



Verkehrswertgutachten

676 - 2026

für das bebaute Grundstück

Alter Postweg 66

32549 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Eidinghausen

Flur: 12

Flurstück: 41

Grundbuch von Eidinghausen, Blatt 775

zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 45 / 25



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
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

2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
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

3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
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

4	Verkehrswertermittlung	Seite	13
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
4.3	Sachwertermittlung	Seite	17
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	18
4.3.2	Außenanlagen	Seite	19
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	19
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	19
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	21
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	22
4.4.2	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	23
4.5	Verkehrswert	Seite	24

6	Literaturverzeichnis	Seite	25
----------	-----------------------------	--------------	-----------

6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	7
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	8
	Querschnitt	Anlage	9
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	10

7	Objektfotos		
----------	--------------------	--	--

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstr. 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 45/25
Auftrag vom:	08.01.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	<i>[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i>
-------------	--

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	20.02.2026 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz persönlicher Terminabsprache ist die Eigentümerin nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabchlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	- Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen in Augenschein genommen. - Das gesamte Grundstück wurde seit geraumer Zeit nicht mehr von Wildwuchs befreit, daher war die in Augenscheinnahme nur sehr bedingt möglich.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	08.01.2026
Auftrag vom:	08.01.2026
Auftragseingang:	09.01.2026
Ortstermin:	20.02.2026
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2026
Qualitätsstichtag:	20.02.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	25.02.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 25.09.2025
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

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

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 676-2026 enthält 26 Seiten und 10 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 Urheberrecht

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.

Urheberrecht:

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 beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

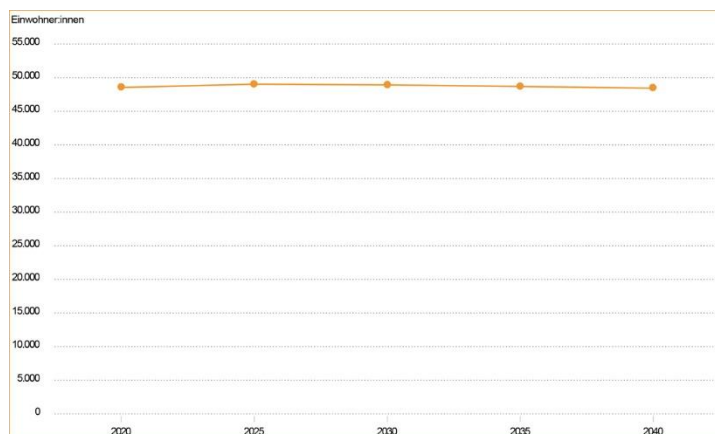
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	49 000
Fläche:	65,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	763 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	98,3

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Herford (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Eidinghausen
Blatt:	775
Gemarkung:	Eidinghausen
Flur:	12
Flurstück:	41
Größe:	626 m ²

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

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	gemischte Bebauung

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,0 km
	zur Bushaltestelle:	150 m
	zum Bahnhof:	4,5 km
	zur Autobahn A30:	400 m
	zu Geschäften:	2,5 km

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Straße „Alter Postweg“ erschlossen.
Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert
einseitig mit Gehweg

Straßenart: Durchgangsstraße
Verkehr: mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 19,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 40,00 m
Grundstücksgröße: 626,00 m²

Grundstücksform: unregelmäßig (vergl. Anlage 1)

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude

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: Beeinträchtigung durch Straßenverkehr

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:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr. 91 „Gewerbegebiet Eidinghausen Ost“
MI = Mischgebiet
1 Vollgeschoss
GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl)
offene Bauweise

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch 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 wird am Wertermittlungstichtag durch die Eigentümerin bewohnt
- 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 Eidinghausen liegt im Nord-Osten von Bad Oeynhausen, ca. 3 km vom Zentrum entfernt. Eidinghausen verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten usw.

Insgesamt ist Eidinghausen ein wohnorientierter Stadtteil. Durch eine gute Verkehrsanbindung (Autobahn A30 und A2 sowie die Bundesstraße B61) und Nahversorgung ist der Ortsteil attraktiv für Familien und Pendler.

Straßenlage:

Die umliegende Bebauung ist überwiegend wohnbaulich geprägt, östlich des Bewertungsobjekts befindet sich jedoch ein größerer Gewerbebetrieb.

Südlich des Alten Postwegs entsteht gegenwärtig ein neues Siedlungsgebiet.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• voll unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 56 m² Wohnfläche • teilausgebautes Dachgeschoss mit ca. 18 m² Wohnfläche • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1925
Modernisierung:	nach äußerem Eindruck wurde das Bewertungsobjekt in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr instandgehalten
fiktives Baujahr*:	1956

*) rechnerische / modellkonforme Größe, 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:	Kappendecke
	Erdgeschoss:	Holzbalken
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
Außenverkleidung:		Sichtmauerwerk
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	Sichtmauerwerk
Treppen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fußböden:		<i>nicht festgestellt</i>
Innenansichten:		<i>nicht festgestellt</i>
Deckenflächen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fenster:		aus Holz
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitt
	Hintertür:	Holz 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

Nebengebäude:

- eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Gartenanlagen und Pflanzungen (verwildert)

3.4 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist altersbedingt und nach äußerem Eindruck 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, nach äußerem Eindruck wurden in der jüngeren Vergangenheit keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung durchgeführt.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist nach Aktenlage als suboptimal zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: vermutlich je nach Raum gut bis ausreichend.
- Das Gebäude macht von außen einen vernachlässigten Eindruck.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in vernachlässigtem Zustand, auch die Lage ist m.E. suboptimal. Es ist von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Alter Postweg 66 in 32549 Bad Oeynhausen

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Eidinghausen		Blatt		775		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte							Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte Flur		Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²		
		a		b		c								
		1		2		3		4						
1		- gelöscht -												
2		Eidinghausen		12	41	Gebäude- und Freifläche, Altes Postweg 66						6	26	

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 20.02.2026

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 diesem 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 Marktanschauung 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 Alter Postweg 66

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 Vergleichswertverfahren 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.

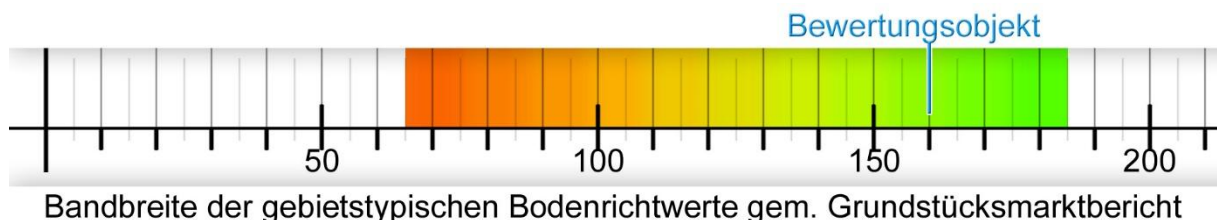
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 160,00 €/m²

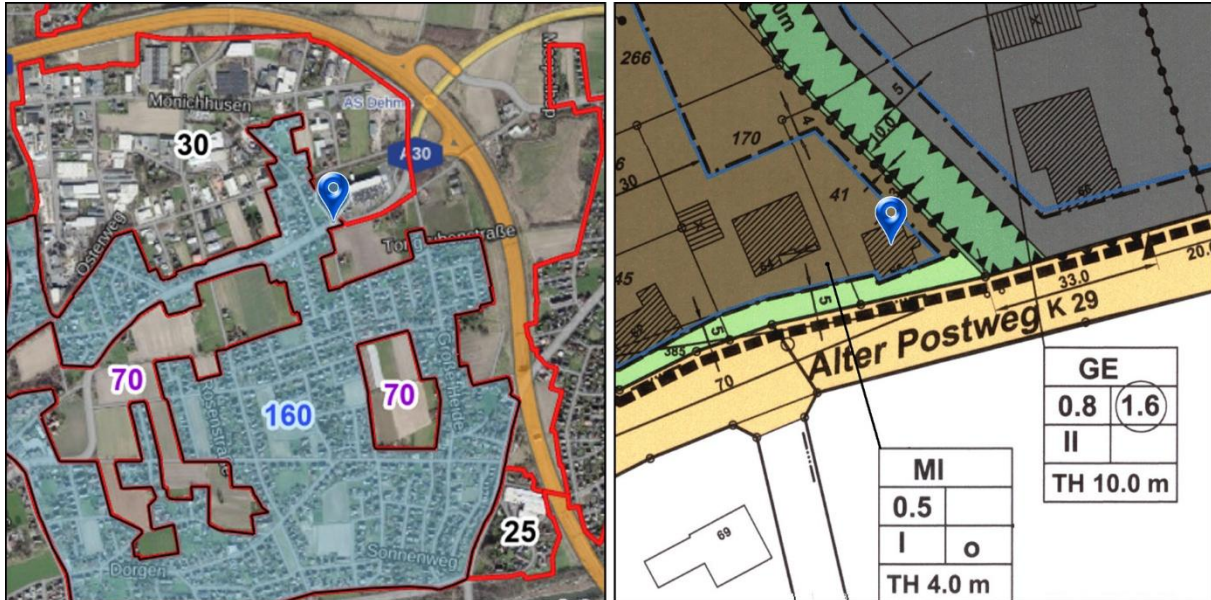
Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Oeynhausen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 65,00 €/m² und 185,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im oberen Drittel.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes



Die Bodenrichtwertzone ist relativ groß und heterogen. Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rand der Zone in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem größeren Gewerbebetrieb. Es liegt gem. Bebauungsplan in einem Mischgebiet direkt an einer rege frequentierten Durchgangsstraße. Der Grundstückszuschnitt ist als suboptimal zu bezeichnen. Dies vorausgeschickt erscheint es nicht marktgerecht, den Bodenrichtwert ohne einen angemessenen Abschlag zu übernehmen. Angesichts der festgestellten Tatsachen und unter Wahrung der einzuhaltenden Modellkonformität erscheint in der vorliegenden Konstellation ein Abschlag i.H.v. 20% angemessen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 wie folgt geschätzt:

$$626,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 160,00 \text{ €/m}^2 * 0,8 = 80\,128,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 80 000,00 €

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.

BAUNESENKOSTEN

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.

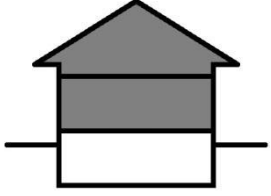
SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

▷ Geschoss	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
Kellergeschoss	8,10	10,10		81,81
Erdgeschoss	8,00	10,00	80,00	
+	2,00	3,00	6,00	86,00
Dachgeschoss	8,00	10,00		80,00
BGF:				247,81



Typ 1.01

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss fehlender Drempel.		
▷ Standardstufe:	2	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		688,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	135,0	* 1,350
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $688,00 \text{ €/m}^2 * 1,35 / 0,709 =$		= 1 310,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	248,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $248,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 310,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		324 880,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1925	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1956	
▷ fiktives Gebäudealter	70 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	87,5 %	- 284 270,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		40 610,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		rd. 41 000,00 €

4.3.2 Außenanlagen

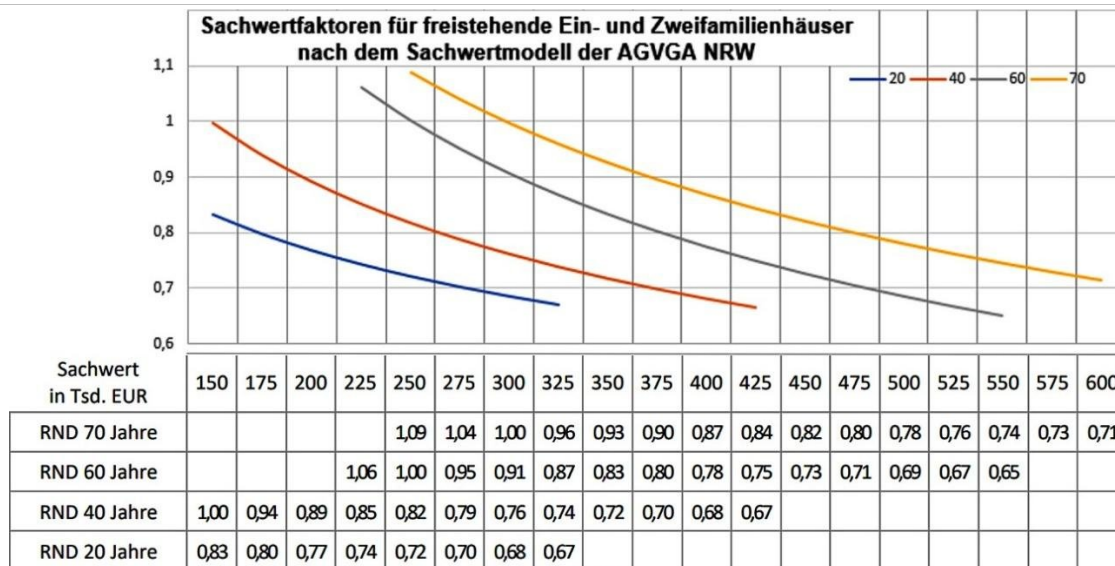
▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	40 610,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4,0 % =	1 624,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		2 000,00 €

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	80 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	41 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	2 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	123 000,00 €

4.3.4 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	→ 4.3.3	123 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./. 20,0 %)	* 0,8
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		98 400,00 €

4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	98 400,00 €
▷ Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung		<u>- 10 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	88 400,00 €
		rd. 88 000,00 €

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 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).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

▷ marktübliche Nettokaltmiete pro Monat: 74,00 m ² ⁽¹⁾ * 5,50 ⁽²⁾ =	410,00 €	
▷ Jahresrohertrag: 410,00 € / Monat * 12 =		4 920,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich ⁽³⁾		
Verwaltungskosten 1 Wohneinheit	344,00 €	
Instandhaltungskosten 74,00 m ² * 13,00 €/m ²	962,00 €	
Mietausfallwagnis 2% von 4 920,00 €	98,00 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt		- 1 404,00 €
▷ Jahresreinertrag		= 3 516,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :	2,0 %	
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,0 % * 80 000,00 €		- 1 600,00 €
▷ Reinertrag der baulichen Anlagen		= 1 916,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes	10 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 10 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz		* 8,98
▷ Gebäudeertragswert		= 17 206,00 €
▷ Bodenwert		+ 80 000,00 €
▷ vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 97 206,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag) ⁽⁷⁾		- 10 000,00 €
▷ Ertragswert		= 87 206,00 €
		rd. 87 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 10

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

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ermittelt; der hier gewählte Ansatz orientiert sich an den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse angrenzender Kreise sowie 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) Risikoadjustierung aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung

4.4.2 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 88 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 87 000,00 € in gleicher Größenordnung, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlag beträgt rd. 98 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 330,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

4.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 88 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Eidinghausen
Alter Postweg 66	Flur: 12
32549 Bad Oeynhausen	Flurstück: 41
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 20.02.2026 auf	
€ 88 000,00	
in Worten: ACHTUNDACHTZIGTAUSEND EURO	
geschätzt.	

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, 25.02.2026

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

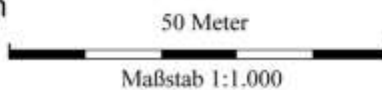
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

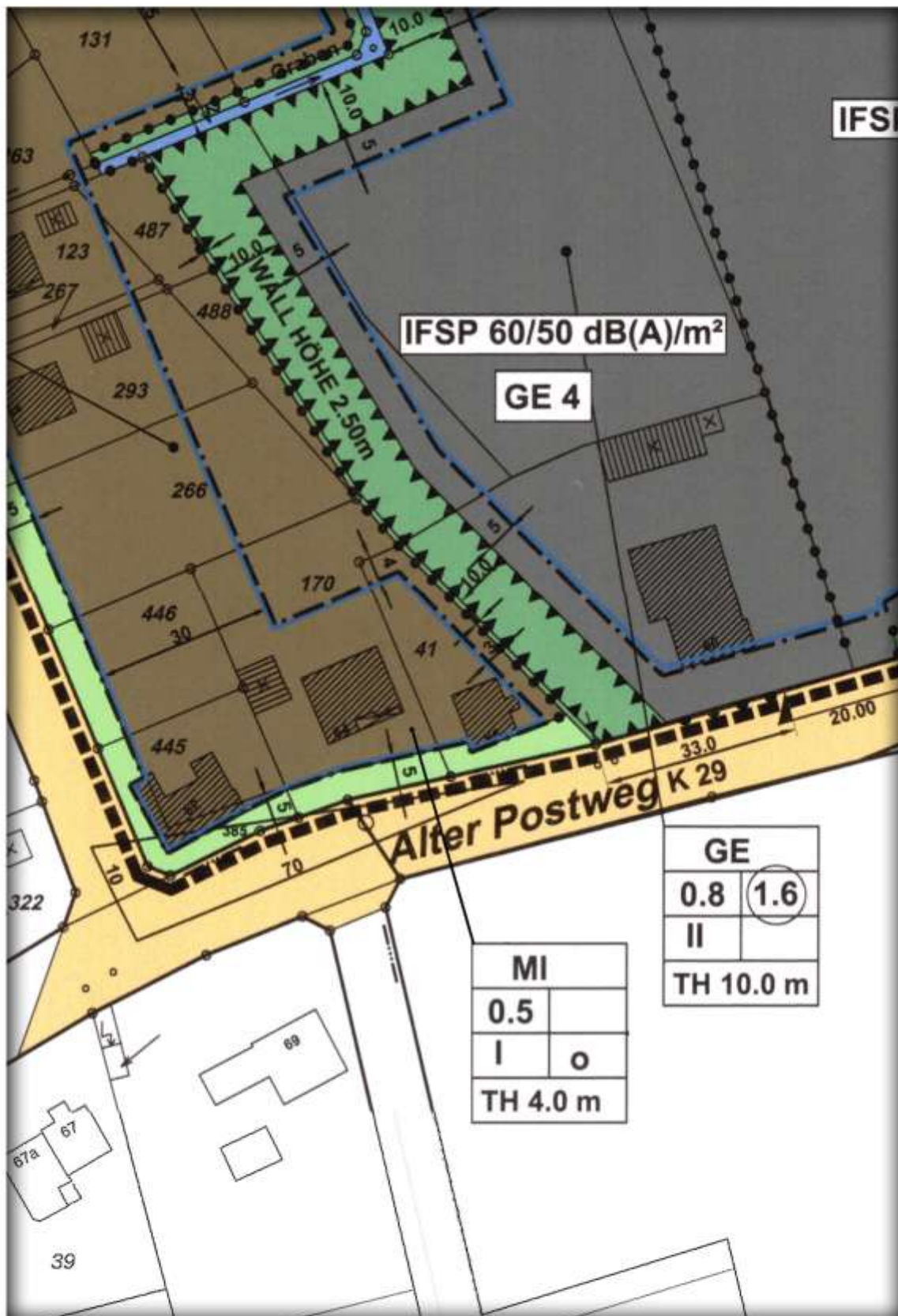
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)



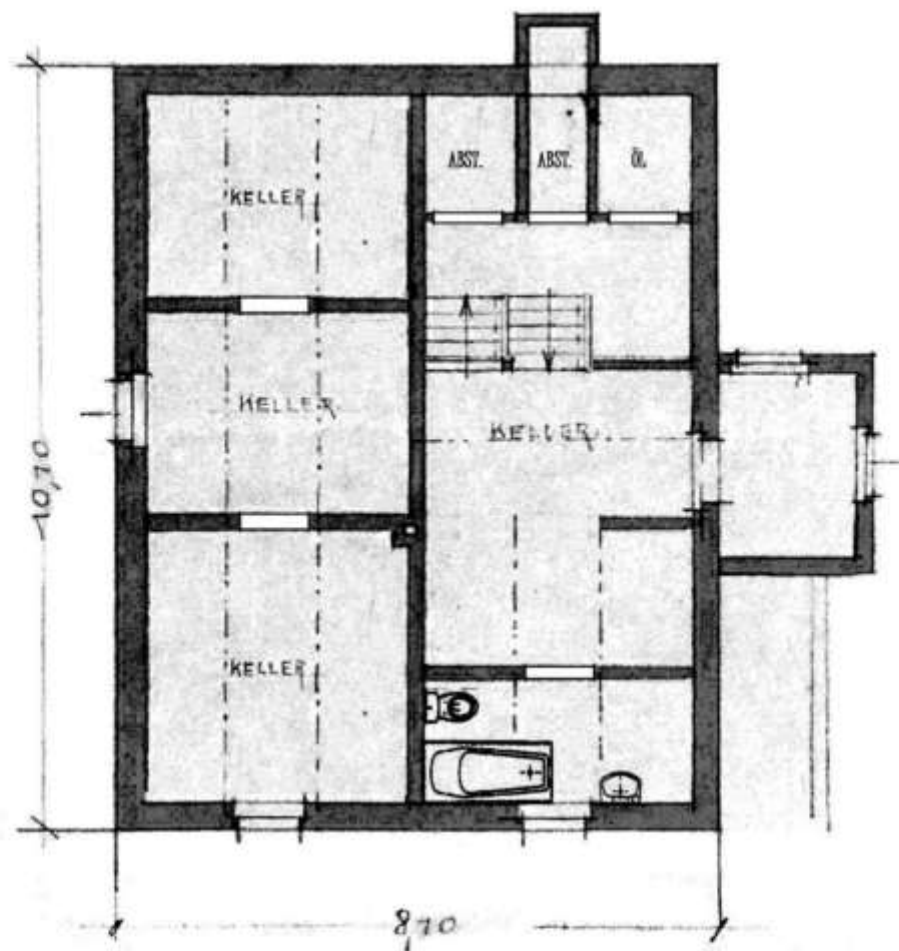
Gemarkung: Eidinghausen
Flur: 12
Flurstück: 41

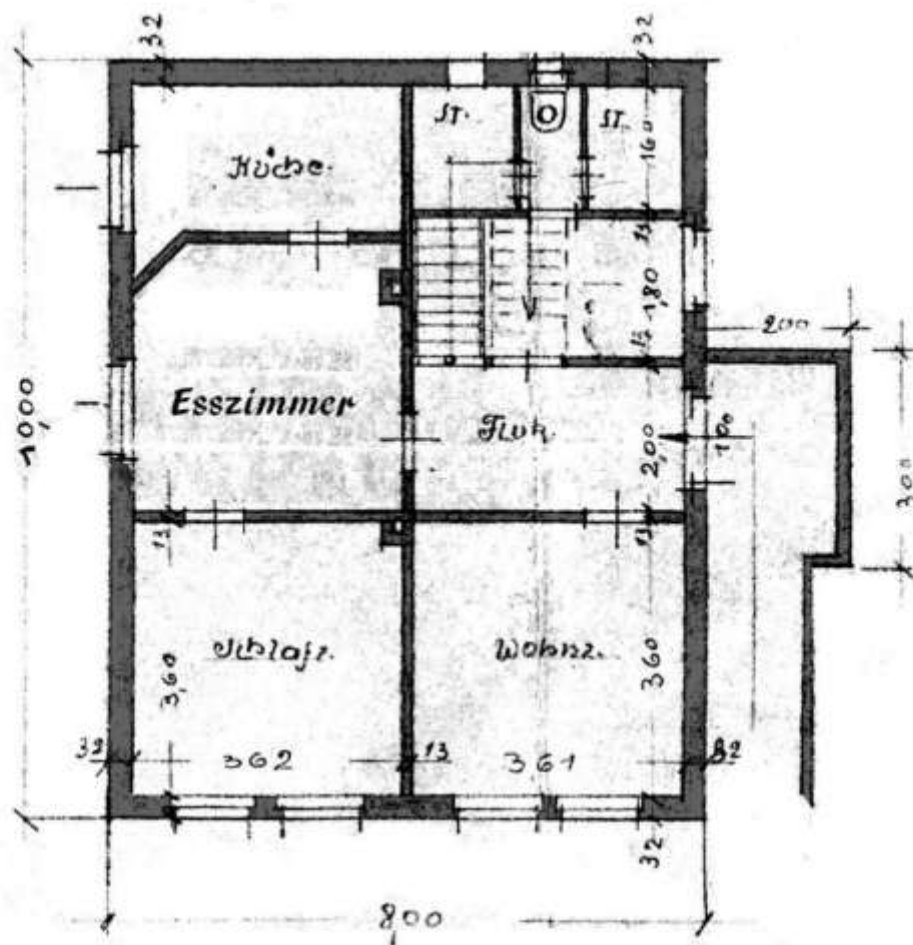


Alter Postweg 66
Bad Oeynhausen
06.02.2026



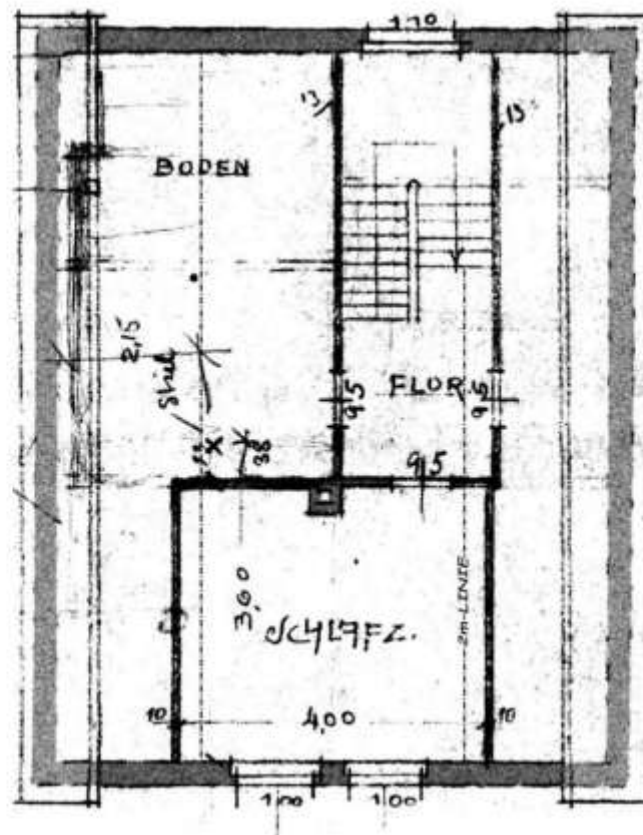


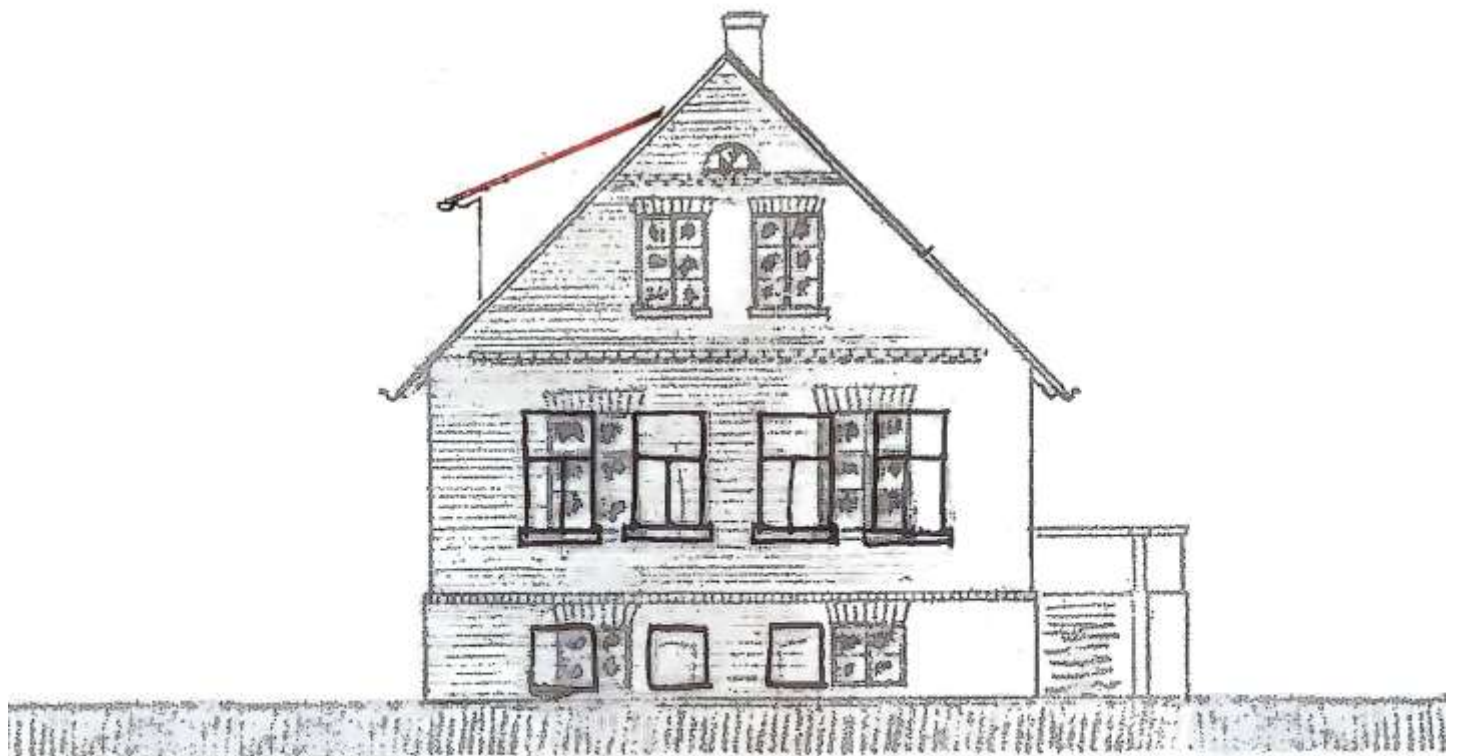


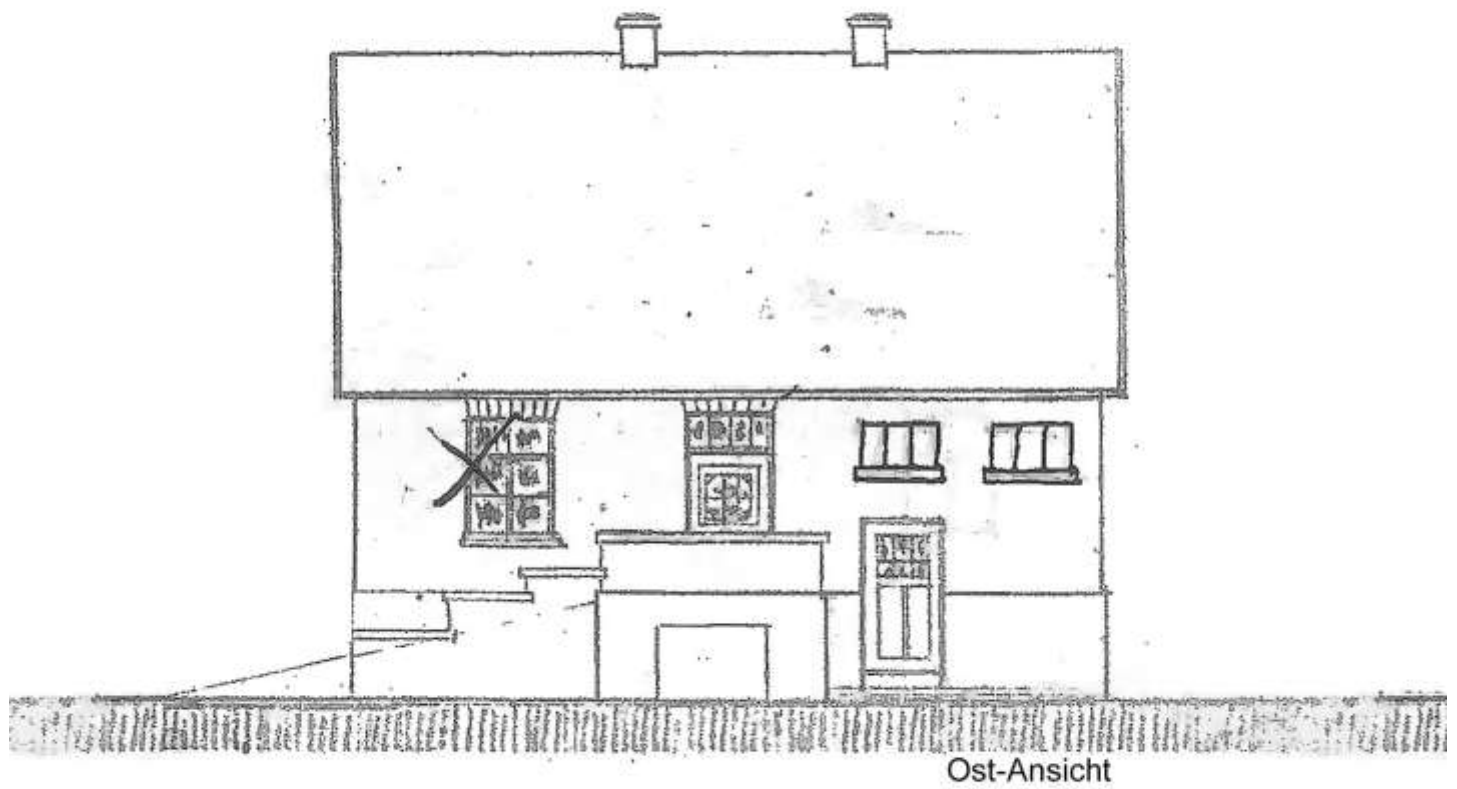
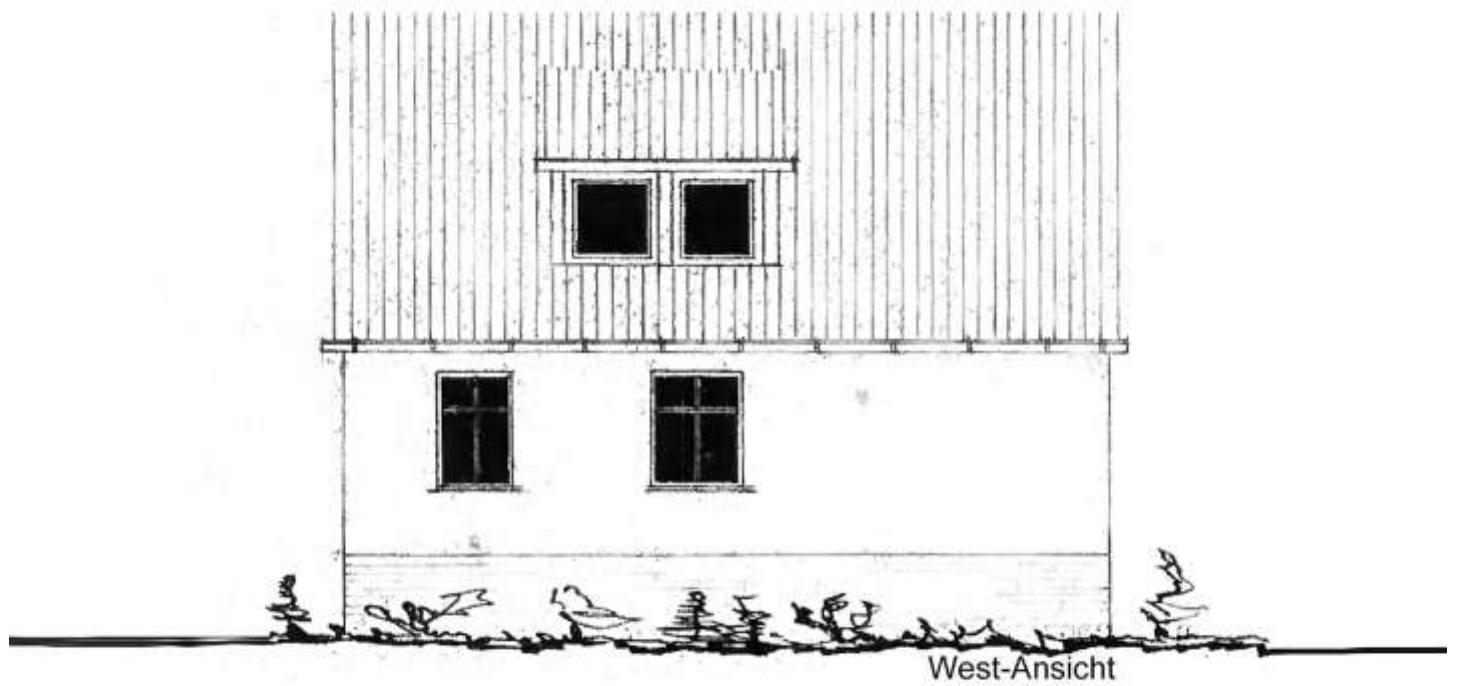


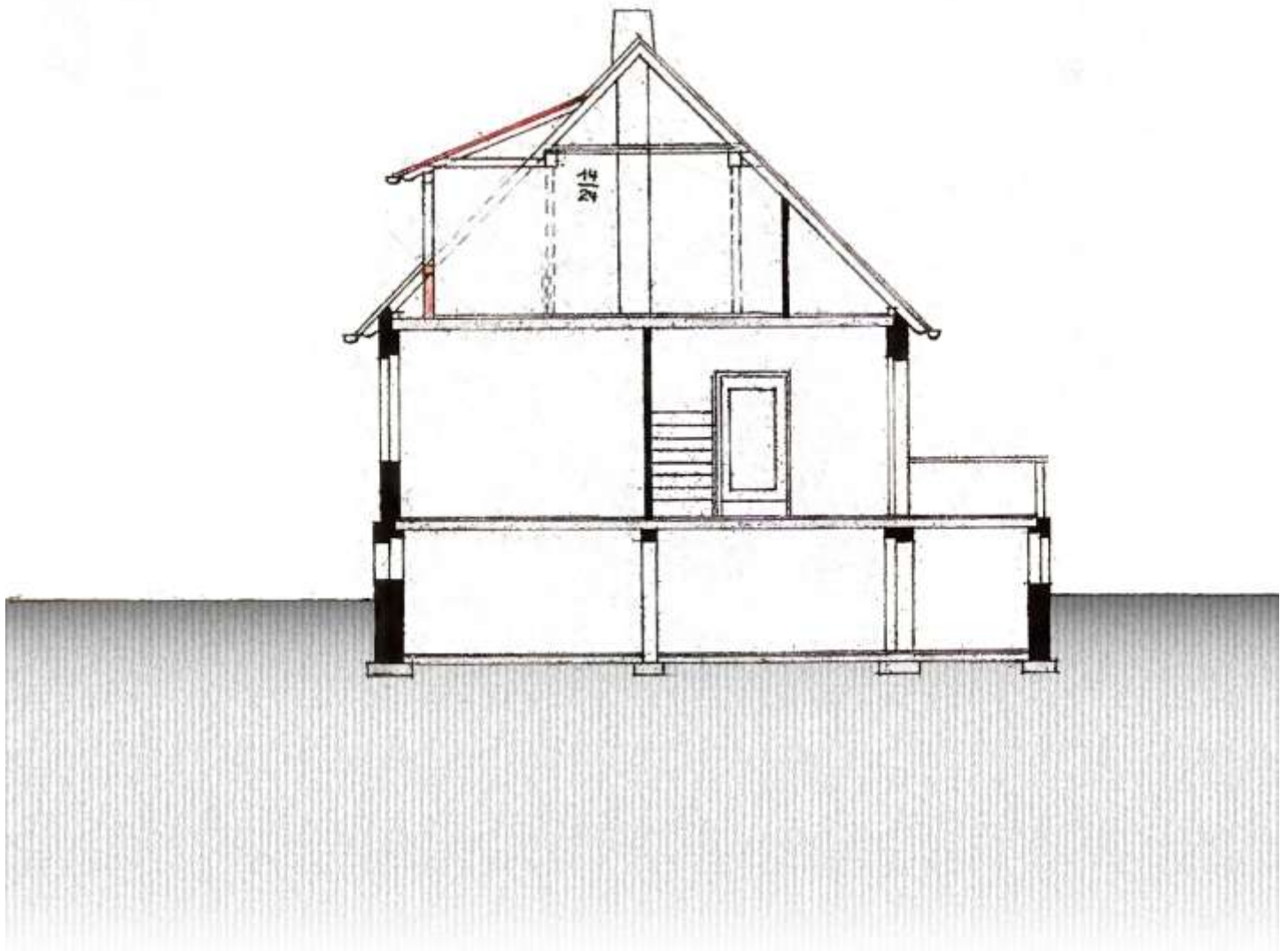
GRUNDSTÜCKSGRENZE











Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer	3,61	3,60		0,97			12,61
Schlafzimmer	3,62	3,60		0,97			12,64
Esszimmer	3,62	3,62		0,97			12,71
Küche	3,62	1,88		0,97			6,60
Flur	3,61	2,00		0,97			7,00
WF	1,88	2,51		0,97			4,58
							56,14
DACHGESCHOSS							
Schlafzimmer	4,00	3,60		0,97		13,97	
-	0,30	3,60	1/2	0,97	2	-1,05	12,92
Flur	2,01	2,76		0,97			5,38
							18,30

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m² / mtl.
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

Baualters- klasse	Größe in m ²	Mittelwert Mietpreis je m ²	Preisspanne je nach Ausstattung und Lage	
			von	bis
bis 1960	bis 60	6,38	6,00	6,76
	60 - 80	6,61	6,21	7,01
	ab 80	6,18	5,81	6,55
1961-1980	bis 60	6,66	6,26	7,06
	60 - 80	6,82	6,41	7,23
	ab 80	6,59	6,19	6,99
1981-2000	bis 60	7,66	7,20	8,12
	60 - 80	7,48	7,13	7,93
	ab 80	7,22	6,79	7,65
2001-2020	bis 60	9,74	9,16	10,32
	60 - 80	9,20	8,65	9,75
	ab 80	8,59	8,07	9,11
ab 2021	bis 60	10,37	9,75	10,99
	60 - 80	10,07	9,47	10,67
	ab 80	10,05	9,45	10,65



Süd-Ost-Ansichten





Süd-West-Ansichten

