



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1538-1225-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück

Oelbrinkstraße 48
32602 Vlotho

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.*

*Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 079/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 23.01.2026

rd. 195.000,00 €

in Worten

(Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Auftrag und Zweck | 2 |
| 2. Vorbemerkungen | 3 |
| 2.1 Allgemeines | 3 |
| 2.2 Regionaler Immobilienmarkt | 4 |
| 3. Beschreibung des Grundstücks | 5 |
| 3.1 Allgemeine Angaben | 5 |
| 3.2 Sonstige Angaben | 5 |
| 3.3 Lage | 6 |
| 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit | 6 |
| 3.5 Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 4. Beschreibung der baulichen Anlage | 10 |
| 4.1 Allgemeines | 10 |
| 4.2 Ortsbesichtigung | 10 |
| 4.3 Bauart und Baujahr | 11 |
| 4.4 Bauweise und Ausstattung | 12 |
| 4.5 Baulicher Zustand | 13 |
| 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung | 13 |
| 4.7 Bauzahlen | 14 |
| 5. Wertermittlungsverfahren | 16 |
| 5.1 Allgemeines | 16 |
| 5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens | 16 |
| 6. Ermittlung des Bodenwertes | 17 |
| 6.1 Allgemeines | 17 |
| 6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB) | 17 |
| 6.3 Ableitung des Bodenwertes | 17 |
| 6.4 Bodenwert | 17 |
| 7. Sachwertverfahren | 18 |
| 7.1 Gebäudedaten | 19 |
| 7.2 Außenanlagen | 20 |
| 7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen | 20 |
| 7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage | 20 |
| 7.5 Marktanpassung | 21 |
| 8. Ertragswertverfahren | 22 |
| 8.1 Jahresrohertrag | 23 |
| 8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag | 24 |
| 8.3 Ertragswert der baulichen Anlage | 25 |
| 8.4 Ertragswert des Grundstücks | 25 |
| 9. Verkehrswert (§194 BauGB) | 26 |
| Anlagen | 27 |
| Literaturverzeichnis | 34 |

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 29.12.2025, ihr zugestellt am 30.12.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Vlotho
Flur: 10
Flurstück: 122
Größe: 261 m²
Postalische Anschrift: Oelbrinkstraße 48
in 32602 Vlotho - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Bewertungstichtag: 23.01.2026
Qualitätstichtag: 23.01.2026 – entspricht dem Bewertungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 23.01.2026

Das Originalgutachten umfasst:

| | |
|----|---------------------------------|
| 1 | Deckblatt (einschließlich Foto) |
| 27 | Seiten |
| 5 | Anlagen auf 17 Seiten, davon |
| 6 | Zeichnungen |
| 3 | Fotos |
| 1 | Literaturverzeichnis |

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1538-1225-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

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

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

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

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 31.12.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Herford vom 05.02.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 06.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 07.01.2026
- Auskünfte der Stadt Vlotho vom 05.02.2026
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.12.2025
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Vlotho (aktueller Stand 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 23.01.2026, festgesetzt.

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

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

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Daten zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

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

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist mit 1.080 über dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 346,55 Millionen Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Im Jahr 2024 konnten kaum Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m²) registriert werden.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 435.000 (+ 10 %) über Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 363.000 Euro (-3,5 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 303.000 Euro (+0,6 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 246.000 Euro (+ 1,2 %) angegeben werden. Damit konnte in allen Baujahresklassen bis Baujahr 2009 eine Preisstabilität verzeichnet werden. Für jüngere Objekte ab Baujahr 2010, die energetisch deutlich besser dastehen, konnten deutlich höhere Preise erzielt werden, im Durchschnitt rd. 10 % mehr als im Vorjahr.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 11

„In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben, dabei wird nach Baujahresgruppen differenziert:

| Baujahre 1950 bis 1974 | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------------|------------------------|---------|----------------------|-----|------------------------------------|---|-------|-----------------------------|-----|
| Jahr | Kauffälle insgesamt | | | | | Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | | | | |
| | Anzahl | Ø Gesamtkaufpreis Euro | | Ø GFL m ² | | Anzahl | Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl | | Ø Wohnfläche m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | | Min | Max | Min | Max |
| 2024 | 123 | 246.000 | | 646 | | 123 | 1.720 | | 147 | |
| | | 99.000 | 455.000 | 385 | 800 | | 740 | 3.260 | 56 | 264 |
| 2023 | 115 | 243.000 | | 648 | | 105 | 1.780 | | 140 | |
| | | 110.000 | 405.000 | 326 | 800 | | 650 | 3.710 | 70 | 252 |
| 2022 | 108 | 274.000 | | 618 | | 52 | 1.800 | | 149 | |
| | | 92.000 | 491.000 | 304 | 800 | | 675 | 3.040 | 75 | 280 |

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahresgruppe haben gezeigt, dass der Preis stark von der Grundstücksgröße, der Lage, der Wohnfläche sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt.

| Baujahre 1920 bis 1949 | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------------|------------------------|---------|----------------------|-----|------------------------------------|---|-------|-----------------------------|-----|
| Jahr | Kauffälle insgesamt | | | | | Kauffälle mit bekannter Wohnfläche | | | | |
| | Anzahl | Ø Gesamtkaufpreis Euro | | Ø GFL m ² | | Anzahl | Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl | | Ø Wohnfläche m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | | Min | Max | Min | Max |
| 2024 | 56 | 218.000 | | 640 | | 56 | 1.470 | | 153 | |
| | | 110.000 | 369.000 | 364 | 797 | | 725 | 2.360 | 61 | 293 |
| 2023 | 44 | 233.000 | | 617 | | 41 | 1.570 | | 156 | |
| | | 100.000 | 369.000 | 312 | 797 | | 890 | 2.890 | 93 | 330 |
| 2022 | 55 | 265.000 | | 643 | | 25 | 1.700 | | 159 | |
| | | 100.000 | 400.000 | 410 | 796 | | 810 | 2.620 | 94 | 223 |

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 40 und 41

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

| | |
|----------------------------|---|
| Amtsgericht: | Bad Oeynhausen |
| Kataster-/ Vermessungsamt: | Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford |
| Grundbuch von Vlotho: | Grundbuch Blatt Nr. 607 |
| Bestandsverzeichnis: | Lfd. Nr. 8 |
| Gemarkung: | Vlotho |
| Flur: | 10 |
| Flurstück: | 122 |
| Liegenschaftsbuch: | Ohne Angabe |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche, Oelbrinkstraße 48 |
| Größe des Grundstücks: | 261 m ² |

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

3.2 Sonstige Angaben

| | | |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| Land: | Nordrhein-Westfalen | |
| Landeshauptstadt: | Düsseldorf | |
| Regierungsbezirk: | Detmold | |
| Kreis: | Herford | |
| Stadt/ Gemeinde: | Vlotho | - im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt - |
| Ortsteil: | Kernstadtbereich | |
| Postalische Anschrift: | Oelbrinkstraße 48 in 32602 Vlotho | |

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt vergleichsweise zentral im Kernstadtbereich von Vlotho.

Die Stadt Vlotho, welche in den 1970er Jahren durch den Zusammenschluss der Gemeinden Valdorf, Exter, Uffeln und Vlotho gebildet wurde, liegt im Landkreis Herford am Übergang zwischen dem Ravensberger Hügelland und dem Lipper Bergland und hat ca. 20.000 Einwohner, von denen rd. 7.500 Einwohner in dem Kernstadtbereich leben. Vlotho verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie über Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Das hier maßgebliche Grundstück liegt ca. 200 m (Luftlinie) südlich des Innenstadtbereichs mit seiner Fußgängerzone.

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

Es besteht zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) mit Bus und Bundesbahn. Vlotho verfügt über einen Bahnhof (ca. 1,2 km entfernt) sowie über das Stadtbusnetz; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung zu dem Bewertungsgrundstück (ca. 200 m) an der *Herforder Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt südlich an der *Oelbrinkstraße*, welche als einspurige, gepflasterte Einbahnstraße mit ebenerdig gepflasterten Gehwegen innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut wurde, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Südlich entlang des Grundstücks verläuft zudem der schmale *Böhmerweg* (Fußweg). Er liegt deutlich oberhalb des Gartenniveaus; ein Zugang vom Grundstück aus ist nicht gegeben.

Ausgewiesene Stellplätze bestehen teilweise auf angelegten Parkstreifen entlang der nördlichen *Oelbrinkstraße*. Parkmöglichkeiten auf dem Bewertungsgrundstück selbst sind nicht gegeben.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der südlichen *Oelbrinkstraße* in der gegebenen Hanglage geprägt. Parallel zur *Oelbrinkstraße*, in ca. 50 m Entfernung, verläuft die stark frequentierte Landstraße L 778, welche durch einen kleinen bewaldeten Grünstreifen abgeschirmt wird.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 10 m und einer mittleren Tiefe von ca. 26 m im Wesentlichen regelmäßig, leicht trapezförmig geschnitten; die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche folgt im Norden dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein geringfügiges Gefälle in westlicher Richtung aufweist. Das Erdgeschossniveau des Wohnhauses liegt oberhalb des Straßenniveaus und ist über eine Eingangstreppe erreichbar. Die Terrasse hinter dem Wohnhaus liegt etwa auf der Ebene des Erdgeschosses. Das Gelände hinter der Terrasse (zum Süden) liegt deutlich höher und wird über eine etwa geschosshohe Bruchsteinmauer abgefangen. Der Garten weist zum Süden einen weiteren Versatz auf, der ebenfalls über Bruchsteinmauern abgefangen wird. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

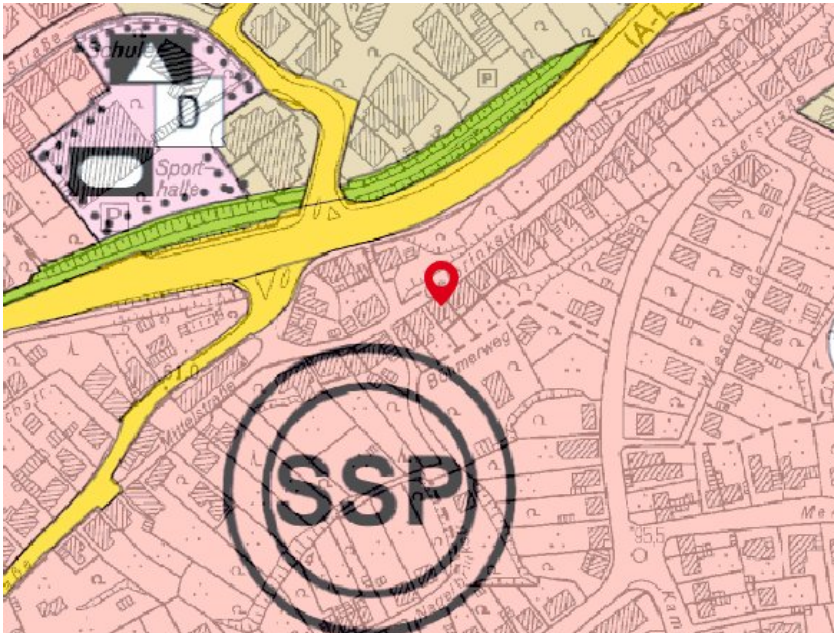
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 1.2 „Auf dem Kampe“ aufgestellt wurde. Diese ist seit dem 25.03.1975 rechtsverbindlich und enthält für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WA II 0,4, 0,8; das heißt, dass es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in dem eine bis zu zweigeschossige Bebauung (Vollgeschoss) zulässig ist. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt. Zudem sind Baufenster festgesetzt, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1.2 der Stadt Vlotho

Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

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

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

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

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Das Gebäude ist seit dem 04.09.1985 in der Denkmalliste der Stadt Vlotho eingetragen, wobei das Gesamtgebäude seinerzeit als Fachwerkhaus als Gesamtgebäude unter Schutz gestellt wurde.

Der Einfluss des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert wird hier aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

In der Wertermittlung von denkmalgeschützten Bauwerken sind im Gegensatz zu nicht denkmalgeschützten Bauwerken verschiedene Aspekte zu berücksichtigen:

Vorteile können zum Beispiel die Befreiungsmöglichkeit von zwingenden Bauvorschriften oder ggf. öffentliche Zuschüsse sein. Auch sind denkmalgeschützte Bauwerke, insbesondere wenn ein hoher Investitionsbedarf besteht, steuerlich besser absetzbar, als „normale“ Gebäude. Repräsentations- und Geschäftsvorteile können je nach Bauart und Zustand der Immobilie positiven Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Als Nachteile kann das Abbruchverbot bzw. das Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsgebot im Sinne der Denkmalpflege genannt werden; hier sind nicht selten erhöhte Kosten aufgrund der vorgegebenen Materialwahl zu berücksichtigen. Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverbote oder Veränderungsverbote können sich ebenfalls negativ auf den Verkehrswert auswirken.

Die Tatsache des Betretungsrechtes durch die Denkmalschutzbehörde und die Zulässigkeit von Enteignungen spielen in der Wertermittlung dagegen eher eine untergeordnete Rolle.

In dem hier maßgeblichen Objekt wurde nach der Eintragung in die Denkmalliste eine umfangreiche Kernsanierung vorgenommen. Die Veränderungen an dem Gebäude, mit der Erlaubnis das ehemalige Fachwerkhaus mit einem Wärmedämmverbundsystem zu verkleiden, zeugen davon, dass mit Abstimmung der Denkmalschutzbehörde eine zeitgemäße Anpassung möglich war.

Das auferlegte Instandhaltungsgebot bei denkmalgeschützten Bauten ist nicht gesondert zu würdigen, da ein verständiger Erwerber die Instandhaltung eines Gebäudes - unabhängig vom Denkmalschutz - zur Erhaltung seines Kapitals in eigenem Interesse durchführen wird.

Die vorteilhafte steuerliche Absetzbarkeit von Baudenkmalern bleibt unberücksichtigt, da der Vorteil abhängig von der persönlichen Steuerlast des Einzelnen und somit als sogenanntes *persönliches Verhältnis* im Sinne des §194 BauGB bei der Wertermittlung nicht zu beachten ist.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes sich gegeneinander aufheben und nicht gesondert im Wert zu berücksichtigen sind.

Nach Rücksprache mit der Stadt Vlotho wäre ggf. zu klären, ob der Denkmalschutz aufrecht erhalten bleiben soll bzw. kann.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 10:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 79/25). Eingetragen am 30.10.2025.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird dem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

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

Erschließungsbeiträge

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

Die *Oelbrinkstraße* ist ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Nach Angabe der Wirtschaftsbetriebe Vlotho sind die Erschließungskostenbeiträge bereits erhoben worden und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

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

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Allgemeines

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

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

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

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

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 23.01.2026 zwischen 10:30 Uhr und 10:50 Uhr statt. Anwesend waren die Miteigentümerin, der Miteigentümer zusammen mit seinem Rechtsbeistand sowie die Sachverständige.

Die Miteigentümerin machte von Ihrem Hausrecht Gebrauch und untersagte dem Miteigentümer die Besichtigung der weiteren Räume. Zunächst fand eine Besprechung aller Beteiligten im Erdgeschossflur des Wohnhauses statt. Nach Zustimmung beider Parteien erfolgte dann eine Innenbesichtigung allein durch die Sachverständige. Besichtigt wurde das Gebäude in allen Geschossen von innen und (sowie möglich) von außen. Ferner wurde das Grundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen. Nach der Begehung erfolgte eine gemeinsame Abschlussbesprechung mit den Miteigentümern.

Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb waren auf dem Grundstück nicht festzustellen. Das Wohnhaus wird durch die Miteigentümerin in Eigennutzung bewohnt.

Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, waren nicht festzustellen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert und in zweieinhalbgeschossiger Bauweise mit einem Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Im Osten ist das Gebäude durch einen Anbau erweitert worden, welcher durch eine Abschleppung des Hauptdachs überdeckt ist. Das ursprüngliche Fachwerkhaus ist mit einem Wärmedämmverbundsystem (ca. 5 cm) mit abschließendem Putz versehen worden; gemäß den Bauunterlagen bestehen die Innenwände zum Teil aus Fachwerk und zum Teil aus Gasbetonsteinen, wobei die unterschiedlichen Wandkonstruktionen mit Putz bzw. Tapeten verkleidet und so nicht mehr erkennbar sind.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konstruiert und im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Der östliche Anbau ist im Erdgeschoss zum Süden eingeschossig verlängert. Das Flachdach dient hier gleichfalls als Dachterrasse, welche vom Obergeschoss aus etwa höhengleich begehbar ist. Von hier ist auch der nicht wohnlich ausgebaute Abstellraum unter der östlichen Dachabschleppung zugänglich, in dem sich die Heizungsanlage befindet.

Das südliche Grundstück weist einen deutlichen Anstieg auf und ist treppenartig angelegt. Hinter der Terrasse im Erdgeschoss ist eine ca. 3 m hohe Bruchsteinmauer vorhanden. Der Zugang zum südlichen Garten erfolgt über die Treppe zur Dachterrasse und dann über einen Zugang zum Garten. Dieser ist zum Süden mit einer weiteren Abstufung versehen. Im oberen Bereich ist eine kleine Freifläche vorhanden.

Die Grundrisse sind im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen; geringfügige Abweichungen sind vorhanden (vgl. Punkt 4.7).

Das genaue Ursprungsbaujahr geht aus den Bauunterlagen nicht hervor. Gemäß den Unterlagen zum Denkmalschutz stammt das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert.

Nach einem Brand innerhalb des Gebäudes Mitte/Ende der 1980er Jahre, ist dieses in großen Teilen zerstört worden. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt sind der Umbau und die Modernisierung des Wohnhauses mit Bauschein 1618/89 behördlicherseits genehmigt worden.

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass mit der Baugenehmigung auch mit den Baumaßnahmen begonnen wurde.

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

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

Mit einem Alter von deutlich über 100 Jahren ist die durchschnittlich anzusetzende Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus bereits überschritten. Der Umbau und die Modernisierung Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre haben zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt. Hier ist von einer Kernsanierung auszugehen. Gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV ist bei solchen Objekten 90 % der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer anzunehmen, da durch eine Kernsanierung das Gebäude in einen Zustand versetzt wurde, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand wird durch den Abschlag von 10 % der üblichen Gesamtnutzungsdauer gewürdigt.

Entsprechend ist hier von einem fiktiven Baujahr von rd. 1981 auszugehen (1989 zzgl. 72 Jahre abzgl. 80 Jahre). Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist demnach von einem fiktiven Alter von rd. 45 Jahren und somit von einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren auszugehen (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. fiktivem Alter).

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Hauptgebäude: | Einfamilienhaus |
| Vollgeschosse: | Zwei (östlicher Anbau: Eins) |
| Unterkellerung: | Teilkeller |
| Dachgeschoss: | Wohnlich ausgebaut |

◆ Rohbau

| | |
|------------------|--|
| Konstruktion: | Wahrscheinlich tlw. Fachwerk und tlw. Massivbauweise |
| Decken: | KG: Massiv; Sonst: Holzbalkendecken |
| Außenfronten: | Ca. 5 cm Wärmedämmung mit abschließendem Putz |
| Hauseingangstür: | Holzelement mit Glasausschnitten (Isolierverglasung) |
| Fenster: | KG: Einfache Kellerfenster, Kunststoff (ca. 1989) Sonst: Holzprofile mit Isolierverglasung und Sprossen, im Spitzboden sind manuelle Rollläden vorhanden |
| Dach: | Satteldachkonstruktion mit einseitiger Abschleppung |
| Eindeckung: | Pfanneneindeckung |
| Treppen: | KG: Massiv; EG: Holztreppe mit Holzgeländer OG: Steile Raumspartreppe aus Holz mit Holzhandlauf |

◆ Ausstattung

| | |
|-------------------------------------|--|
| Innentüren: | Holztüren in Holzzargen |
| Deckenbehandlungen: | KG: Rohdecke, gestrichen Sonst: Überwiegend tapeziert, tlw. mit Holz vertäfelt (gestrichen) |
| Wandbehandlungen: | Geputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Küche: Fliesenspiegel Nassräume: Bis ca. 2,00 m Fliesen |
| Fußböden / Oberböden: | KG: Beton, tlw. mit Natursteinbelag, tlw. mit PVC-Belag EG: Laminat, WC und Flur: Fliesen OG und DG: Echtholzbelag, Bad: Fliesen |
| Heizung und Warmwasserbereitung: | Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 2009) Wärmeabgabe über Wandheizkörper |
| Elektroinstallationen: | Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz |
| Ausstattungsmerkmale der Nassräume: | WC EG: Waschtisch (nur Kaltwasser) und Toilette Bad OG: Toilette; Badewanne mit Duschwand, Waschtisch, Toilette |
| Grundrissgestaltung: | Zweckmäßig, tlw. kleine Stufen innerhalb der Geschossebenen Tlw. eingeschränkte lichte Höhe (Geschosstreppe), |
| Besondere Bauteile: | Eingangsstufen, Stahl-Außentreppekonstruktion mit Holzstufen Dachterrasse mit Holzdeck |

Außenanlagen

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

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt.

Beschreibung der Außenanlagen:

| | |
|-----------------------|---|
| Versorgungsleitungen: | Strom-, Wasseranschluss, Gas, Telefon |
| Entwässerungsanlage: | Anschluss an die öffentliche Kanalisation |
| Terrasse: | Betonsteinpflasterung |
| Einfriedung: | Maschendrahtzaun mit Bewuchs zum Süden, Flechtzaun-elemente, Holzzaun, Bruchsteinmauern |
| Gärtnerische Anlage: | Kleine Rasenfläche, Gestaltungsgrün |

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Nach der Modernisierung und dem Umbau nach dem Brand in dem Gebäude Ende der 1980er Jahre und Anfang der 1990er Jahre sind an dem Gebäude keine weiteren Modernisierungen vorgenommen worden. Die Heizungsanlage ist im Rahmen der normalen Instandhaltung ca. im Jahr 2009 erneuert worden. Die Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten) scheinen durchgeführt worden zu sein, ebenso wie der normale Erhaltungsaufwand (Reparaturen, wenn nötig).

Schäden und Mängel

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbewingten Abnutzungserscheinungen, zu denen zum Beispiel kleinere Verschmutzungen an den Tapeten oder Lackschäden an den Heizkörpern zählen, waren augenscheinlich an der Bebauung keine gravierenden Schäden erkennbar.

Die Miteigentümer machten – auf Nachfrage – auf Verformungen der Bruchsteinmauer an der Terrasse aufmerksam. Diese drückt sich im Bereich hinter dem eingeschossigen Anbau über die Jahre immer weiter durch.

Die in der Umplanung 1989 vorgesehene Aussteifung zwischen Anbau und Bruchsteinmauer ist offenbar nicht ausgeführt worden. Hier ist wahrscheinlich mittel- bis langfristig das Einbringen einer Aussteifung notwendig. Ein akuter Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

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

Das **Grundstück** befindet sich in einem – der Jahreszeit entsprechenden - gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und von der Straße gut abgeschirmt. Durch die starke Hanglage mit der Abtreppung und der hohen Bruchsteinmauer südlich an der Terrasse, ist diese verschattet. Nutzbare Freiflächen sind kaum vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude den Standardstufen 2 bis 3 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Die Wohnräume befinden sich einem gut gepflegten Zustand. Sie sind überwiegend zeitgemäß ausgestattet.

Bedingt durch das Baualter und die Hanglage sind nicht nur die Höhenversprünge im Gelände (Garten), sondern auch Stufen innerhalb des Gebäudes vorhanden. Auch sind die Räume für heutige Verhältnisse vergleichsweise klein.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Die energetische Ausstattung ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Fenster sind zwar mit der Modernisierung 1989/1990 erneuert worden, weisen jedoch für heutige Verhältnisse keinen zeitgemäßen Standard mehr auf. Dasselbe gilt für die seinerzeit eingebrachte Isolierung in den Dachflächen und die Stärke des Wärmedämmverbundsystems. Durch das Vormauern einer Innenschale im Keller- und im Dachgeschoss ist seinerzeit eine Verbesserung geschaffen worden.

4.7 Bauzahlen

Die beigefügten Zeichnungen geben eine guten Übersicht über die Bebauung. Folgende kleinere Abweichungen konnten festgestellt werden:

KG: Die Heizung ist nicht im Keller installiert, sondern im Dachgeschoss des östlichen Anbaus, der von der Dachterrasse/dem Balkon zugänglich ist. Der Kellerraum, in dem die Heizung vorgesehen war, dient als Abstellraum.

EG: In der Wand zwischen „Schlafen“ und „Abstellraum“ ist ein großer Durchbruch geschaffen worden, so dass ein größerer Raum entstanden ist. Zudem ist die Betonstützwand zwischen dem Abstellraum und der Bruchsteinmauer zum Süden nicht ausgeführt worden.

OG: Die Trennwand zwischen dem Flur und dem Wohnzimmer ist nicht ausgeführt worden; hier ist ein offener Zugang zum Wohnraum gegeben. Die Treppe zum Spitzboden ist abweichend ausgeführt worden, hier ist eine einläufige steile Raumsparntreppe eingebaut worden.

DG: Die Räume sind wohnlich ausgebaut.

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

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

| | | | | | | | | |
|----------------|-----|----------|---|-----|-------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Kellergeschoss | ca. | 4,250 m | x | ca. | 3,100 m | rd. | 13,18 m ² | |
| | ca. | 3,110 m | x | ca. | 1,000 m | rd. | 3,11 m ² | |
| | ca. | 2,840 m | x | ca. | 6,720 m | rd. | 19,08 m ² | |
| | | | | | | rd. | <u>35,37 m²</u> | rd. 35,00 m ² |
| Erdgeschoss | ca. | 10,100 m | x | ca. | 3,600 m | rd. | 36,36 m ² | |
| | ca. | 8,750 m | x | ca. | 2,400 m | rd. | 21,00 m ² | |
| | ca. | 11,400 m | x | ca. | 3,050 m | rd. | 34,77 m ² | |
| | ca. | 3,000 m | x | ca. | 0,950 m | rd. | 2,85 m ² | |
| | | | | | rd. | <u>94,98 m²</u> | rd. 95,00 m ² | |
| Obergeschoss | ca. | 10,100 m | x | ca. | 3,600 m | rd. | 36,36 m ² | |
| | ca. | 8,750 m | x | ca. | 2,400 m | rd. | 21,00 m ² | |
| | ca. | 7,450 m | x | ca. | 3,050 m | rd. | 22,72 m ² | |
| | | | | | rd. | <u>80,08 m²</u> | rd. 80,00 m ² | |
| Dachgeschoss | ca. | 8,950 m | x | ca. | 6,000 m i.M | rd. | 53,70 m ² | rd. 54,00 m ² |
| | | | | | | | <u>rd. 264,00 m²</u> | |

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Der Bauakte lagen Bauzahlen bei (vgl. Anlage 5). Die Bauzahlen wurden anhand der Unterlagen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als zutreffend unterstellt. Die Zahlen liegen für den Ermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor. Sie gelten als Grundlage für diese Wertermittlung und können von der DIN 277/283 bzw. der Wohnflächenverordnung abweichen.

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|----------------------|-----|--------|-----|-----------------------------|---------------------------|
| Erdgeschoss | gemäß Anlage | rd. | 70,38 m ² | | | | | |
| Obergeschoss | gemäß Anlage | rd. | 37,77 m ² | | | | | |
| Dachgeschoss | ca. | 3,86 m | x | ca. | 3,00 m | rd. | 11,58 m ² | |
| | ca. | 3,21 m | x | ca. | 3,00 m | rd. | 9,63 m ² | im Mittel |
| | | | | | | rd. | <u>129,36 m²</u> | rd. 129,00 m ² |

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

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

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

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

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

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

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

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

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

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

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

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

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **120,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 sind bislang nicht beschlossen. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt, wird eine zeitliche Anpassung des Richtwertes nicht für notwendig erachtet.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. Die Beschaffenheit als Hanggrundstück trifft auf die gesamte Richtwertzone zu und ist somit in dem lagetypischen Richtwert enthalten. Das Grundstück liegt mit seiner Größe leicht unterhalb der Richtwertgröße. Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass lediglich bei übergroßen Grundstücken Anpassungen am Markt vorgenommen werden; bei kleineren Grundstücken kann der Richtwert unangepasst angehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse, wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 120,00 €/m²** - entsprechend dem Bodenrichtwert und einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

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

Grundstück: 261 m² á 120,00 €/m² rd. **31.300,00 €**

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Grundlagen

Normalherstellungskosten von Gebäuden

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

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

Baunebenkosten

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

Korrekturfaktoren

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

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

| | | |
|---|-----|-----------------------|
| Fiktives Baujahr | ca. | 1981 |
| Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag | rd. | 45 Jahre |
| Geschätzte Restnutzungsdauer weitere | rd. | 35 Jahre |
| Bruttogrundfläche | ca. | 264,00 m ² |

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudetypen (Teilkeller, tlw. eingeschossig, tlw. zweigeschossig etc.) unter Wüdigung der Wüdigungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 800,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

| | | | | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|-------|-----|---------------------------------|
| Grundwert | | | | | rd. | 800,00 €/m ² |
| · Korrekturfaktoren objektspezifisch: | | | | | | |
| Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten) | | | | 1,00 | | |
| Wohnungsgröße | | | | 1,00 | | |
| Grundrissart (Einfamilienhaus) | | | | 1,00 | | |
| Normalherstellungskosten | 800,00 €/m ² x | 1,00 x | 1,00 x | 1,00 | rd. | 800,00 €/m ² |
| · Korrekturfaktoren regionalspezifisch: | | | | | | |
| Bundesland: NRW | | | | 1,00 | | |
| Ortsgröße | | | | 1,00 | | |
| Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Nov. 2025 = rd. 190,6) | | | | 1,906 | | |
| Normalherstellungskosten | 800,00 €/m ² x | 1,00 x | 1,00 x | 1,906 | rd. | 1.525,00 €/m² |

Gebäudeherstellungswert

| | | | | | |
|--|-----|-------------------------|---------------------------|-----|----------------------------|
| Gemäß Berechnung: | rd. | 264,00 m ² x | 1.525,00 €/m ² | rd. | 402.600,00 € |
| Alterswertminderung linear | | | | | |
| ./ 56,00% von dem zuvor ermittelten Wert | | | | rd. | <u>-225.500,00 €</u> |
| Sachwert des Gebäudes | | | | rd. | <u><u>177.100,00 €</u></u> |

7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt. Hier werden bei der vorhandenen Ausstattung insgesamt rd. 5,0 % zugrunde gelegt.

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

177.100,00 € x 5 % rd. 8.900,00 €

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

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

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage

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

| | |
|--|-------------------------|
| Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1) | rd. 177.100,00 € |
| Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2) | rd. 8.900,00 € |
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4) | rd. 31.300,00 € |
| Vorläufiger Sachwert | rd. 217.300,00 € |

7.5 Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

| vorl. Sachwert | Bodenrichtwert in €/m ² | | | | | | |
|-------------------|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 |
| 100.000 € | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,11 |
| 125.000 € | 0,94 | 0,97 | 0,99 | 1,02 | 1,04 | 1,07 | 1,09 |
| 150.000 € | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 |
| 175.000 € | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,99 | 1,01 | 1,04 | 1,07 |
| 200.000 € | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,05 |
| 225.000 € | 0,89 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,99 | 1,01 | 1,04 |
| 250.000 € | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,02 |
| 275.000 € | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,99 | 1,01 |
| 300.000 € | 0,85 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 |
| 325.000 € | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 | 0,98 |
| 350.000 € | 0,82 | 0,85 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 |
| 375.000 € | 0,81 | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 |
| 400.000 € | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,92 | 0,94 |
| 425.000 € | 0,78 | 0,81 | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,93 |
| 450.000 € | 0,77 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,92 |
| 475.000 € | 0,75 | 0,78 | 0,80 | 0,83 | 0,85 | 0,88 | 0,90 |
| 500.000 € | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,89 |
| 525.000 € | 0,73 | 0,75 | 0,78 | 0,80 | 0,83 | 0,85 | 0,88 |
| 550.000 € | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,81 | 0,84 | 0,86 |
| 575.000 € | 0,70 | 0,72 | 0,75 | 0,77 | 0,80 | 0,83 | 0,85 |
| 600.000 € | 0,69 | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,81 | 0,84 |

Die in der vorstehenden Tabelle ermittelten Sachwertfaktoren (SWF) sind auf ein Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 350 m² und einer Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren normiert. Gebäude mit einer niedrigeren oder höheren BGF bzw. RND sind mit zusätzlichen Zu- oder Abschlägen durch Addition am Tabellenwert zu berücksichtigen:

Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 44

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes wird aus der oben genannten Tabelle ein Sachwertfaktor von 0,94 mittels linearer Interpolation abgeleitet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 217.300,00 € x 0,94

rd. 204.300,00 €

8. Ertragswertverfahren

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

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

◆ Grundlagen

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

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

Liegenschaftszins

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

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

Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.

8.1 Jahresrohertrag

Eine tatsächliche Miete für das Objekt liegt nicht vor.

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

Vergleichsmieten

Der Mietspiegel der Stadt Vlotho (aktueller Stand 2025) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 m², in normaler Wohnlage und mit einem Baujahr zwischen 1981 und 2000 in einer Spanne von 3,21 €/m² bis 6,96 €/m² mit einem gewogenen Mittelwert von 4,84 €/m² aus. Die vergleichsweise große Spannweite lässt sich auf die unterschiedlichen Modernisierungsstandards dieser Baualterklasse zurückführen.

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

Bei der Anwendung der Vergleichsmieten des Mietspiegels sind für besonders gute bzw. besonders schlechte Lagen Anpassungen vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist von einer normalen Lage, entsprechend der Angabe in dem Mietspiegel, auszugehen, so dass hier keine Anpassungen notwendig sind.

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

Unter Berücksichtigung der oben genannten Überlegungen und der sonstigen Faktoren, werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar angenommen, wobei die Nutzung der sonstigen Nebenräume (Kellerräume, Abstellraum) sowie die Terrassen- und Gartennutzung in dem Mietpreis enthalten sind.

| | | | | | |
|----------|-----------------------|---|-----------------------|-----|----------|
| Wohnhaus | 129,00 m ² | x | 5,50 €/m ² | rd. | 709,50 € |
|----------|-----------------------|---|-----------------------|-----|----------|

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

| | | |
|-----------|-----|----------|
| monatlich | rd. | 700,00 € |
|-----------|-----|----------|

(Abrundung aufgrund der Beschaffenheit der Wohnung mit den Stufen innerhalb der Ebenen, der steilen Treppen und des fehlenden Warmwassers im WC im Erdgeschoss)

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

| | | | | | |
|--|----------|---|-----------|-----|------------|
| Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von | 700,00 € | x | 12 Monate | rd. | 8.400,00 € |
|--|----------|---|-----------|-----|------------|

8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten unter Bezugnahme auf die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

| | | | |
|---|---|------------------------|-----------------------|
| Instandhaltungskosten Wohnhaus | | | |
| 14,40 €/m ² x rd. 129,00 m ² Wohnfläche | = | 1.857,60 €/Jahr | |
| Verwaltungskosten Wohnhaus | | | |
| 1 x 367,00 €/Jahr/Einheit | = | 367,00 €/Jahr | |
| Mietausfallwagnis | | | |
| 2 % von 8.400,00 €/Jahr | = | 168,00 €/Jahr | |
| | | <u>2.392,60 €/Jahr</u> | rd. 2.393,00 € |

Das entspricht ca. **28,5 %** des Jahresrohertrages.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

| | | |
|----------------------------|------------|--------------------------|
| Jahresrohertrag | rd. | 8.400,00 € |
| ./. Bewirtschaftungskosten | rd. | - 2.393,00 € |
| | rd. | <u>6.007,00 €</u> |

8.3 Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für freistehende Einfamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,70 % ± 0,70 %.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudetyps und der Lage sowie der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Nutzung ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,70 % angenommen.

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

| | | |
|--|-----|-------------------|
| Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2) | rd. | 6.007,00 € |
| davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4) | | |
| 1,70 % von 31.300,00 € | rd. | <u>- 532,00 €</u> |
| verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von | rd. | 5.475,00 € |

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 % ein Vervielfältiger von **26,22** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

| | | |
|------------------------|-----|---------------------|
| rd. 5.475,00 € x 26,22 | rd. | 143.600,00 € |
|------------------------|-----|---------------------|

8.4 Ertragswert des Grundstücks

| | | |
|--|-----|----------------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3) | rd. | 143.600,00 € |
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4) | rd. | 31.300,00 € |
| Ertragswert | rd. | <u>174.900,00 €</u> |

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

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5) rd. 204.300,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4) rd. 174.900,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Bei der Kaufentscheidung spielt aber auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist.

Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

rd. 204.300,00 € x 2/3 + 174.900,00 € x 1/3 rd. 194.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück

Oelbrinkstraße 48
32602 Vlotho

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

mit insgesamt **rd. 195.000,00 €**

in Worten (Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **23.01.2026** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

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

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

Lübbecke, den 11. Februar 2026

Anlagen im Originalgutachten

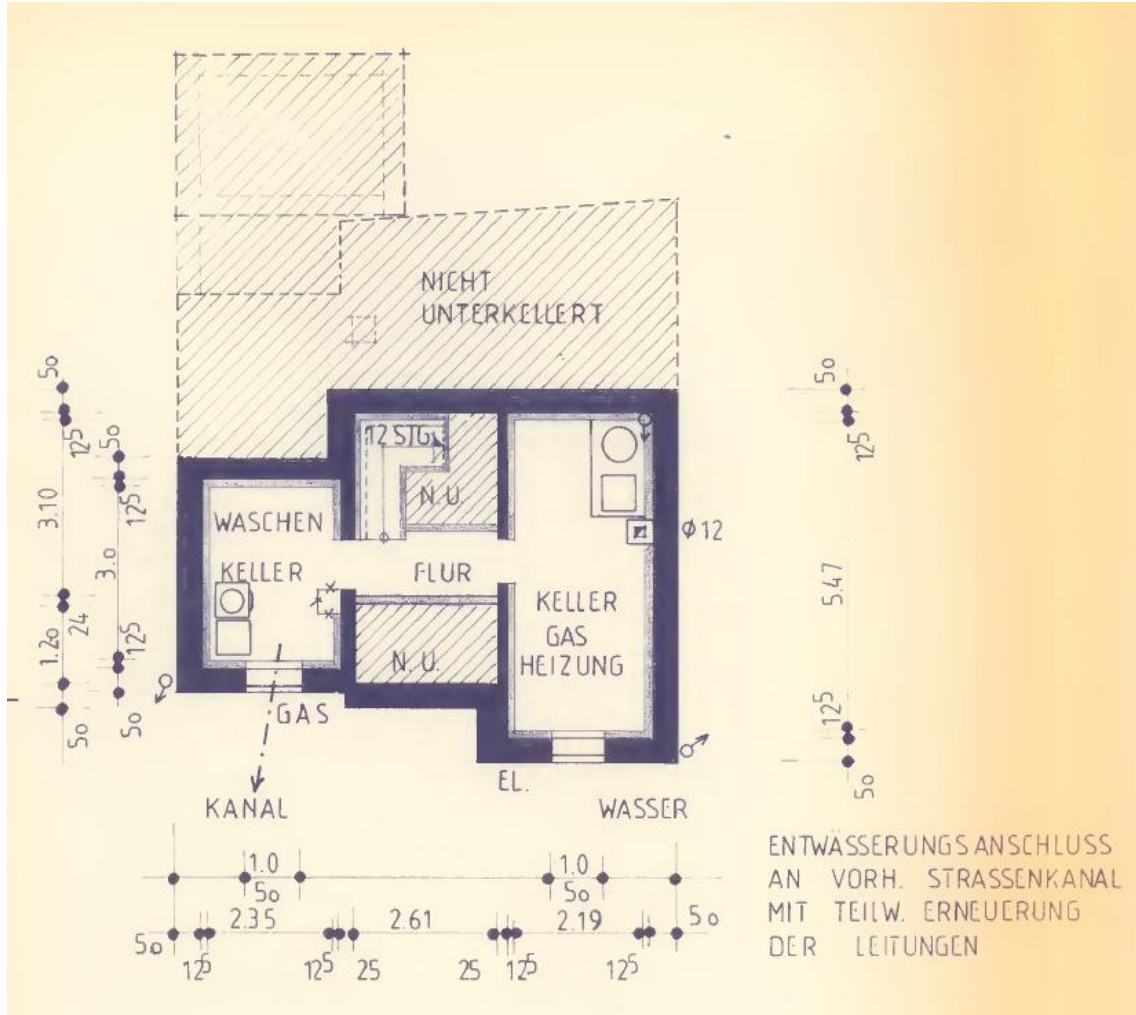
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibung aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

Zeichnungen

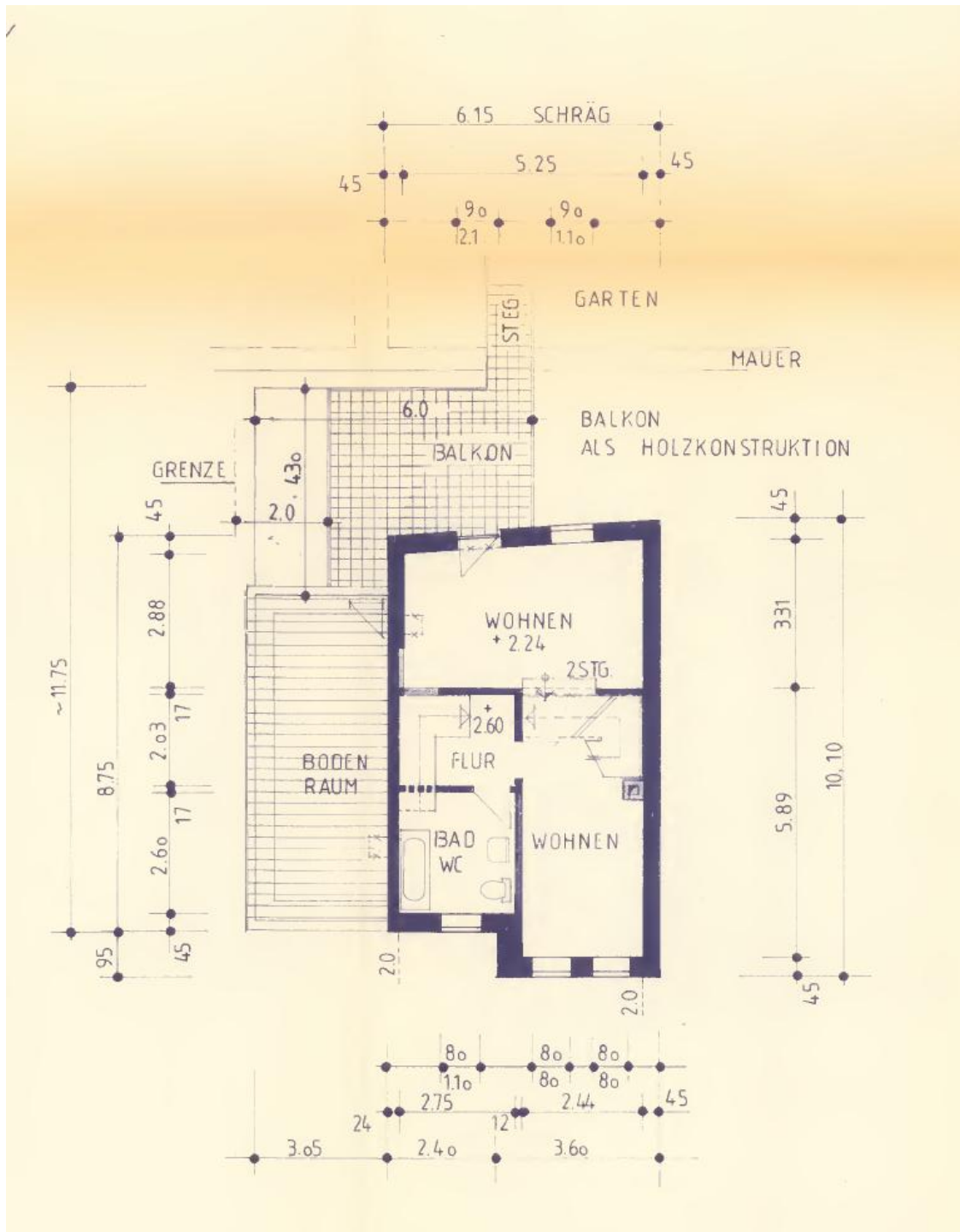
Fotos

Bauzeichnungen

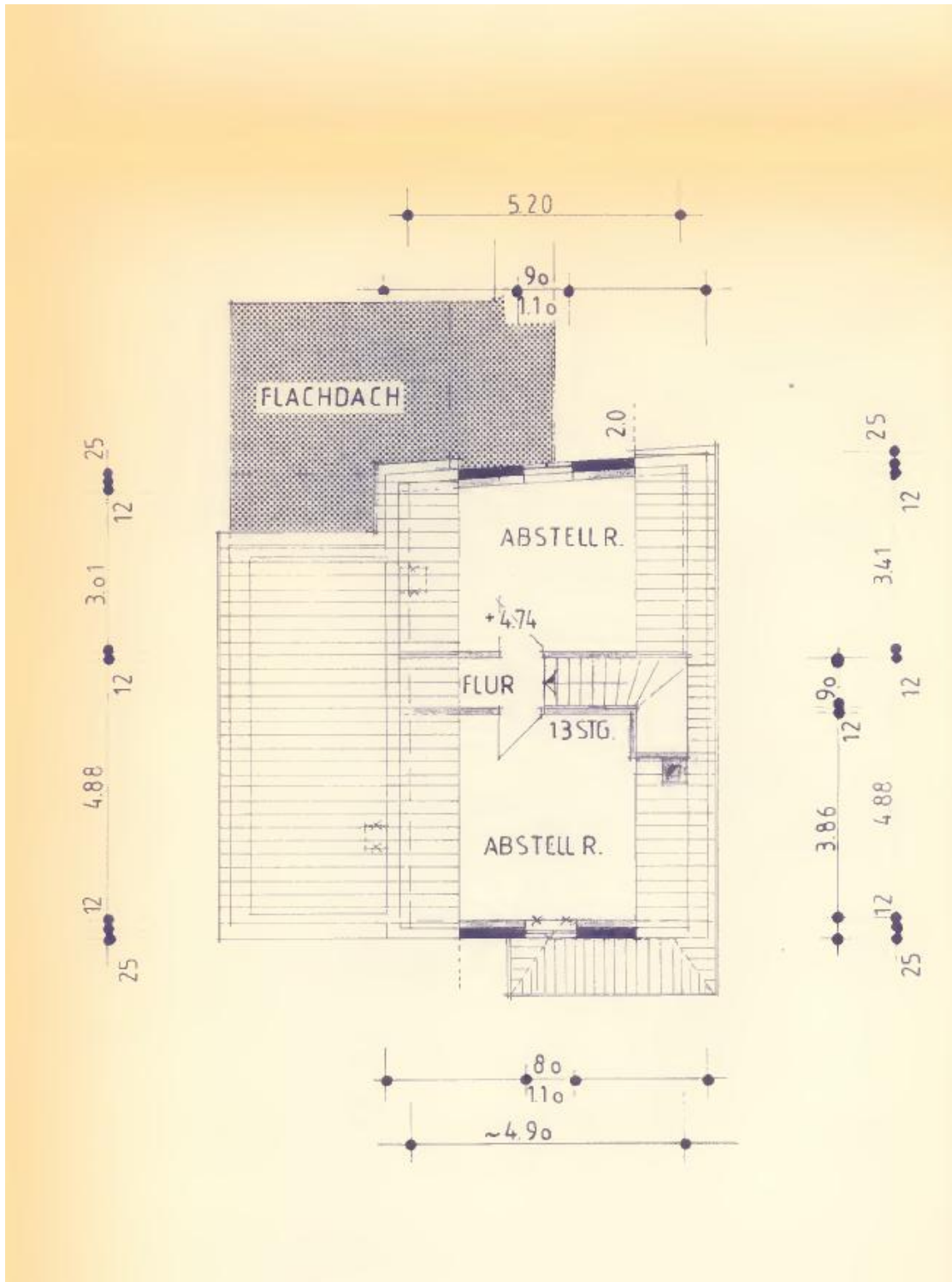
Kellergeschoss

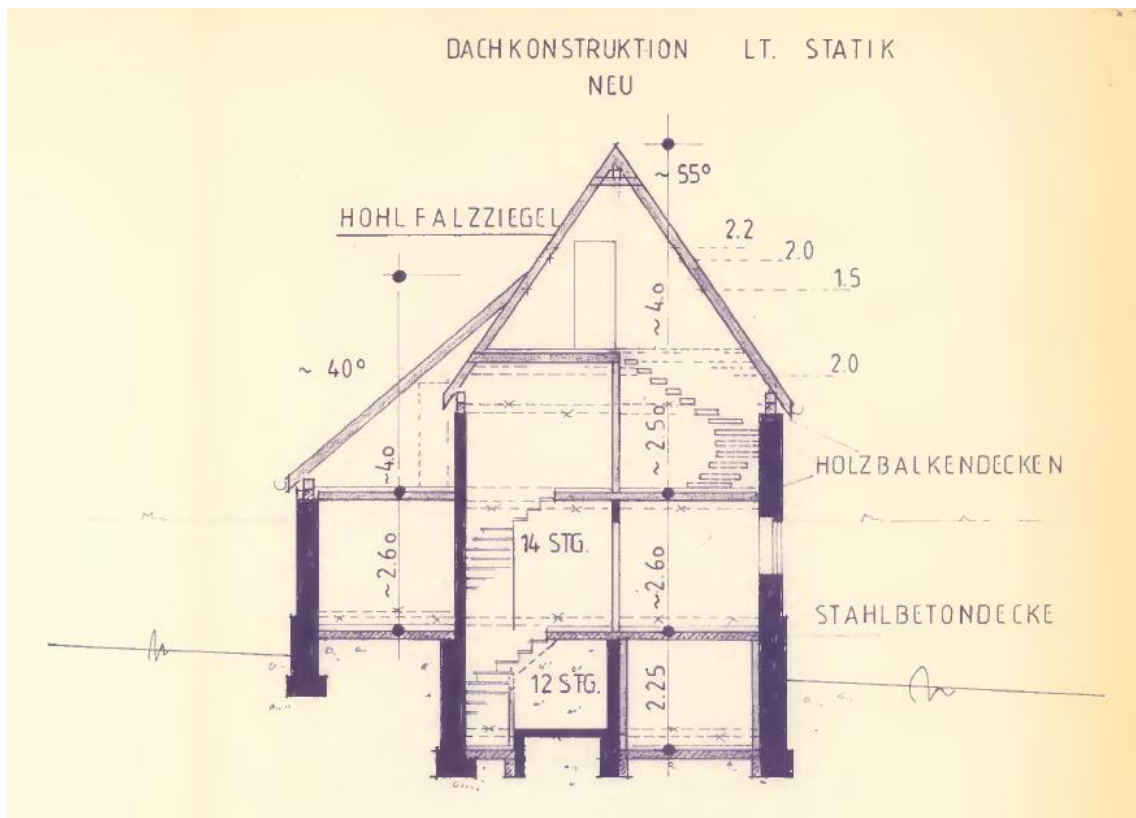
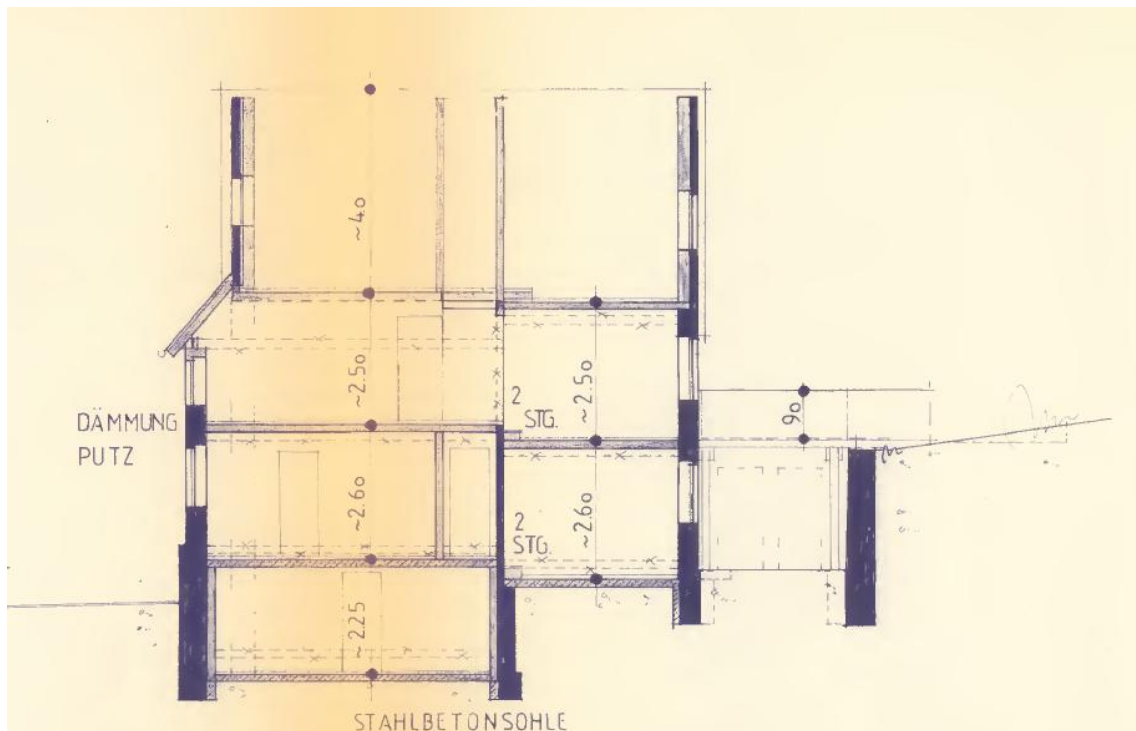


Obergeschoss



Dachgeschoss





Nord-Ostansicht



Südansicht
vom oberen Garten aus



Zugangstreppe zum Balkon
und somit zum
höhergelegenen
Garten



Literaturverzeichnis

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