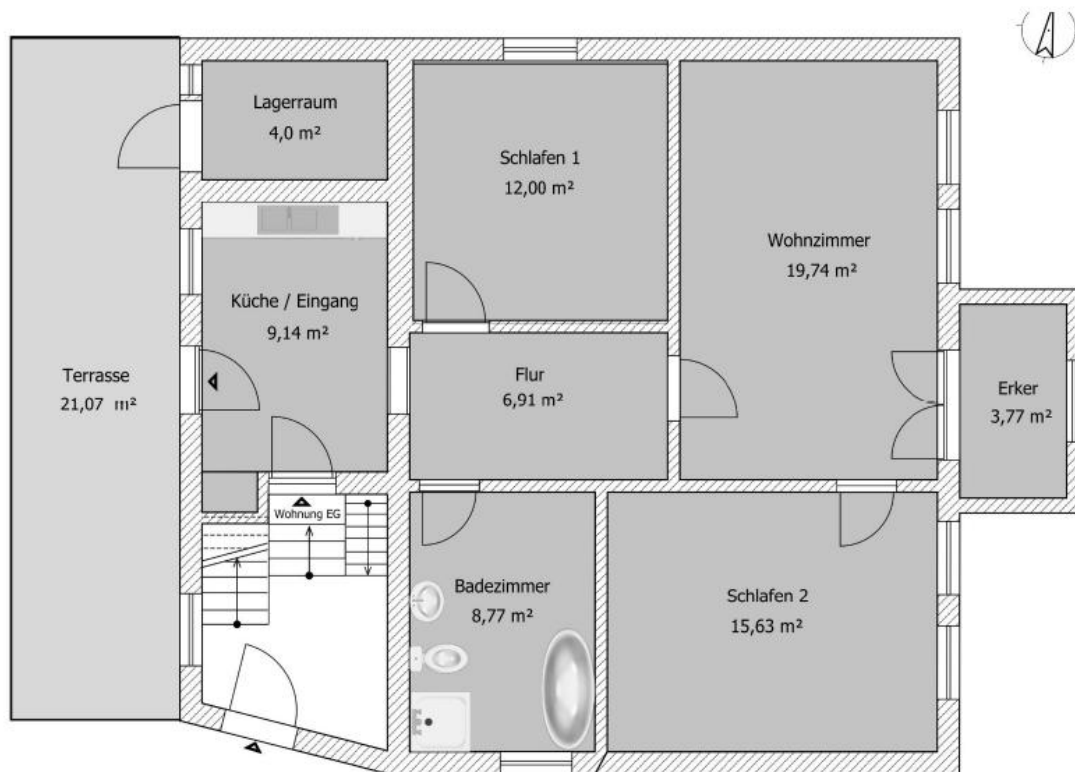
Die Raumaufteilung entspricht nicht mehr dem vorgefundenen Grundriss:

Die Seitenwände des Erkers wurden entfernt und hier der neue Hauseingang geschaffen. Die nördliche Flurwand ist bis zum Erker verlängert worden, das Wohnzimmer ist entsprechend kleiner. Die Zwischenwand zwischen Wohnzimmer und Schlafen 1 wurde entfernt, so dass insgesamt wieder ein großer Raum entstanden ist. Das Badezimmer ist ausgebaut worden, hier ist die neue Küche vorgesehen.

Das Bad ist nunmehr in den Anbau (ehemals Küche) verlegt worden; hierfür wurde eine Zwischenwand zwischen dem als *Küche* bezeichneten Raum und dem Flurbereich eingezogen.

Die Geschosstreppe zum Dachgeschoss ist in den Flur des Wohnhauses verlegt und darunter ein kleiner Abstellraum geschaffen worden.

Der eingeschossige ältere Lagerraum, der von außen zugänglich ist, ist nach wie vor vorhanden.



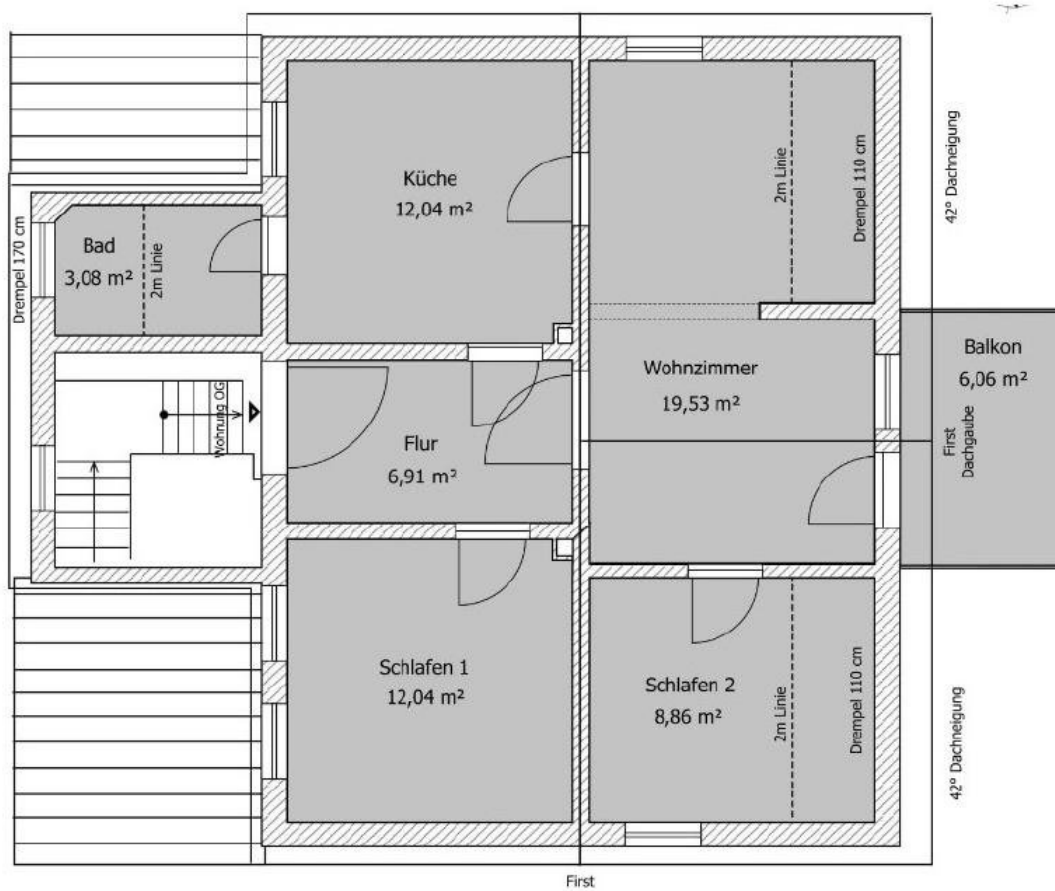
Dachgeschoss aus dem damaligen Maklerexposé

Die Raumaufteilung entspricht nicht mehr dem vorgefundenen Grundriss:

Durch das Versetzen der Geschosstreppe in das Wohnhaus, konnte das Badezimmer über den gesamten Anbau vergrößert werden. Die Wand zwischen dem Flur und dem Wohnzimmer ist entfernt worden und die Flurwand wieder entsprechend bis zum Balkon verlängert worden.

Die Wand zwischen Schlafen I und Schlafen II ist entfernt und hier ein großer Schlafräum eingerichtet worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Dachschrägen hier nicht dargestellt sind.



Ostansicht



Westansicht (Anbau)



Gartenansicht



## Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten*, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriffel, 2001