

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



3-Familienwohnhaus
Am Osterbach 9, 32545 Bad Oeynhausen

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 3-Familienhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9

Auftragsdatum: 07. Januar 2025
Aktenzeichen: 3 K 57/24

Ortsbesichtigung: 07. Februar 2025

Wertermittlungsstichtag: 07. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 07. Februar 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 04. April 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 2

Gesamtseitenzahl: 41

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 3-Familienwohnhauses in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 260.000,-

(in Worten: Euro zweihundertsechzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	9
3.	<i>bauliche Anlagen</i>	9
4.	<i>Baukonstruktion des Wohnhauses</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	11
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Ertragswertverfahren</i>	15
V.	Wertfestsetzung	23
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	23
2.	<i>Plausibilisierung</i>	23
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	24
VI.	Zusammenfassung	24
VII.	Abkürzungsverzeichnis	25
VIII.	Literaturverzeichnis	26
IX.	Anlagen	27

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Objektes Am Osterbach 9 in Bad Oeynhausen wurde mit Beschluß vom 07.01.2025 im Rahmen der Zwangsversteigerung in Auftrag gegeben.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 3-Familienhaus bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen nicht mit erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Hauses, die Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen von außen und des Grundstücks erfolgte gemeinsam mit 2 Miteigentümern am 07.02.2025.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen
- b. Lageplan 1:1000
- c. Unterlagen einer Miteigentümerin
- d. Mündliche Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Bad Oeynhausen, die Stadt mit dem einzigen Staatsbad des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt an den Ufern von Werre und Weser und wird umrahmt vom Ravensberger Hügelland und dem Wiehengebirge. Die Stadt mit ihren ca. 53.000 Einwohnern absolvierte in den letzten Jahrzehnten mit dem Bau des Energie-Forums Innovation, des Werreparks sowie von neuen Hotels, Kliniken und einer Therme den Aufbruch in das 21. Jahrhundert (vgl. homepage der Stadt Bad Oeynhausen).

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar in der Innenstadt von Bad Oeynhausen an der Straße „Am Osterbach“, die von der Wiesenstraße abzweigt und nach einem L-förmigen Verlauf wieder auf dieser mündet. Die Wiesenstraße zweigt von der Herforder Straße, einer Hauptverkehrsstraße von Bad Oeynhausen, ab.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist durch Wohnhäuser gekennzeichnet. Gegenüber vom Bewertungsobjekt liegt eine als Parkplatz genutzte Fläche. Die weitere Bebauung ist durch mehrere Kliniken gekennzeichnet.

Die Kureinrichtungen, wie z.B. der Kurpark sind nur wenige Schritte entfernt. Darüber hinaus sind mit der Innenstadtlage eine sehr gute Verkehrsanbindung und die fußläufige Entfernung zu den Dingen des täglichen Bedarfs verbunden.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich um eine gute Innenstadtlage von Bad Oeynhausen handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 349 der Flur 6 Gemarkung Bad Oeynhausen in Größe von 657 m². Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt zur Südseite hin ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 2-geschossig massiv errichteten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß bebaut.

Zur Nordwestseite ist ein Windfang gelegen und zur Nordostseite ein unterkellertes, 1-geschossiger Anbau, dessen Flachdach als Balkon für die Obergeschoßwohnung genutzt wird. Das Erdgeschoß des Anbaus ist zu einem Wohnraum ausgebaut, der Keller dient als Garage.

1.5. Nutzung

Im Objekt befinden sich 3 abgeschlossene Wohnungen, die eigen genutzt sind. Im Einzelnen teilen sich die Wohnungen wie folgt auf:

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über Diele, Küche mit Abstellraum, Bad, 3 Zimmer sowie 1 Zimmer im Anbau und Terrasse zur Südostseite. Die Wohnfläche ohne das Zimmer im Anbau¹ beträgt ca. 76,50 m².

Die Wohnung im Obergeschoß ist ca. 80,60 m² groß und mit Ausnahme des Zimmers im Anbau identisch aufgeteilt. Auf dem Flachdach des Anbaus ist ein Balkon gelegen.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist ca. 68,40 m² groß und besteht aus Diele, Küche, 3 Zimmern und Bad sowie einem französischen Balkon.

¹ vgl. Ausführungen zu den rechtlichen Gegebenheiten auf S. 8 des Gutachtens

1.6. abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Straße „Am Osterbach“, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 14.02.2025 wird für das Bewertungsobjekt kein Erschließungsbeitrag gem. BauGB mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden, die z.Zt. aber nicht geplant sind. Nach aktueller Rechtslage werden diese Maßnahmen allerdings zu 100 % bei ausreichenden Landesmitteln vom Land NRW gefördert.

Es ist zu unterstellen, daß Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NRW ebenfalls nicht mehr anfallen.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 10.02.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Bad Oeynhausen Blatt 2256, Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 6, Flurstück 349 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 08.01.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Eintragungen liegen in Abteilung II des Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 05.02.2025 ist das Bewertungsobjekt baulastenfrem.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft:

Für die Unterkellerung des Anbaus und Nutzung als Garage bzw. den Ausbau im Erdgeschoß zu einem Wohnraum liegt ebenso wie für die Errichtung des Windfangs, den Balkon im Dachgeschoß und den Ausbau des Spitzbodens in Teilbereichen keine Baugenehmigung vor.

In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt daher für diese Bauteile keine wertmäßige Berücksichtigung.

Mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts wird im Rahmen der Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Oeynhausen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B010 - Am Osterbach“, der ein reines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise ausweist.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird an die Stadt Bad Oeynhausen bzw. das Planungsamt verwiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so dass baureifes Land vorliegt

2.4. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Energieausweis benötigt.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Haus wurde 1952 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet.

3. bauliche Anlagen

- unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß
- nicht unterkellertes, 1-geschossiger Windfang als Holzkonstruktion mit Flachdach und Eingangsrampe zur Nordwestseite
- unterkellertes, 1-geschossiger massiver Anbau mit als Balkon genutztem Flachdach

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen, der Sockel des Wohnhauses zur Nordseite in rot und der Anbau in beige verblendet
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit roter Ziegeleindeckung
Decken:	Eisenbetonhohlsteindecken, in den Räumen tlw. verkleidet
Fenster:	<u>Dachgeschoß:</u> Holz- bzw. Kunststoff-Fenster, tlw. mit Kunststoff-Jalousien, im Spitzboden Holzfenster mit Einfachverglasung <u>Erd- u. Obergeschoß:</u> Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und überwiegend Kunststoff-Jalousien bzw. im Erdgeschoß im Anbau Holz-schiebetür mit Isoverglasung und elektrisch betriebener Kunststoff-Jalousie, im Bad Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Außentüren:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Treppe:	zum Keller Beton-, sonst Holztreppe
Fußböden:	<u>Dachgeschoß:</u> Küche und Flur mit Laminat, Zimmer mit Teppichboden bzw. Holzdielen, Bad in weiß gefliest <u>Obergeschoß:</u> Küche und Bad gefliest, Zimmer mit Teppich bzw. Laminat <u>Erdgeschoß:</u> Windfang, Eingangsbereich, Flur der Wohnung in bräunlich gefliest, Küche und Abstellraum terrakottafarben und Bad mit weiß/ grauem Mosaik gefliest, Zimmer mit Laminat bzw. Holzdielen, Zimmer im Anbau in weiß gefliest <u>Keller:</u> tlw. gefliest, überwiegend Estrich gestrichen

Beheizung:	Gaszentralheizung v. Brötje, Baujahr 2004, Warmwasserbereitung über die Heizung
sanitäre Anlagen:	<u>Dachgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, Wanne, WC, weiße Sanitärobjekte, Wände in weiß bzw. schwarz teil-gefließt <u>Obergeschoß:</u> Bad mit in Granitplatte eingelassenem Waschbecken, WC, Eckdusche mit Kunststoffabtrennung, weiße Sanitärobjekte, Wände in weiß teil-gefließt und mit Bordüre abgesetzt, weißer Handtuchheizkörper <u>Erdgeschoß:</u> WC, Waschbecken, Wanne, weiße Sanitärobjekte, Wände in blau bzw. weiß teil-gefließt, weißer Handtuchheizkörper
besondere Bauteile:	- Eingangsrampe mit Naturstein, Windfang als Holzkonstruktion mit Holzfenstern und Einfachverglasung, Flachdach - geflieste Terrasse im Erdgeschoß und auf dem Flachdach des Anbaus im Obergeschoß

5. Außenanlagen

Der Hauszugang erfolgt über eine Rampe mit Natursteinbelag an der nord-westlichen Grundstücksgrenze. Auch ist zu dieser Seite die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück bzw. der Garage im Anbau gelegen. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch angelegt und die Grenzen überwiegend begrünt.

6. Baumängel, Bauschäden

Der Unterhaltungszustand des Hauses ist einfach und z.T. vernachlässigt, obwohl mit Renovierungen und Modernisierungen begonnen wurde.

Baumängel und -schäden waren z.B. wie folgt ersichtlich:

- die Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoßdecke einen U-Wert von 0,24 W/(m²K) nicht überschreiten) werden nur bedingt eingehalten
- die Dacheindeckung scheint noch aus dem Ursprungsbaujahr zu stammen
- die verbliebenen Holzfenster sind überwiegend abgängig
- Dachgeschoß: im Bad umfangreiche Schimmelpilzbildung, verbrauchte Heizkörper, schadhafte Türzarge, tlw. verbrauchte Türen, Feuchtigkeitsschäden in einem Zimmer im Außenwandbereich, abgängiger Balkon
- im Bad des Obergeschosses abgängige Verfübung der Dusche und bei der Duschverkleidung

- vereinzelt schadhafte Jalousien
- im Erdgeschoß im Abstellraum Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelpilzbildung, im Bad sind Malerarbeiten erforderlich, tlw. auf Putz liegendes Rohr, verbrauchte Wanne, tlw. Höhenunterschiede im Fußboden
- Witterungseinflüsse am Holz des Windfangs und der Haustür, weitgehend abgängiges Garagentor
- Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Keller und in der Garage, tlw. die Außenwände im Keller zusätzlich verkleidet
- Schäden am Sockel bzw. der Rampe
- vernachlässigte, tlw. verbrauchte Außenanlagen und schadhafte Verfliesen der Terrasse

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und – schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist².

Vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke werden für 3-Familienhäuser keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

In der Literatur³ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für vergleichbare Häuser empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher anhand des Ertragswertverfahrens.

2. Bodenwert

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke⁴.

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

³ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁵.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die bei Mischnutzung und einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung ein Bodenrichtwert von € 230,- je m² incl. Erschließungskosten bis zu einer Grundstücksgröße von 550 m² vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen wird.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Nutzung und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Richtwert grundsätzlich als angemessen erachtet wird.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Minden-Lübbecke wird bei einem Bodenrichtwert von über 100,- €/m² und der Grundstücksgröße von 657 m² keine Korrektur des Bodenrichtwertes als erforderlich erachtet, so daß sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Baugrundstück	657 m ²	*	230,00 €	=	151.110,00 €
---------------	--------------------	---	----------	---	---------------------

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

3. Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

3.1. Restnutzungsdauer

Gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁶.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁷.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Für Dreifamilienhäuser wird in der Literatur⁸ wie z.B. der Sachwertrichtlinie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben, die im Hinblick auf die massive Bauweise als angemessen erachtet wird.

Das Haus wurde 1952 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet.

Wie im Rahmen des Ortstermins ersichtlich war bzw. gem. Auskunft der Miteigentümerin sind wesentliche Renovierungen und Modernisierungen wie folgt durchgeführt worden:

- Einbau der Kunststoff-Fenster, im Dachgeschoß 1991, sonst ab dem Jahr 2000
- Erneuerung der Gasheizung in 2004
- Erneuerung des Bads im Obergeschoß (Objekte, Verfliesung) in 2010
- Teilerneuerung der Elektrik, ein genaues Datum ist nicht bekannt

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁷ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

⁸ vgl. Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁹ abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	3

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 3 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 73 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 19 Jahren angemessen.

3.2. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnungen sind eigen genutzt, so daß die marktüblichen Mieten kalkulatorisch zu ermitteln sind.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietertrags ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt bietet der Mietspiegel 2023 der Stadt Bad Oeynhausen, der für die Baujahresklasse des Bewertungsobjektes entsprechend der Größe folgende Vergleichsmieten ausweist:

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m ² / mtl. (Kaltmieten ohne Betriebskosten)				
Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,67	5,10	6,24
	61 - 80 m ²	5,78	5,20	6,36
	ab 81 m ²	5,62	5,06	6,18

Die Wohnungen sind der Größenklasse von 61 bis 80 m² Wohnfläche zuzuordnen, für die das Intervall der Vergleichsmieten € 5,20 bis € 6,36 und im Mittel € 5,78 je m² Wohnfläche beträgt.

Die vergleichsweise einfache Energiebilanz ist nachteilig. Positiv sind hingegen die Lage und das Vorhandensein einer Terrasse bzw. eines Balkons, so daß für die Erd- und Obergeschoßwohnung jeweils der obere Mietwert von € 6,36/m² angesetzt wird.

Für die Dachgeschoßwohnung mit einer Größe von ca. 68,40 m² wird aufgrund der Schrägen, der fehlenden Barrierefreiheit und der sehr einfachen Ausstattung der mittlere Mietwert von € 5,62/m² als marktüblich erachtet.

Bzgl. der Parkmöglichkeiten im Hof wird unterstellt, daß diese indirekt durch den Ansatz der Miete erfaßt sind.

3.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Erdgeschoß	6,36 €	*	76,50 m ²	=	486,54 €
Obergeschoß	6,36 €	*	80,60 m ²	=	512,62 €
Dachgeschoß	5,62 €	*	68,40 m ²	=	384,41 €
mtl. Mietertrag			225,50 m ²		1.383,56 €
Rohertrag p.a.					16.602,77 €

3.4. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt aufgrund der Eigennutzung in Anlehnung an veröffentlichte Durchschnittswerte bzw. den Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Herford wie folgt¹⁰:

¹⁰ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1673 ff.

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹¹.

Für vergleichbare Objekte sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche angemessen.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, z.B. für die Erstellung der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht werden Verwaltungskosten in Höhe von € 351,- je Wohnung.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bemessung des Mietausfallwagnisses ist auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, die üblicherweise die Jahresnettokaltmiete um einen bestimmten Prozentsatz mindern¹². Bei einer Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis 2 % gem. § 29 Abs. 3 II. BV.

3.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar¹³.

¹¹ vgl. § 28 II BV

¹² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1698 ff.

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford, S. 42

Vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke wird für Drei- und Mehrfamilienhäuser ein Richtwert von 3,1 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,2% veröffentlicht¹⁴:

Kauffälle aus 2021-2023	%	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ		Wfl.	ber. KP	Miete	BWK	RND
Gebäudeart	± Stabw.		in m²	EUR/m² Nfl.	EUR/m²	in %	Jahre
Drei- und Mehr- familienhäuser	3,1	37	357	1.373	5,95	26	41
(bis 15 Wohneinheiten)	± 1,2		± 172	± 335	± 0,89	± 3	± 12

Der Liegenschaftszinssatz-Richtwert ist ein normierter Wert. Abweichungen von der Norm sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Normmerkmale sind die vorstehend dargestellten Merkmale der Wohnfläche, des bereinigten Kaufpreises, der Miete, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer.

Das Objekt befindet sich in einer guten Wohnlage. Auch handelt es sich mit 3 Einheiten um eine gefragte Objektgröße, allerdings ist die Unterhaltung vernachlässigt. Trotz bereits begonnener Arbeiten sind weitere umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen erforderlich.

Die Energiebilanz wird immer wichtiger und wirkt sich auf den Kaufpreis in Form von Abschlägen aus. Diese ist bezogen auf das Bewertungsobjekt einfach.

Zudem ist das Risiko der fehlenden Baugenehmigung für die Errichtung des Anbaus zu berücksichtigen.

Um die vorstehend geschilderten Besonderheiten angemessen zu berücksichtigen, wird der Liegenschaftszins mit 3% als angemessen geschätzt.

3.6. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

¹⁴ vgl. S. 63 des Grundstücksmarktberichts

Gem. § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Wertermittlung der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

3.7. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind im Verfahren selbst bereits erfaßt und daher nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

3.8. Ermittlung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	1.383,50 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	16.602,00 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 225,50 m² Wohnfläche	
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche	3.157,00 €
Verwaltungskosten: € 351,- je Wohneinheit	1.053,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	332,04 €
= Reinertrag	12.059,96 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	151.110,00 €
x Liegenschaftszins	3,00%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	4.533,30 €
Reinertrag	12.059,96 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	4.533,30 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	7.526,66 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	14,32
Gebäudeertragswert	107.781,77 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	151.110,00 €
= vorläufiger Ertragswert	258.891,77 €
- besondere objektspezifische Merkmale	- €
= Ertragswert	258.891,77 €
= Ertragswert (gerundet)	260.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müßten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

2. Plausibilisierung

Der ermittelte Ertragswert stellt das 15,66-fache des Rohertrags dar. Vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke werden keine Rohertragsfaktoren veröffentlicht.

Da auch keine unmittelbar vergleichbaren Objekte ermittelt werden konnten, werden zur Plausibilisierung die Daten des Nachbarkreises Lippe betrachtet.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe werden auf S. 70 folgende Rohertragsfaktoren veröffentlicht:

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn. Wfl/Nfl [m ²]	durchschn. Miete [€/m ²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle
						Jahre
Drei- u. Mehrfam.-Häuser	16,5	340	6,00	28	30	43
Standardabweichung	3,6	149	1,34	5	14	1

Von www.immoportal.com wird für Mehrfamilienhäuser in Bad Oeynhausen ein durchschnittlicher Vervielfältiger von 15 angegeben mit einer Bandbreite zwischen 11 und 19.

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger liegt im Bereich der veröffentlichten Daten und wird unter Berücksichtigung der sehr spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes als angemessen erachtet.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Nach den herrschenden Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielung im Vordergrund steht¹⁵.

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 260.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist ein 3-Familienhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9. Das Grundstück weist eine Größe von 657 m² auf.

Das Wohnhaus mit 3 Einheiten verfügt über ca. 225,50 m² Wohnfläche und ist eigen genutzt.

Der Unterhaltungszustand des Objektes ist trotz begonnener Renovierungen und Modernisierungen einfach, so daß umfangreicher Reparaturstau besteht. Zudem liegt nicht für alle Gebäudeteile eine Baugenehmigung vor.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag wurde mittels des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert basiert auf den marktüblich zu erzielenden Mieten und bietet insofern eine realistische Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, wenn wie im vorliegenden Fall Ertragsgedanken eine Rolle spielen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Objektes Am Osterbach 9 in Bad Oeynhausen begutachtet mit

€ 260.000,-

(in Worten: Euro zweihundertsechzigtausend)

Herford, 04.04.2025

¹⁵ vgl. Hildebrandt, Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, S. 23

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Minden-Lübbecke

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum 2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

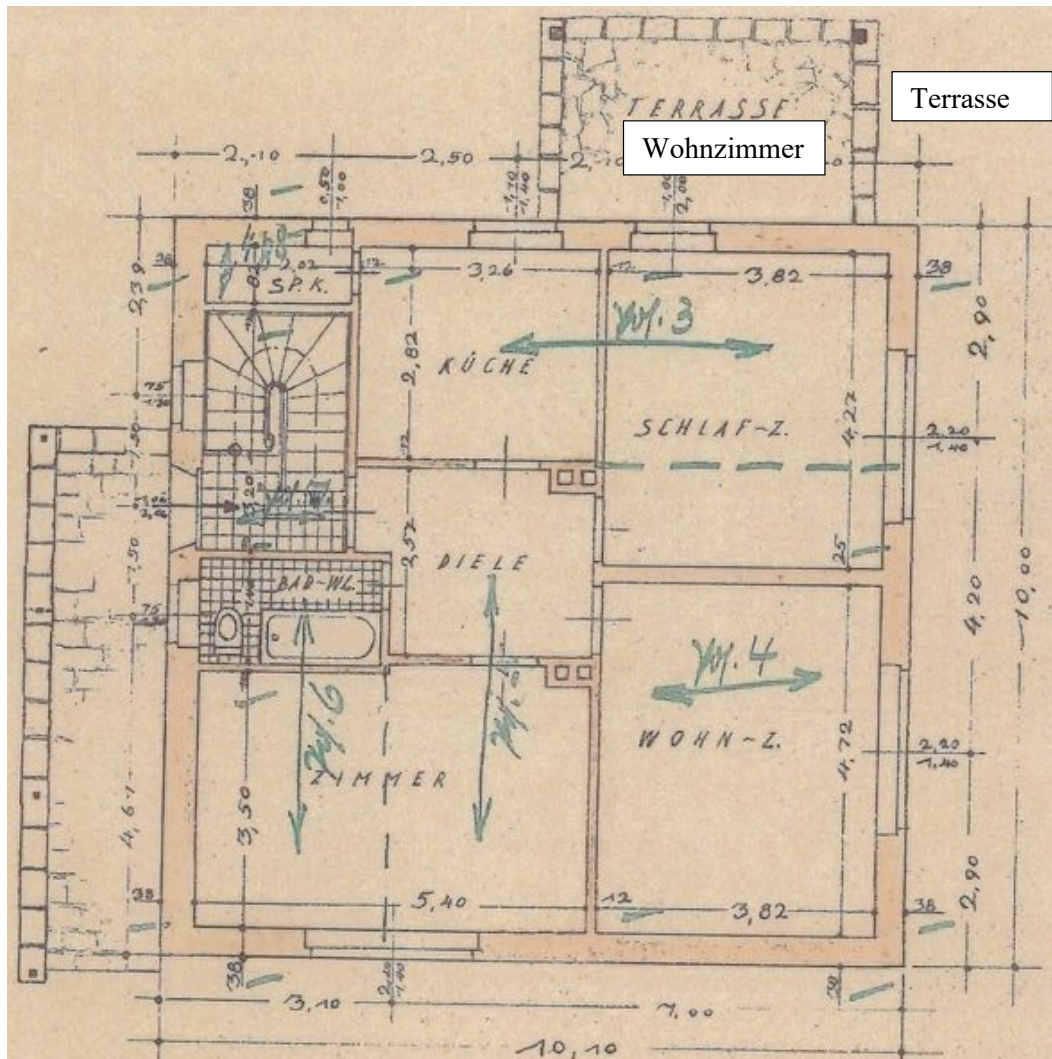
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025

IX. Anlagen

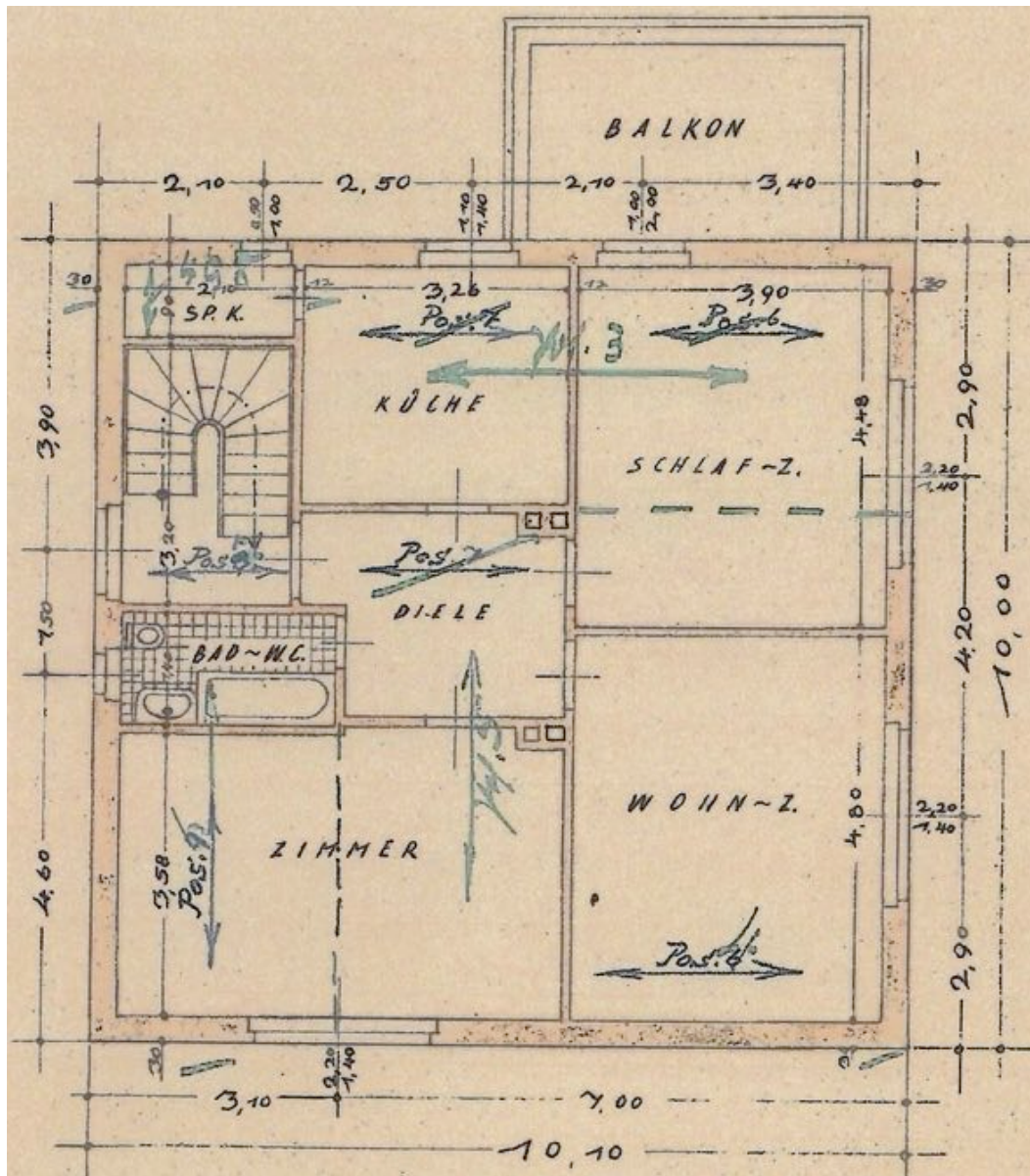
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Minden-Lübbecke einzusehen.
Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

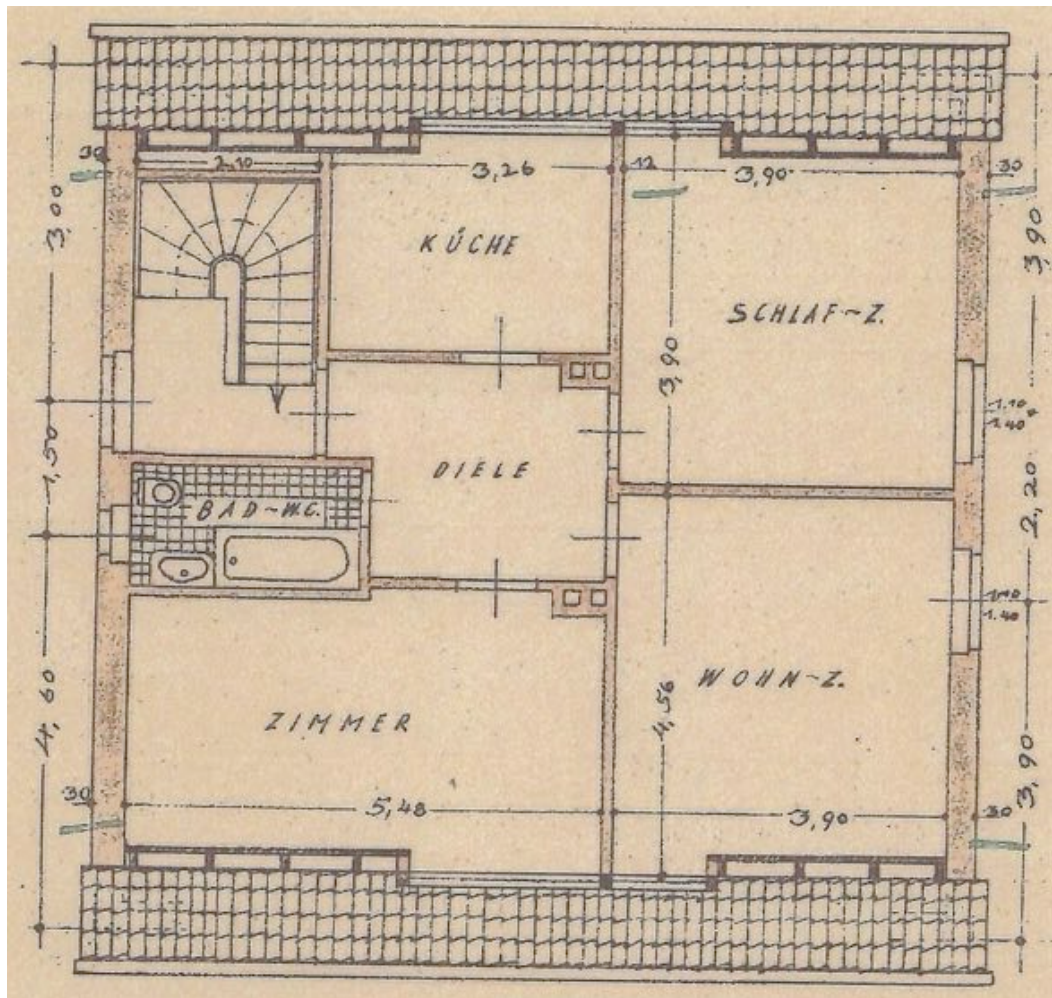


Erdgeschoß, die Terrasse ist zu einem Wohnraum ausgebaut und unterkellert. Die eigentliche Terrasse ist zur Südostseite angrenzend an den Anbau gelegen.

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025

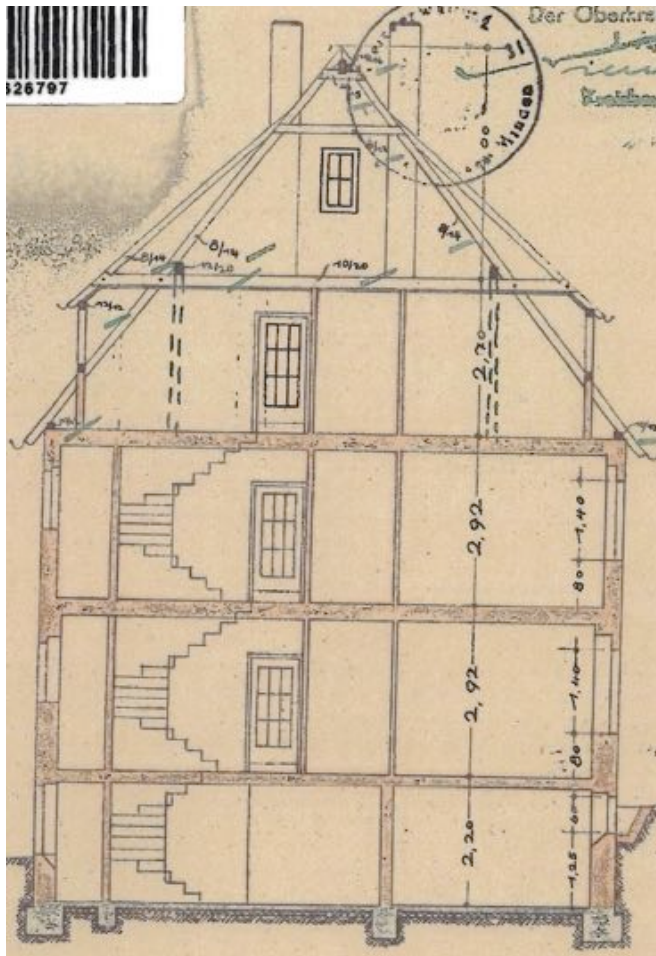


Obergeschoß



Dachgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Schnitt

Anlage 3: Ermittlung der Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen. Abweichungen können vorliegen, allerdings ist die Berechnung im Rahmen der Wertermittlung hinreichend genau.

Erdgeschoss:			
Wohnzimmer.....	4,72/3,82 = 18,1 abzügl. 3%	= 17,6 m ²	
Schlafzimmer...	4,27/3,82 = 16,3 "	= 15,8 m ²	
Zimmer.....	3,55/5,40 = 19,2	= 18,6 m ²	
Küche	3,26/2,82 = 9,2	= 8,9 m ²	
Diele	3,00/2,57 = 7,7	= 7,5 m ²	
Bad	2,50/1,40 = 3,5	= 3,4 m ²	
Speisekammer..	2,00/0,85 = 1,7	= 1,7 m ²	
	Wohnfläche	= 73,5 m ²	
	$\times 0,925 = 71,66$		
Obergeschoss:			
Wohnzimmer.....	4,80/3,90 = 18,7	= 18,1 m ²	
Schlafzimmer...	4,48/3,90 = 17,5	= 17,0 m ²	
Zimmer.....	3,63/5,48 = 19,9	= 19,3 m ²	
Küche	3,26/2,98 = 9,5	= 9,2 m ²	
Diele.....	3,00/2,57 = 7,7	= 7,5 m ²	
Bad.....	1,40/2,58 = 3,6	= 3,50 m ²	
Speisekammer..	2,00/0,96 = 1,80	= 1,80 m ²	
	Wohnfläche	= 76,40 m ²	
	$\times 0,925 = 74,40$		
Dachgeschoss:			
Wohnzimmer.....	3,90/4,56 = 17,8	= 17,30 m ²	
Schlafzimmer ...	3,90/3,90 = 15,2	= 14,7 m ²	
Zimmer	5,48/3,25 = 17,8	= 17,3 m ²	
Küche.....	3,26/2,50 = 8,2	= 8,0 m ²	
Diele	3,00/2,57 = 7,7	= 7,5 m ²	
Bad.....	1,40/2,58 = 3,60	= 3,6 m ²	
	Wohnfläche	= 68,4 m ²	

Eine Korrektur erfolgt im Erdgeschoß bzgl. der zur Südostseite gelegenen Terrasse, die mit ca. 3 m² geschätzt wird, so daß die Wohnfläche ca. 76,50 m² beträgt.

Dem Obergeschoß ist der Balkon hinzuzurechnen mit ca. 4,20 m², so daß sich die Wohnfläche mit ca. 80,60 m² ergibt.

In der Summe stehen somit ca. 225,50 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Anlage 4: Fotos des Objektes



Südwestansicht



Südostansicht

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025

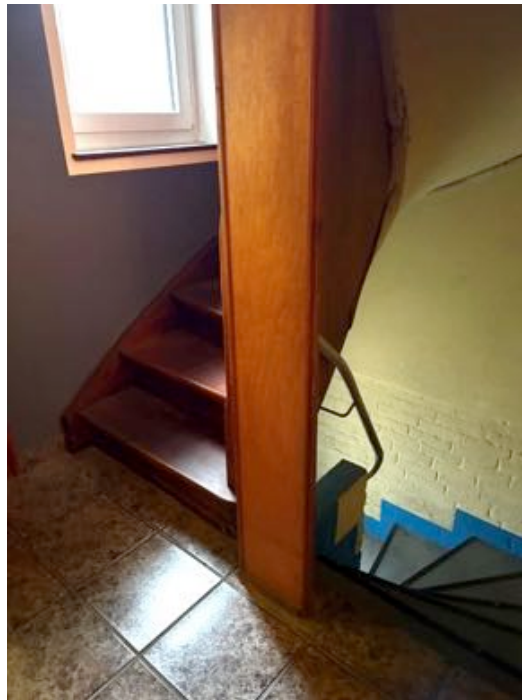


Nordwestansicht



Ostansicht

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Treppenhaus



Wohnzimmer im Erdgeschoß mit Durchgang in den Anbau

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Bad im Erdgeschoß



Bad im Obergeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Balkon im Obergeschoß



Flur/Bad, Treppenaufgang im Dachgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Zimmer im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Spitzboden



Beispiel Kellerraum

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Oeynhausen, Am Osterbach 9 vom 04.04.2025



Kellerausgang



Innenansicht Garage