

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



Eigentumswohnung im Erdgeschoss
32547 Bad Oeynhausen, Kärntener Str. 20,22

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung: 49,89/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kärntener Str. 20,22 in Bad Oeynhausen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß Mitte, Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum

Auftragsdatum: 02. März 2026
Aktenzeichen: 3 K 78/25

Ortsbesichtigung: 01. April 2026

Wertermittlungsstichtag: 01. April 2026
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 01. April 2026
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 26. Mai 2026

Anzahl der Ausfertigungen: 2, davon 1 elektronisch

Gesamtseitenzahl: 31

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoß Mitte des Hauses Kärntener Str. 20,22 in Bad Oeynhausen und Kellerraum Nr. 3 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 67.000,-

(in Worten: Euro siebenundsechzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. VORBEMERKUNGEN	4
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2. RECHTSNORMEN	4
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
III. BAUBESCHREIBUNG	10
1. VORBEMERKUNG	10
2. BAUJAHR	11
3. GEBÄUDE	11
4. BAUKONSTRUKTION	11
5. AUßENANLAGEN	12
6. BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	12
IV. WERTERMITTLUNG	12
1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	12
2. ERTRAGSWERTVERFAHREN	14
V. FESTSETZUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES	21
1. BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	21
2. VERGLEICHS- UND MARKTWERTE	21
3. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	21
VI. ZUSAMMENFASSUNG	22
VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	23
VIII. LITERATURVERZEICHNIS	24
IX. ANLAGEN	25

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 Wertermittlungstichtages 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 der Wohnung in 32547 Bad Oeynhausen, Kärntener Str. 20,22 wurde mit Beschluß vom 02.03.2026 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen, Bismarckstr. 12, 32545 Bad Oeynhausen.

Auftragsgemäß ist im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 01.04.2026 erfolgte gemeinsam mit der Bewohnerin, einer Mitarbeiterin des Wittekindhofes als Mieter und Betreuer der Bewohnerin sowie Herrn Rechtsanwalt Günther eine Besichtigung der Wohnung. Zudem waren das Treppenhaus, der Kellerflur sowie ein Gemeinschaftskeller zugänglich. Der zum Sondereigentum gehörende Keller- und der Heizungsraum waren nicht zu besichtigen. Außerdem wurde das Gebäude von außen in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Bauakte der Stadt Bad Oeynhausen
- b. Teilungserklärung, Energieausweis, Abrechnung und Wirtschaftsplan der Jahre 2024,2025
- c. Mietvertrag
- d. Grundbuchauszug
- e. Auszug aus der Flurkarte
- f. schriftliche Auskunft des Verwalters
- g. Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen, schriftliche Auskunft eines Miteigentümers

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

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 (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt im Innenstadtbereich von Bad Oeynhausen an der Kärntener Straße, die parallel der Steinstraße zwischen der Bismarck- und der Danziger Straße verläuft.

Die Steinstraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Mindener Straße als Bundesstraße im Süden Bad Oeynhausens und der Weserstraße im Norden der Stadt.

Verbunden mit der zentralen Lage im Innenstadtbereich ist eine sehr gute Verkehrsanbindung, u.a. auch an öffentliche Verkehrsmittel.

Einkaufsmöglichkeiten und die weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind vorwiegend an der Weserstraße (z.B. Aldi, Lidl, WEZ) bzw. in der Oeynhausener Innenstadt gelegen und noch fußläufig zu erreichen.

Die umliegende Bebauung ist durch freistehende 1- bis 2-Familienhäuser und weiteren Geschößwohnungsbau gekennzeichnet. An der Steinstraße liegen das Gelände der Klinik Porta Westfalica bzw. die sog. Bad Oeynhausener Schweiz, ein Landschaftspark und Stadtwald.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Für die Wohnnutzung ist die Lage als gut zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Das Grundstück ist 1.478 m² groß und hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

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

1.3. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, massiv 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß bebaut. Das Gebäude ist als Doppelhaus errichtet und verfügt in der Summe über 15 Wohnungen, die über 2 Treppenhäuser zugänglich sind.

Die zu bewertende Wohnung mit 47,54 m² Wohnfläche¹ teilt sich auf in Flur, Bad und Schlafzimmer sowie Wohnzimmer mit Balkon und Zugang zur Küche.

Ein Kellerraum gehört zum Sondereigentum. Zudem stehen im Kellergeschoß grundsätzlich gemeinschaftliche Räume wie z.B. ein Wasch- und Trockenkeller zur Nutzung zur Verfügung.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind im gegenständlichen Fall nicht erfasst und waren nicht ersichtlich vorhanden.

¹ vgl. Berechnung der Anlage

1.5. Nutzung

Die Wohnung ist gem. Auskunft des Mieteigentümers seit Januar 2017 für eine monatliche Netto-Kaltmiete von € 215,- vermietet. Der Mietvertrag lag vor.

In Anlehnung an die Literatur werden für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung mögliche, sich aus günstigen oder ungünstigen Mietverhältnissen ergebende Vor- oder Nachteile nicht berücksichtigt².

Vielmehr wird eine bezugsfreie Wohnung unterstellt.

1.6. Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Kärntener Straße, die über eine Schwarzdecke und einen einseitigen Bürgersteig verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 24.03.2026 ist die Straße endgültig hergestellt, so daß die Erschließungsbeiträge abgegolten sind oder als abgegolten gelten.

Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen gem. § 8 KAG NRW werden nicht mehr erhoben. Auch ist ein Ausbau nicht absehbar.

Bzgl. der Kanalanschlußbeiträge ist zu unterstellen, daß diese erhoben und gezahlt wurden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag 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 Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

² vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 10.04.2026 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 Wohnungsgrundbuch von Bad Oeynhausen Blatt 2766 des Amtsgerichts Bad Oeynhausen Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 11, Flurstück 275 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 03.11.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 09.04.2026 ist keine Baulast eingetragen.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Verwalter des Objektes ist das Unternehmen Asja Kröger Immobilienverwaltung e.K., Walderseestr. 7, 32545 Bad Oeynhausen.

Gem. schriftlicher Auskunft des Hausverwalters vom 14.04.2026 sind Sonderumlagen oder größere Renovierungen derzeit nicht geplant.

Der Bestand der Rücklage beträgt € 39.716,91 und der auf die Wohnung entfallende Anteil € 1.998,80.

Darüber hinaus wird unterstellt, daß wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Mögliche, rückständige Zahlungen der Eigentümer an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen eigenen Waschmaschinenanschluß. Bislang stand eine Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung, die aber in diesem Jahr abgeschafft werden soll. Einige Wohnungseigentümer haben daher auf ihre Kosten einen Anschluß in der Waschküche oder in der Wohnung geschaffen.

Auf dem Grundstück sind an der nördlichen Grundstücksgrenze 8 PKW-Stellplätze angelegt, die nicht zugeordnet sind, sondern im Gemeinschaftseigentum stehen.

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. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Oeynhausen im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Gem. zugehörigem Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.5. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) besteht bei Verkauf oder Vermietung die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen. Diese Pflicht besteht nicht im Rahmen der Zwangsversteigerung. Dennoch lag ein bis 07.02.2028 gültiger Energieausweis vor, der einen Energieverbrauchskennwert von 113,8 kWh/(m²*a) ausweist.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten

- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind bzw. diese indirekt über die Ansätze im Verfahren selbst erfaßt sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.6. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauakte nicht ergeben. Es wird daher unterstellt, daß kein Denkmalschutz vorliegt. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß der im Sondereigentum stehende Keller und weitere Kellerräume, wie z.B. der Heizungskeller nicht besichtigt werden konnten.

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 Gebäude wurde 1972 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet

3. Gebäude

unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Gebäude mit ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion

Fundamente:	Stampfbeton
Wände:	Mauerwerk, Fassade außen verputzt und in weiß gestrichen
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit dunkler Eindeckung
Treppenhaus:	massive Stahlbeton-Treppenläufe mit Kunststeinbelag
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien
Fußböden:	Küche mit PVC, Flur und Wohnzimmer mit Parkett, Bad mit weiß/grauem Mosaik gefliest, Schlafzimmer mit Teppichboden
Türen:	<u>Hautür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt, Briefkasten- und Klingelanlage <u>Wohnungstüren:</u> Holz, Stahlzargen
Beheizung:	gem. Energieausweis Ölheizung, Baujahr 2002, Warmwasserbereitung über die Heizung
Bad:	Waschbecken, WC, Wanne, Dusche, weiße Objekte, Wände in blau teil-gefliest, innenliegend, Glasbausteine in der Wand zur Küche

Balkon: Stahlbetonplatte, geklinkert, gemauerte Brüstung mit Holzgeländer

Besondere Bauteile: - Gegensprechanlage
- Kelleraußentreppe

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflasterten Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, zu der auch die PKW-Stellplätze gelegen sind. Weitere nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch angelegt.

6. Baumängel, Bauschäden

Renovierungen und Modernisierungen wurden augenscheinlich in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum fortlaufend durchgeführt. Bzgl. des Sondereigentums sind in den letzten Jahren keine Arbeiten erfolgt, allerdings erforderlich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Baumängel und -schäden z.B. wie folgt ersichtlich:

1. in der Wohnung sind Schönheitsreparaturen wie z.B. Malerarbeiten, Aufarbeiten des Parketts, Neuverlegung des Teppichs erforderlich
2. im Bad tlw. schadhafte bzw. abgängige Verfugung, verbrauchter WC-Abfluß
3. nachteilige Raumaufteilung mit einem innenliegenden Bad und einer gefangenen Küche
4. das Fehlen eines Waschmaschinenanschlusses ist problematisch
5. es stehen nicht ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung

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.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

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

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.

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 ist³.

Von den Gutachterausschüssen werden für Wohnungseigentum 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.

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung⁴.

Grundsätzlich ist daher der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

³ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, a.a.O., S. 46

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet⁵.

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2. 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.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

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 berücksichtigen⁶.

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Bodenrichtwert € 190,-/m² erschließungsbeitragsfrei bei Wohnnutzung und einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße bis 550 m² beträgt.

Hinsichtlich der Lage entspricht das zu bewertende Grundstück dem Richtwertgrundstück. Abweichungen liegen bzgl. der Bebauung mit einem Mehrfamiliendoppelhaus, aber auch hinsichtlich der Grundstücksgröße vor.

Im Hinblick auf die höherwertige bauliche Ausnutzung wird der Bodenrichtwert dennoch für die gesamte Fläche als angemessen erachtet.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit wie folgt:

Bauland	1478 m ²	*	190,00 €	=	280.820,00 €
Miteigentumsanteil	49,89	/	1000	=	14.010,11 €
Miteigentumsanteil	(gerundet)				14.010,00 €

2.2. Restnutzungsdauer

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

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 modell-theoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands sowie des Gebäudealters in Anlehnung an die Literatur⁹ mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Gem. der Bauakte ist das Objekt 1972 errichtet worden.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich Renovierungen und Modernisierungen vorwiegend im Rahmen der laufenden Instandhaltung z.B. hinsichtlich der Heizung und der Fenster durchgeführt. Auch wurden die Jalousien erneuert. Das Sondereigentum entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.

Arbeiten, die gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, sind nicht zu berücksichtigen, so daß sich das Gebäudealter mit 54 Jahren ergibt.

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit 26 Jahre.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnung ist gem. Auskunft eines Miteigentümers für eine monatliche Netto-Kaltmiete von € 215,- vermietet, was bei einer Wohnfläche von 47,54 m² einer Miete von € 4,52/m² entspricht.

Da aufgrund der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung eine bezugsfreie Wohnung unterstellt wurde, werden mögliche, sich aus günstigen oder ungünstigen Mietverhältnissen ergebende Vor- oder Nachteile nicht berücksichtigt¹⁰.

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

Einen Anhaltspunkt können die Mietspiegel bieten:

⁹ vgl. NHK 2000

¹⁰ vgl. S. 7 des Gutachtens

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m² / mtl. (Kaltmieten ohne Betriebskosten)				
Baujahrs- klasse	Größe in m²	Mittelwert Mietpreis je m²	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

Quelle: Mietspiegel 2026 Stadt Bad Oeynhausen

Für Wohnungen der Baujahresklasse von 1961 bis 1980 weist der Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen bei einer Wohnfläche bis 60 m² eine Mietpreisspanne von € 6,66 – € 7,06/m² bzw. im Mittel € 6,26/m² Wohnfläche als Miete aus.

Im März 2026 wurde im Objekt eine vergleichbare Wohnung mit 62 m² Wohnfläche, aber mit Einbauküche für eine Netto-Kaltmiete von € 430,- bzw. € 6,94/m² Wohnfläche im Internet zur Miete angeboten.

In Anlehnung an den Angebotspreis wird für das Bewertungsobjekt ohne Einbauküche ein Mietwert von € 6,80/m² als marktüblich erachtet.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung 3	6,80 €	*	47,54 m²	=	323,27 €
monatliche Netto-Kaltmiete					323,27 €

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 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 in Anlehnung an die Sätze der II. BV:

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.

Bei der geschilderten baulichen Beschaffenheit und Ausstattung 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.

Die Verwaltungskosten werden mit € 400,- jährlich angesetzt.

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. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

4.5. 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 dar¹².

Vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke wird im Grundstücksmarktbericht 2025¹³ auf S. 71 folgende Tabelle zu Liegenschaftszinsen veröffentlicht:

¹¹ vgl. § 28 II BV

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford, S. 49

¹³ der Grundstücksmarktbericht 2026 ist für den Kreis Minden-Lübbecke noch nicht veröffentlicht

Kauffälle aus 2022-2023	%		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ	N	Wfl.	ber. KP	Miete	BWK	RND
Gebäudeart	± Stabw.		in m²	EUR/m² Wfl.	EUR/m²	in %	Jahre
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,9 ± 0,78	124	79 ± 19	1.839 ± 449	6,33 ± 0,99	26 ± 3	46 ± 10
vermietetes Wohnungseigentum	2,2 ± 1,0	78	73 ± 19	1.778 ± 408	6,49 ± 0,92	26 ± 3	46 ± 9

Als nachteilig ist die Stellplatzsituation am Haus einzuschätzen, da für 15 Wohneinheiten nur 8 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Auch ist die Schaffung eines Waschmaschinenanschlusses nachzuholen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Die Aufteilung mit einem innenliegenden Bad und einer gefangenen Küche sowie 2 Zimmern bedingt, daß die Wohnung nur für einen eingeschränkten Personenkreis von Interesse ist.

Positiv ist insbesondere die ruhige, zentrale Wohnlage.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Besonderheiten der Wohnung in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,6 % als angemessen angesetzt.

2.7. Barwertfaktor (§ 20 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.

Gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

2.8. 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 somit nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

2.9. Ertragswert

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	323,27 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	3.879,24 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 47,54 m² Wohnfläche	
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche	665,56 €
Verwaltungskosten: € 400,- je Wohnung	400,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	77,58 €
= Reinertrag	2.736,10 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	14.010,00 €
x Liegenschaftszins	1,60%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	224,16 €
Reinertrag	2.736,10 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	224,16 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	2.511,94 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	21,13
Gebäudeertragswert	53.077,19 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	14.010,00 €
= vorläufiger Ertragswert	67.087,19 €
- besondere objektspezifische Merkmale	- €
= Ertragswert	67.087,19 €
= Ertragswert (gerundet)	67.000,00 €

V. Festsetzung des unbelasteten Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. der Veröffentlichungen im Internet präsentiert sich der Immobilienmarkt in Bad Oeynhausen aktuell als ein solider, moderat wachsender Markt. Trotz Schwankungen in den Vorjahren haben sich die Preise nach dem Ende der Niedrigzinsphase auf einem stabilen Niveau eingependelt.

2. Vergleichs- und Marktwerte

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Minden-Lübbecke stellte sich das Marktgeschehen für Eigentumswohnungen in Bad Oeynhausen wie folgt dar:

Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Minden-Lübbecke

69

Wohnungseigentum Durchschnittspreise in EUR/m ² Wohnfläche					
Gemeinde	Erstverkäufe		Weiterverkäufe		
	Neubau	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Bad Oeynhausen	3.400	/	2.050	1.800	1.550

Auf S. 70 des Berichts wird ergänzend ausgeführt, daß neu erstellte Eigentumswohnungen zu höheren Preisen mit einer durchschnittlichen Preissteigerung von 3% gehandelt wurden. Bei Weiterverkäufen war ein Preisrückgang von 7% zu verzeichnen.

Die LBS veröffentlicht in ihrem Preisspiegel 2025 Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Bad Oeynhausen in Höhe von € 1.100,- bis € 2.500,-/m² Wohnfläche. Der häufigste Wert ist € 1.900,-/m² Wohnfläche.

Bei einem ermittelten Ertragswert von € 67.000,- ergibt sich bei einer Wohnfläche von 47,54 m² ein Wert von gerundet € 1.409,-/m², der im Bereich der allgemeinen Daten des Gutachterausschusses liegt.

Der ermittelte Ertragswert wird insbesondere im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes mit der Raumaufteilung und den anstehenden Kosten für einen Waschmaschinenanschluß als angemessen erachtet.

3. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet¹⁴.

¹⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

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 der Wohnung wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente ermittelt mit **€ 67.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die 47,54 m² große Eigentumswohnung Nr. 3 mit Kellerraum in Bad Oeynhausen, Kärntener Str. 20,22.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß eines 1972 errichteten Gebäudes, in dem sich 15 Wohnungen befinden.

Der Unterhaltungszustand ist grundsätzlich gepflegt, bezogen auf das Sondereigentum sind Renovierungen und Modernisierungen erforderlich, da es sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand befindet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag wurde mit Hilfe des Ertragswertverfahrens durchgeführt und mit Hilfe von Marktdaten überprüft.

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 der Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoß des Hauses Kärntener Str. 20, 22 in Bad Oeynhausen nebst Kellerraum begutachtet mit

€ 67.000,-

(in Worten: Euro siebenundsechzigtausend)

Herford, 26.05.2026

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 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2026 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 - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

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

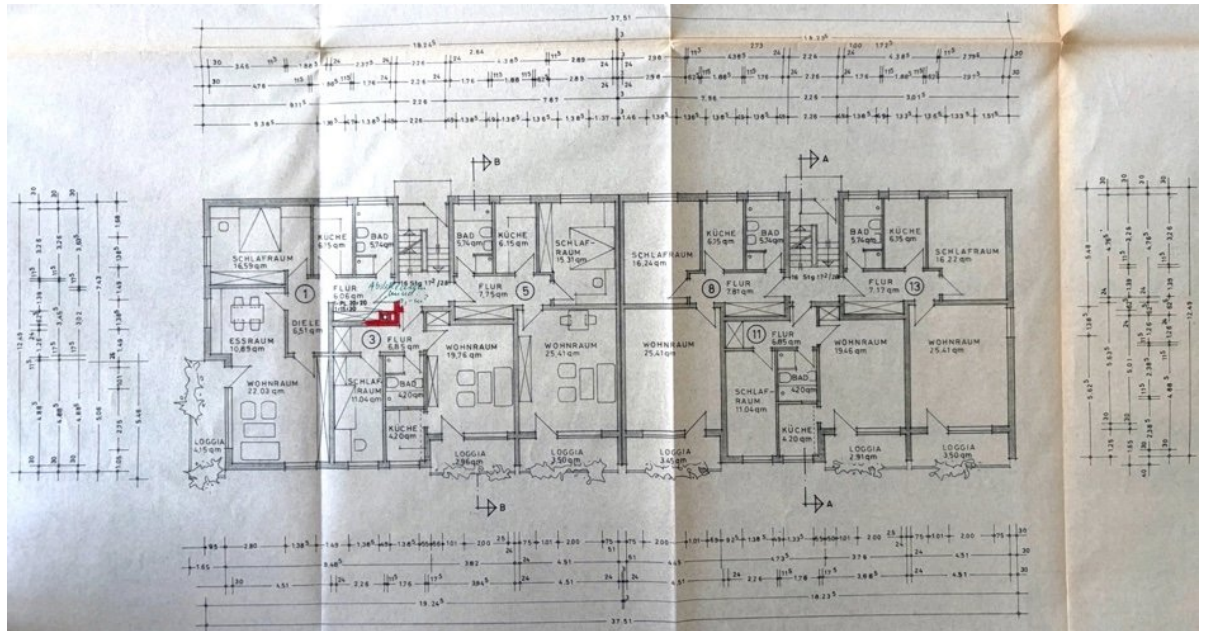
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

IX. Anlagen

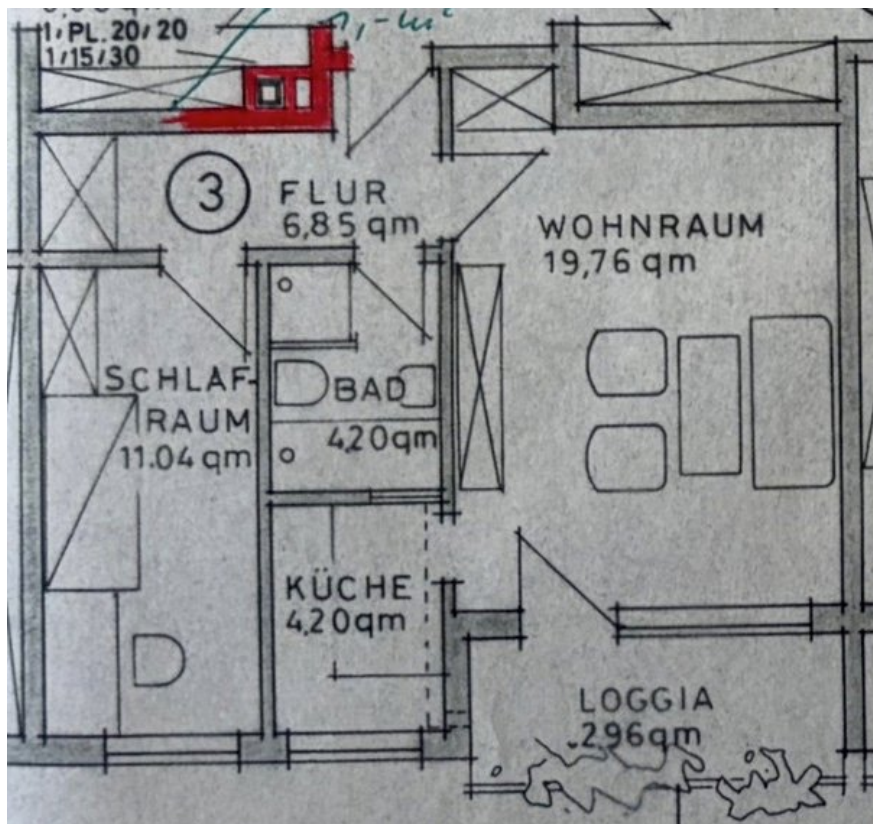
Anlage 1: Lageplan

Der Lageplan ist z.B. unter boris.nrw.de einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Erdgeschoß



Grundriss im Detail

Anlage 3: Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen.

Wohnung 3

Wohnzimmer	3,945 x 5,01	=	19,76 qm
Schlafzimmer	2,26 x 4,885	=	11,04 qm
Küche	1,76 x 2,385	=	4,20 qm
Bad	1,76 x 2,385	=	4,20 qm
Flur	3,21 x 1,26	= 4,05	
	1,10 x 1,26	= 1,39	
	2,26 x 0,625	= 1,41	6,85 qm
Loggia	<u>3,82 x 1,55</u>	= <u>5,92</u>	<u>2,96 qm</u>
			49,01 qm
		./. 3 %	<u>1,47 qm</u>
			<u>47,54 qm</u>
			=====

Die Wohnfläche wird entsprechend der Berechnung und den Unterlagen der WEG-Verwaltung mit 47,54 m² angesetzt.

Anlage 4: Fotos des Objektes



Nordwestansicht



Nordansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoß Mitte des Hauses Kärntener Str. 20,22 in Bad Oeynhausen vom 26.05.2026



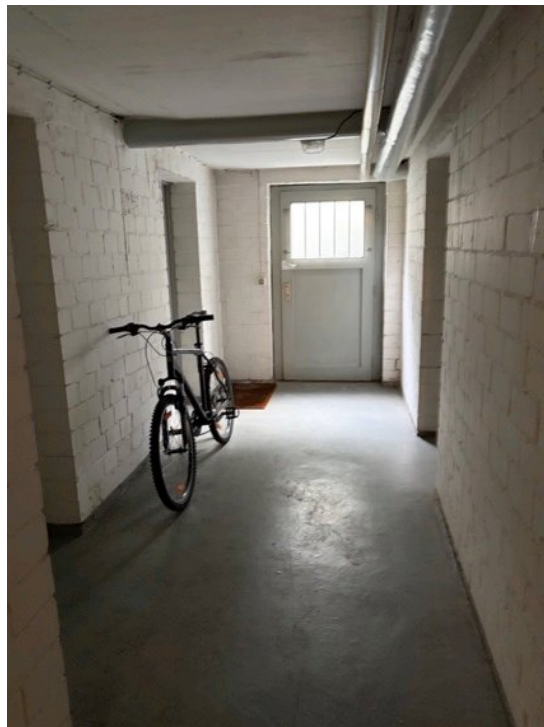
Südostansicht



Südansicht



Treppenhaus



Kellerflur



Waschküche



Kelleraußentreppe