



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

WERTGUTACHTEN

Objektart: freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus (Holzständerbauweise) mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung, Garage

Objektanschrift: 32549 Bad Oeynhausen, Großer Heidkamp 11

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen mit Schreiben vom 27.12.2024

Az.: 003 K 055 / 24

Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 28. Januar 2025

Qualitätstichtag: 28. Januar 2025

Ortsbesichtigung: Dienstag, 28. Januar 2025

Verkehrswert am Stichtag (lastenfrei): **100.000,00 EUR**

Dieses Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung und in elektronischer Form erstellt (2 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 35 Seiten, davon 25 Seiten Text und 10 Seiten Anlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

0	ZUSAMMENFASSUNG	4
1.1	Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2	Ortstermin / Besichtigung	6
1.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	6
2	OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1	Baujahr.....	7
2.2	Lage	7
2.2.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Erschließungszustand</i>	<i>8</i>
2.3	Baubeschreibung.....	9
2.3.1	<i>Einfamilienhaus</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Einzelgarage</i>	<i>10</i>
2.3.3	<i>Außenanlagen</i>	<i>11</i>
2.4	Nutzungsübersicht.....	11
3	RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Lasten und Beschränkungen	12
3.3	Bau- und Planungsrecht	12
3.4	Baugenehmigung	13
3.5	Baurechtswidrige Umstände	13
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand	13
3.7	Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	13
4	BEURTEILUNG.....	14
4.1	Gebäude- und Marktbeurteilung	14
4.2	Stärken- / Schwächenanalyse	16
5	ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	17
5.1	Vorbemerkungen.....	17
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5.3	Restnutzungsdauer	18
5.4	Liquidationswert.....	21
5.5	Bodenwert / Bodenwertermittlung	21
5.6	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
6.	VERKEHRSWERT	24
6.1.	Definition des Verkehrswertes	24
6.2.	Ermittlung des Verkehrswertes	24
6.3.	Ergebnis	24
7.	BERECHNUNGEN	25
8.	FOTODOKUMENTATION	26
9.	ANLAGEN.....	29

10. LITERATURVERZEICHNIS:.....35

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude ist eine Einzelgarage erstellt.

Es handelt sich um ein Fertighaus (Holzständerbauweise).

Das Gebäude wurde 1976 genehmigt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 131 m².

Der bauliche Zustand ist als vernachlässigt anzusehen. Es liegen ein umfassender Instandhaltungsstau und diverse Mängel vor.

Die Raumaufteilung, ist kaum mehr als funktional anzusehen. Die einzelnen Räume, insbesondere im Erdgeschoss sind recht klein. Die Raumaufteilung entspricht daher kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht der Baualtersklasse. Nennenswerte Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Die Ausstattung entspricht ebenfalls nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als noch normal im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bad Oeynhausen, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier vorhanden

Die Verwertbarkeit ist als stark eingeschränkt anzusehen.

1 Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

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

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

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 27.12.2024 wurde ich von dem Amtsgericht Bad Oeynhaus-
en mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 32549 Bad Oeynhaus-
en, Großer Heidkamp 11, Gemarkung Eidinghausen, Flur 10, Flurstück 200,
beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungs-
stichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der Im-
moWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Gegen-
stands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche
Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten
Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 06.11.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2024)
- Lageplan 1:1000
- Bauakte der Stadt Bad Oeynhaus-
en vom 08.01.2025

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Altlastenauskunft vom 24.01.2025
- Baulastauskunft vom 23.01.2025
- Erschließungskosten vom 28.01.2025

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 28.01.2025.

2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude ist eine Einzelgarage erstellt.

Es handelt sich um ein Fertighaus (Holz-Fachwerk lt. Bauakte).

2.1 Baujahr

Das Gebäude wurde 1976 bis 1981 genehmigt.

2.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Großer Heidkamp in Eidinghausen, einem nord-östlichen Ortsteil von Bad Oeynhausens, einer Stadt mit ca. 50.000 Einwohnern.

Die Straße Großer Heidkamp ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Die Straße ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anliegerverkehr.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 240 m an der Straße Große Heide erreichbar – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 30 in ca. 700 m Entfernung.

Das Zentrum von Bad Oeynhausens ist ca. 4 km entfernt. In einem Umkreis von ca. 2 km sind Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten auch über den täglichen Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Minden in ca. 18 km Entfernung.

2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 24.01.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen weitgehend viereckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 24 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 24 m.
-------------------	--

2.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Großer Heidkamp ist voll erschlossen (Straße asphaltiert)
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas
Entsorgung	Es ist ein Kanalanschluss vorhanden.

2.3 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

2.3.1 Einfamilienhaus

Es handelt sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau im KG, Holzwandbauelemente ab Erdgeschoss
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau im KG, sonst Holzbauelemente
Innenwände	Holzbauelemente
Deckenkonstruktion	Massivdecke im KG, sonst Holzbalkendecken
Treppen	KG – EG: Massivtreppe mit Fliesen EG – DG: Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Wärmedämmung	der Baualtersklasse entsprechend, es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	rötliches Verblendmauerwerk

Ausbau

Boden	Estrich / schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, PVC, Parkett
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen, mit Holz verkleidet
Decken	wie vor, mit Holz verkleidet, inkl. Beleuchtung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden (aus der Baualtersklasse)

Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung, Holztüren mit Futter und Bekleidung
<u>Technische Ausstattung</u>	
Heizung	Gas-Zentralheizung, Plattenkonvektoren, Warmwasser über die E-Anlage / über die Heizung
Elektro	Der Baualtersklasse entsprechend. Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. <u>weitere Merkmale:</u> --
Sanitär	<u>Erdgeschoss</u> <u>Gäste - WC</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte WC mit Spülkasten, Waschbecken <u>Bad</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte WC mit Spülkasten, Waschbecken, Einbauwanne, Dusche <u>Dachgeschoss</u> <u>WC</u> Boden: Laminat, Wände geputzt, tapeziert und gestrichen Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken <u>Bad</u> einfacher Rohbauzustand – keine Fliesen, keine Objekte - <u>Küche</u> Boden: Fliesen, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Sonstiges	--

2.3.2 Einzelgarage

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Einzelgarage mit Pultdach und Metallschwingtor.

2.3.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Verbundpflaster
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Bewuchs
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche, Teich, Anpflanzungen – verwilderte Anlage
Sonstige Außenanlagen	Gartenhaus

2.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI- Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG – DG	309	--
Garage	EG	19	--
insgesamt		328	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 Einheit
Garage	Stellplatz – 1 Einheit

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG	wohnen	84
	DG	wohnen	47
Garage	EG	parken	1 Stück
Summe			131 m² 1 Stück

3 Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bad Oeynhausen

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Eidinghausen	--	--	1654

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
3	Eidinghausen	10	200	587
Gesamtgröße				587 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 06.11.2024 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 1, lastend auf der lfd. Nr. 3

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Das Baulastenverzeichnis wurde am 23.01.2025 bei der Stadt Bad Oeynhausen eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 24.01.2025 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Bad Oeynhausen nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,18	0,20	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung			- lt. BauNVO

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:Wohnhaus: ca. 103 m²Garage: ca. 19 m²ca. 122 m²**3.4 Baugenehmigung**

Die Bauakte wurde von der Stadt Bad Oeynhausen am 08.01.2025 zur Verfügung gestellt.

Das Gebäude wurde ursprünglich am 12.10.1976 genehmigt. Es erfolgten diverse Nachträge am 03.03.1977, am 10.05.1978 und am 04.02.1981.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 02.08.1977.

Ein Schlussabnahmeschein fand sich nicht in der Bauakte. Es wird im Folgenden von der Fertigstellung 1977 ausgegangen.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

Die Raumaufteilung im Dachgeschoss stimmt nicht mit dem genehmigten Zustand überein.

3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, nach Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen nicht mehr an.

Kommunalabgaben gem. KAG Kommunalabgaben fallen, gem. Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen aktuell nicht an.

3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude ist eigengenutzt.

4 Beurteilung

4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage



Die Wohnlage ist als **noch normal** im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bad Oeynhausens, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 28.01.2025) weist für Bad Oeynhausens einen Rückgang von ca. 0,20 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist als vernachlässigt anzusehen. Es liegen ein umfassender Instandhaltungsstau und diverse Mängel vor.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand Januar 2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 350 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Energetische Eigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand entspricht weitgehend der Baualtersklasse 1977. Umfassendere Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Der energetische Zustand entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Raumaufteilung, ist kaum mehr als funktional anzusehen. Die einzelnen Räume, insbesondere im Erdgeschoss sind recht klein. Die Raumaufteilung entspricht daher kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht der Baualtersklasse. Nennenswerte Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Die Ausstattung entspricht ebenfalls nicht mehr heutigen Anforderungen.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist aktuell als eingeschränkt anzusehen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist als stark eingeschränkt anzusehen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen – unklare Höhe der evtl. notwendigen Sanierungskosten.

Bauschäden / BaumängelInstandhaltungsstau

- Heizung
- Sanitär
- Fenster
- Maler
- Boden
- E-Anlage
- Türen
- Wärmeschutz
- Raumaufteilung

Mängel:

- starke Feuchteschäden im Kellergeschoss
- Außenanlagen sind zugemüllt
- Scheiben sind tlw. geborsten

Sonstiges

--

4.2 Stärken- / Schwächenanalyse**Stärken**

--

Schwächen

- stark eingeschränkte Infrastruktur in dem Bereich
- umfassender Instandhaltungsstau
- diverse Mängel
- energetischer Zustand

5 Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind, grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h. die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. Das Modell des Gutachterausschusses ist für diesen Teil der Wertermittlung zwingend anzuwenden. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies

trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Derartige Objekte sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher grundsätzlich vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1. Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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.

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.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnhelme, Alten- und Pflegehelme	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Das Gebäude wurde ursprünglich 1977/1978 erstellt und nicht nennenswert modernisiert. Teile des Kellers und des Dachgeschosses wurden nicht fertiggestellt. Es sind ein umfassender Instandhaltungsstau und diverse Mängel vorhanden.

Zusammenfassung:

Baujahr	1977/1978
An- und Umbauten	--
Modernisierungen	--
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	60 – 100 Jahre
Ansatz:	80 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

In dem vorgefundenen Zustand kann für das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr angesetzt werden.

5.4 Liquidationswert

Es handelt sich um ein sogen. Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV.

In der alten ImmoWertV 2010 hieß es in § 16 Abs. 3:

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.“

Hier trifft Absatz 1 zu.

Weiter heißt es, dass die Abbruchkosten von dem Bodenwert in Abzug gebracht werden können, wenn dies im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich ist.

Diese Formulierungen sind in der neuen ImmoWertV 2021 so deutlich nicht mehr formuliert. Unabhängig davon behalten sie inhaltlich ihre Gültigkeit.

Die vorgefundene Bausubstanz ist wirtschaftlich als nicht mehr nutzbar anzusehen.

Bei der aktuellen Marktlage können die Abbruchkosten unberücksichtigt bleiben.

Da das Grundstück baulich gut ausgenutzt ist, ist davon auszugehen, dass das Gebäude nicht abgebrochen wird.

Für das Grundstück ergibt sich der Liquidationswert demnach aus dem Bodenwert ohne Abzug von Abbruchkosten sowie unter der Berücksichtigung einer Marktanpassung.

5.5 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung

des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **150 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32549
Bodenrichtwertnummer	67
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	150 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück entspricht den Merkmalen der Richtwertkarte. Der Richtwert kann hier in Ansatz gebracht werden.

Berechnung

Größe: 587 m²
BRW: 150 EUR/m²

587 m² x 150 EUR/m² = 88.050,00 EUR

gerundet = 90.000,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 90.000,00 EUR

5.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Der folgende Punkt ist wertmäßig zu berücksichtigen.

- Anpassung an die Marktlage

Übertrag: = 90.000,00 EUR

Anpassung an die Marktlage

Es zeigt sich, dass für derartige Objekte durchaus ein höherer Preis bezahlt wird als der reine Bodenwert. Hier kann ein Zuschlag von ca. 10 % auf den ermittelten Bodenwert angesetzt werden.

90.000 EUR x 0,10 = 9.000,00 EUR
gerundet = + 10.000,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

-- = 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

-- = 0,00 EUR

= 100.000,00 EUR

Der Liquidationswert beträgt = 100.000,00 EUR

6. Verkehrswert

6.1. Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garagen. Objekte dieser Art sind grundsätzlich als Sachwertobjekte anzusehen. Da das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweist, wurde hier für die Ermittlung des Verkehrswertes vom Liquidationswert als Ausgangsbasis ausgegangen.

Verkehrswert = 100.000,00 EUR

6.3. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

32589 Bad Oeynhausen, Großer Heidkamp 11

auf **100.000,00 EUR**
(einhunderttausend)

Bielefeld, 31. Januar 2025

Christian Kühn

7. Berechnungen

Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

32549 Bad Oeynhausen, Großer Heidkamp 11		
<u>Einfamilienhaus</u>		
Kellergeschoss	11,61*8,36+1,125*5,22	102,93
Erdgeschoss	11,61*8,36+1,125*5,22	102,93
Dachgeschoss	11,61*8,36+1,125*5,22	102,93
		308,80
<u>Garage</u>		
Erdgeschoss	3,24*5,99	19,41

Berechnung der Wohnfläche

32549 Bad Oeynhausen, Großer Heidkamp 11		
<u>Einfamilienhaus</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Küche	3,45*2,05*0,97	6,86
Essen	(3,45*2,39-0,80*0,50)*0,97	7,61
Wohnen	(4,84*4,465+1,29*0,50)*0,97	21,59
Kind	2,29*3,83*0,97	8,51
Eltern	3,80*3,83*0,97	14,12
Kind	2,18*3,95*0,97	8,35
WC	1,01*1,50*0,97	1,47
Bad	(2,78*2,84-1,01*1,50)*0,97	6,19
Flur	(2,42*3,95+2,88*1,01-1,00*2,88)*0,97	9,30
		83,99
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	(0,95*1,42+3,00*1,42/2+0,95*1,00)*0,97	4,30
Bad	(0,60*3,45+1,6*3,45/2)*0,97	4,69
Kind 1	(2,305*3,55+1,375*3,55/2-0,75*0,75 +1,955*3,68+1,375*3,68/2)*0,97	19,19
Kind 2	(2,925*3,80+0,95*1,26+1,375*3,80/2+1,60*5,06/2)*0,97	18,40
		46,58
Wohnfläche insgesamt		130,57

8. Fotodokumentation



Straßenansicht



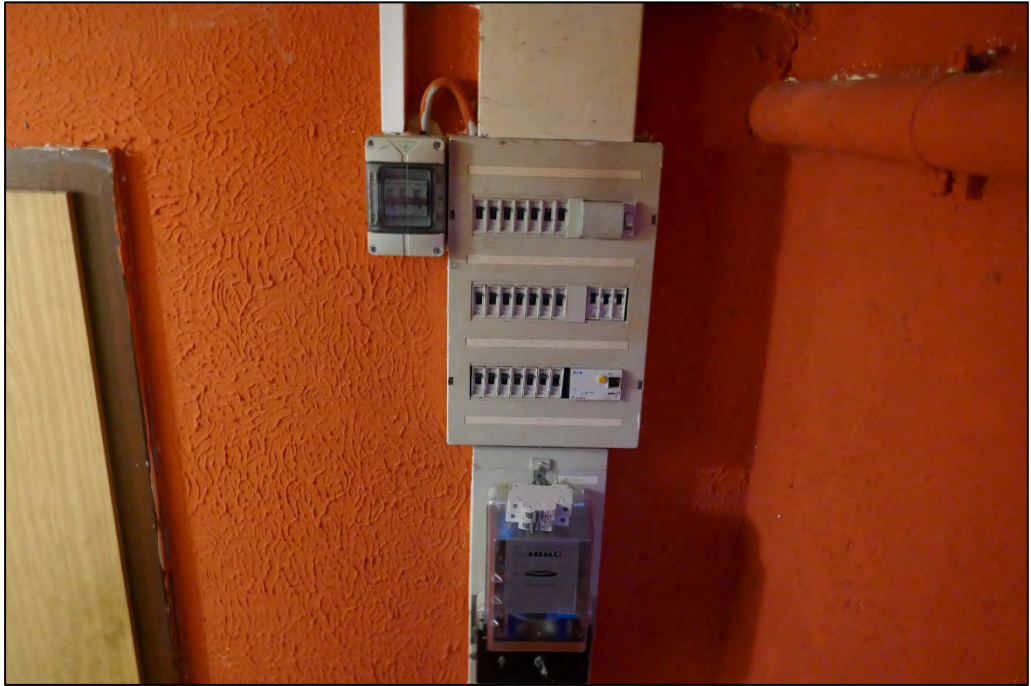
Rückseite



Seitenansicht



Heizung



E-Anlage



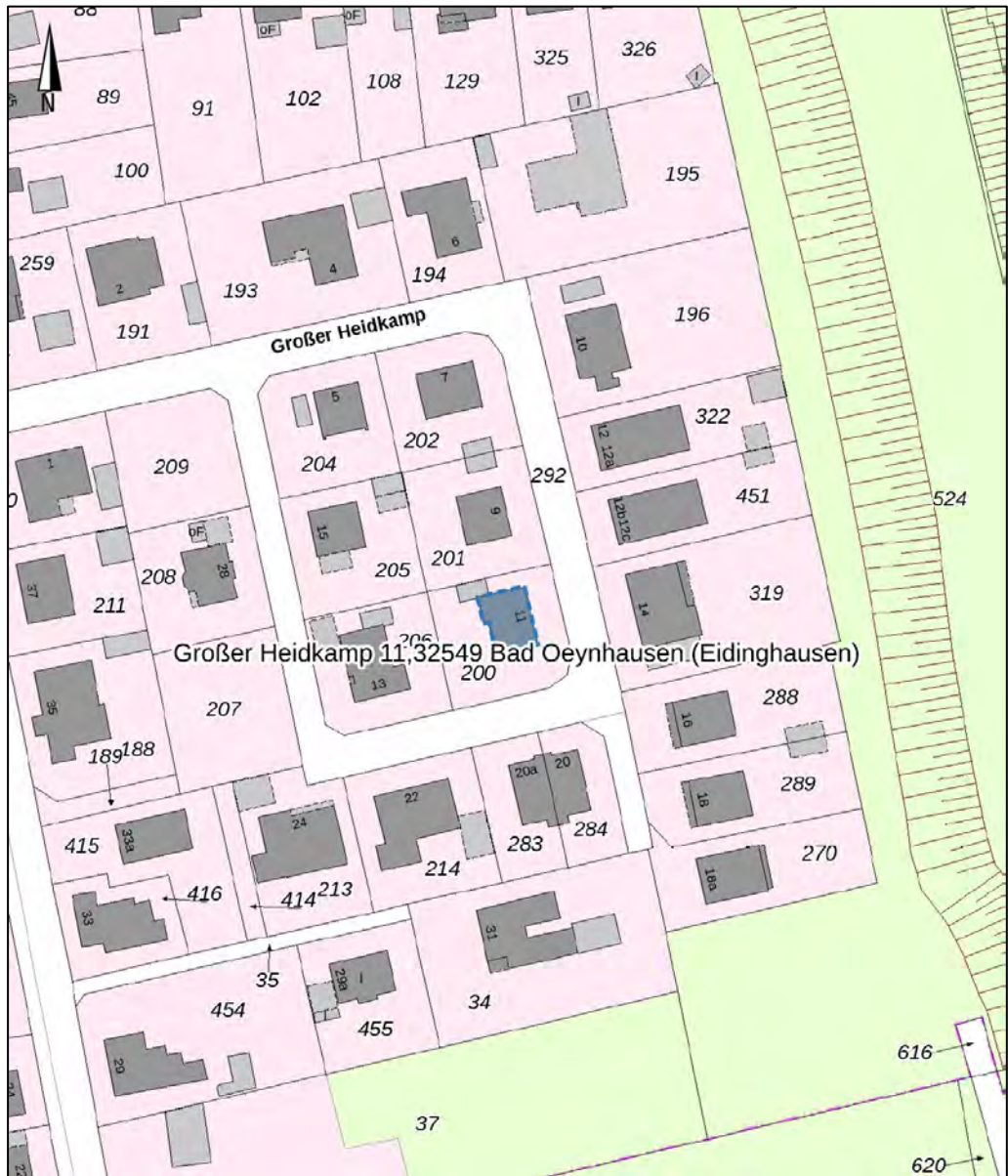
Garage

9. Anlagen

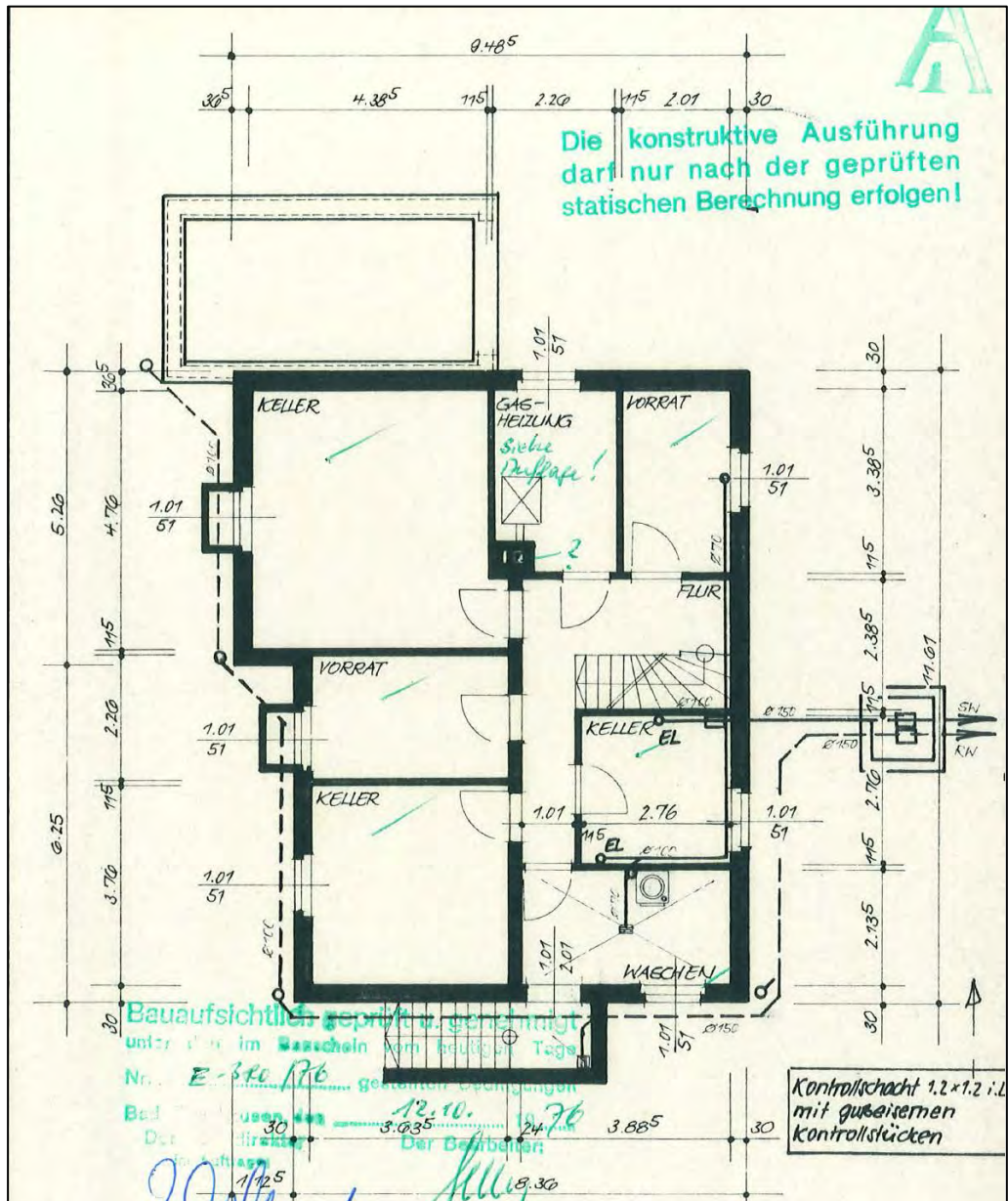
Stadtplan



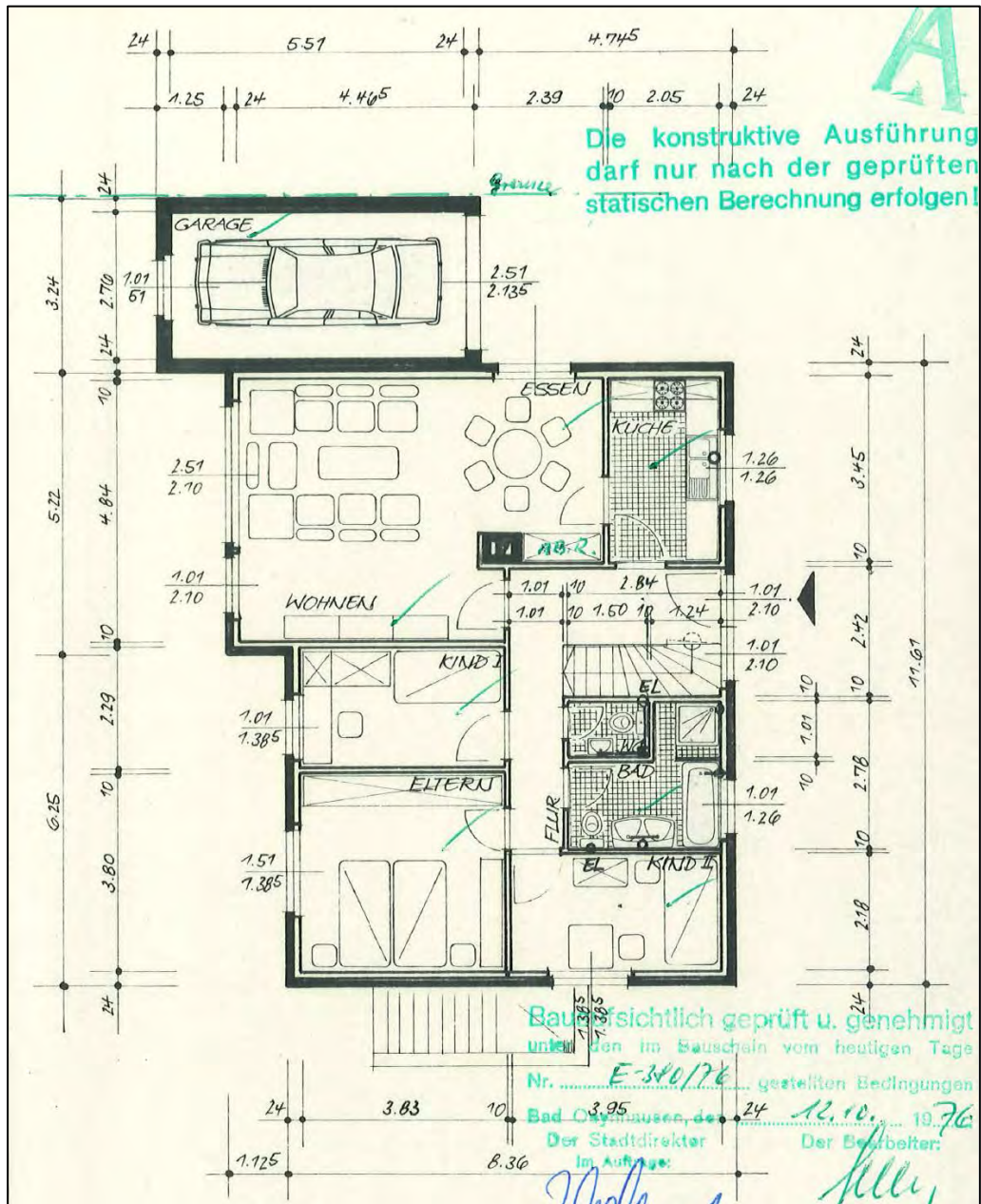
Lageplan



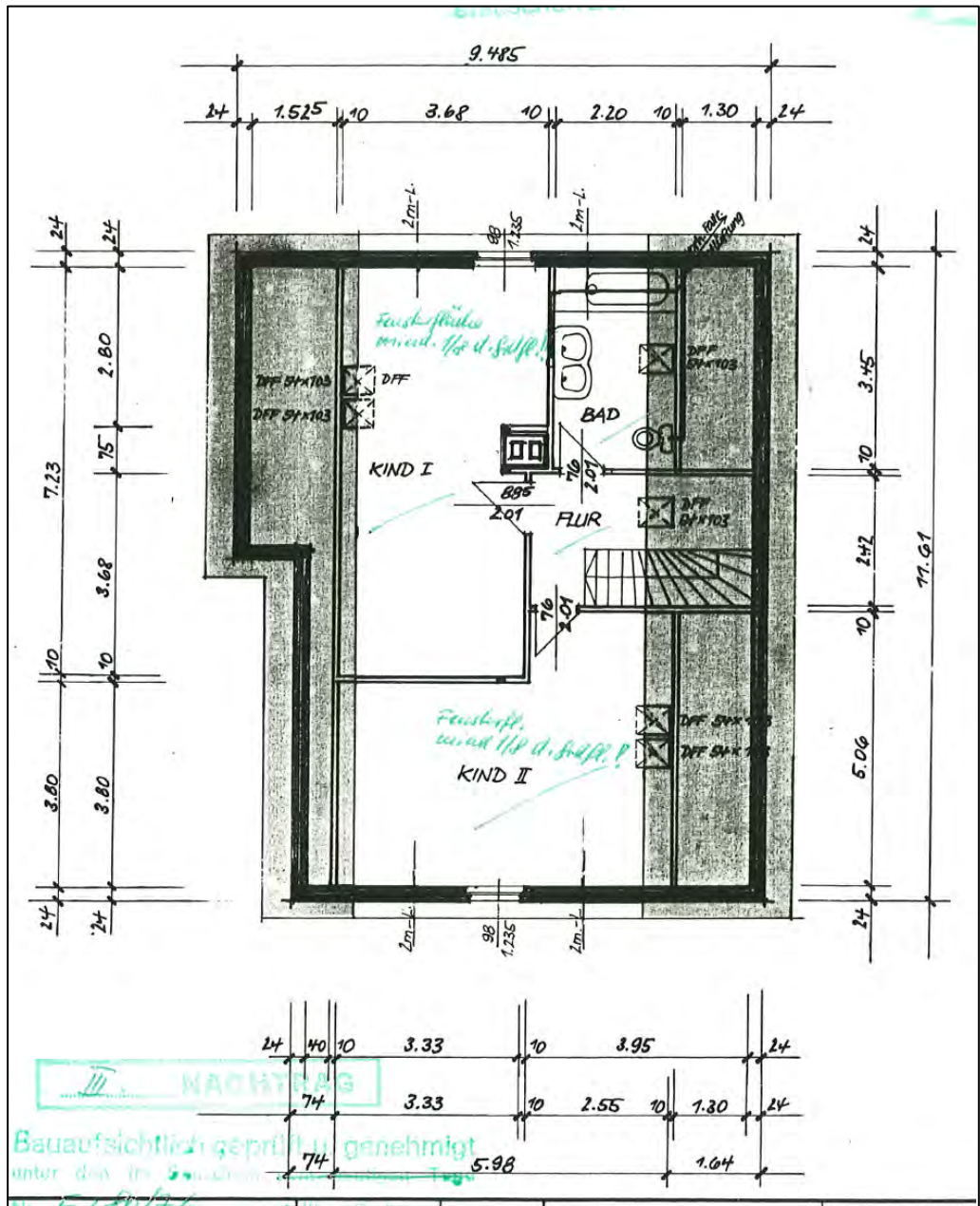
Grundriss – Kellergeschoss

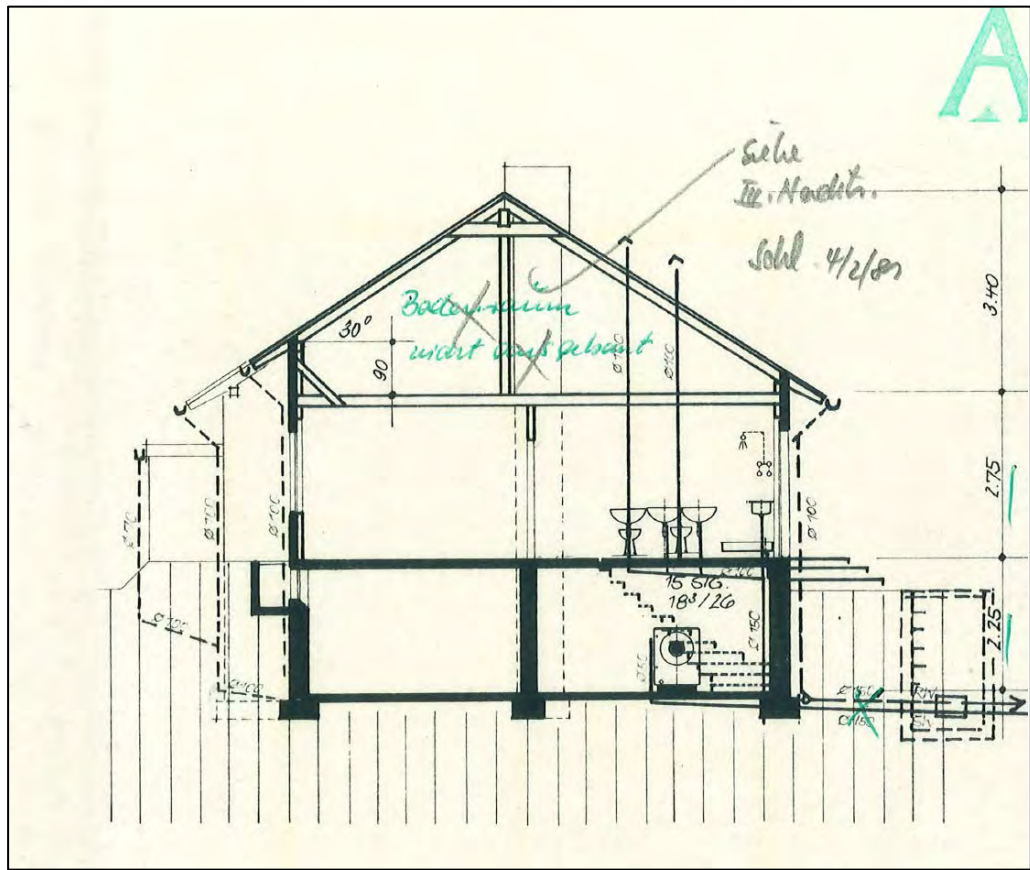


Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Schnitt

10. Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2012), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2010), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 10. Auflage, Köln 2010, Bundesanzeigerverlag
- [3] Kleiber, W. (2012), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 11. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [4] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2014/2015, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, 2014/15, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [5] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2024