



**Internetversion
Text**

WERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:

**3½ Zimmer-Wohnung in einem 4-geschossigem Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 6, im 1. Obergeschoss (ca. 92 m² Wohnfläche, 3½ Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum und 2 Balkone) und ein Kellerraum Nr. 6
Wibbeltstraße 70, 59302 Oelde.**

Lage/Größe gemäß

Bestandsverzeichnis:

Blatt 9544 69/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
- im Rechtssinne -
Lfd. Nr. 1: Gemarkung Oelde, Flur 3,
Flurstück 563, Verkehrsfläche, Wibbeltstraße,
Größe: 140 m²,
und
Flurstück 564, Gebäude- und Freifläche, Wibbeltstraße 70,
Größe: 1671 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Nr. 6
des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 6.

Auftraggeber:

**Amtsgericht Beckum
AZ. 4 K 16/24**

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

20. Februar 2025

Qualitätsstichtag:

20. Februar 2025

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

82.000,- Euro

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen, etc.). Diese Unterlagen finden Sie in der Internet-Foto-Version bzw. in der Originalversion des Gutachtens, das Sie nach telefonischer Rücksprache (**Tel. 0 2521/ 9351 140**) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Beckum einsehen können. Die Internetversion umfasst, inkl. Deckblatt 26 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	8
3.3	<u>Altlasten</u>	8
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	8
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	8
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	9
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	9
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	10
5.	<u>Baubeschreibung</u>	11
5.1	<u>Allgemein</u>	11
5.2	<u>Konstruktionsmerkmale</u>	13
5.3	<u>Ausstattungsstandard</u>	14
5.4	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	15
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	15
7.	<u>Angenommene Werte</u>	16
8.	<u>Wertermittlung</u>	17
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	17
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	17
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrenswerts</u>	18
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	18
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV</u>	19
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	22
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	23
8.5	<u>Sicherheitsabschlag (fehlende Innenbesichtigung)</u>	24
9.	<u>Verkehrswert</u>	25
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	25
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	25
10.	<u>Erklärung</u>	26



1 Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwertanteil der Wohnung (Blatt 9544)	29.000,00 €
• Ertragswert der Wohnung (Blatt 9544)	90.500,00 €
• Sicherheitsabschlag (aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	8.500,00 €
• Verkehrswert der Wohnung (Blatt 9544), gemäß § 194 BauGB	82.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- Das Grundstück, Wibbeltstraße 70 besteht aus zwei Flurstücken im nordöstlichen Bereich von Oelde.
- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Objekt liegt in einem Wohngebiet am Ende der Wibbelstraße. Bezogen auf den Ort, weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Das Objekt konnte am Bewertungsstichtag nicht von innen besichtigt werden, da der Eigentümer keinen Bevollmächtigten benannt hat und selbst nicht teilnehmen konnte.**
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr 1962 entsprechenden, ordnungsgemäß instand gehaltenen Allgemeinzustand. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Die Außenanlagen sind einfach und zweckmäßig angelegt. Das Treppenhaus ist augenscheinlich ursprünglich. Die Fenster wurden augenscheinlich im Laufe der Jahre erneuert. Schönheitsreparaturen sind dem äußeren Eindruck nach im erforderlichen Maß durchgeführt worden (siehe hierzu Punkt 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Ob das zu bewertende Objekt, Wohnung Nr. 6 am Bewertungsstichtag bewohnt ist konnte nicht festgestellt werden. An der Klingel steht der Name des Eigentümers. Der Unterzeichner unterstellt in diesem Gutachten einen geräumten und besenreinen Zustand.**
- **Das Hausgeld wurde von der Hausverwaltung für die Wohnung mit 313,- €/Monat (rd. 113,- € hiervon sind laut Wirtschaftsplan umlagefähig) angegeben.**
- Ein Verdacht auf **Altlasten, Asbest, Schimmelbildungen oder sonstige gravierende Verunreinigungen** besteht nicht bzw. kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht festgestellt werden (siehe hierzu Punkt 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- Im **Baulasten**verzeichnis der Stadt Oelde sind keine Eintragungen zu Gunsten oder zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks verzeichnet.
- **Erschließungsbeiträge sind nach Angaben der Stadt derzeit nicht zu erwarten.**
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, es wird somit nach § 34 BauGB beurteilt.
- **Die Anfertigung von Innenaufnahmen war dem Gutachter, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.**
- **Sicherheitsabschlag:** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unter Punkt 8.5 ein Sicherheitsabschlag für möglicherweise vorhandene Mängel berücksichtigt.



1.3 Auftrag und Katasterangabe

Mit dem Schreiben vom 18.10.2024 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Beckum beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung über das aus dem Grundbuch von Oelde, Blatt 9544 ersichtliche Eigentum:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Blatt 9544

Lfd. Nr. 1: 69/1000 (i. B.: neunundsechzig Eintausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück – im Rechtssinne -
Gemarkung Oelde, Flur 3, Flurstück 563, Verkehrsfläche, Wibbeltstraße,
Größe: 140 m², sowie
Gemarkung Oelde, Flur 3, Flurstück 564, Gebäude- und Freifläche, Wibbeltstraße 70, Größe: 1671 m²,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Nr. 6 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 6.

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Donnerstag, den 20.02.2025 in der Zeit von 11:30 Uhr bis 11:45 Uhr.

Teilnehmer:

- der Unterzeichner, als beauftragter Sachverständiger.

Der Eigentümer wurde zunächst vom Unterzeichner und darauffolgend nochmal vom Amtsgericht Beckum aufgefordert mit dem Unterzeichner Kontakt aufzunehmen, um nach Möglichkeiten zu suchen, eine Innenbesichtigung durchzuführen. Da der Eigentümer diesen Aufforderungen nicht nachkam, wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Beckum gebeten das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.



2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Beckum:

- Angaben zu Eintragungen im Grundbuch

Stadt Oelde:

- Bauakten
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste
- Bauplanungsrechtliche Auskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Kreis Warendorf:

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im zugehörigen Landkreis, Allgemeine Auskünfte und Auskunft über Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen:

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2022
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2020
- **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.beckum.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-warendorf.de



3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen (Auszug)

Grundbuch von Oelde, Blatt 9544

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr. 1 69/1000 (i.B.: neunundsechzig Eintausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück – im Rechtssinne -
Gemarkung Oelde
Flur 3
Flurstück 563
Verkehrsfläche,
Wibbeltstraße, Größe 140 m²
564
Gebäude- und Freifläche,
Wibbeltstraße 70, Größe 1671 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Nr. 6 des Aufteilungsplans
nebst Kellerraum Nr. 6.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 9539 bis Blatt
9554). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den an-
deren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung des Verwalters erforderlich, ersatzweise 2/3 Mehrheit der Eigentümerversammlung.

Ausnahmen:

- a) Erstveräußerung – durch jetzigen Eigentümer,
- b) erneute Veräußerung nach Rückerwerb,
- c) Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie,
- d) Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,
- e) Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24. Oktober 1996 (UR-Nr. 846, Notar ..., Oelde). Eingetragen am 18. Dezember 1996.

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

lfd. Nr. 5 „*hier keine Angaben*“



Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

- lfd. Nr. 3 (1) Veräußerungsverbot gemäß § 111h stopp, § 136 BGB für das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Leitenden Oberstaatsanwalt in Münster gemäß Ersuchen der Staatsanwaltschaft Münster vom 17.10.2022, Aktenzeichen 210 Js 252/21. Eingetragen am 20.10.2022.
- lfd. Nr. 4 (1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 4K 16/24). Eingetragen am 14.08.2024.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Hinweis:

Eine Grundbuchblattkopie, vom 07.10.2024 hat dem Unterzeichner vorgelegen.



3.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Oelde sind keine Eintragungen verzeichnet:

3.3 Altlasten

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*
- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz

Gemäß den vorliegenden Akten sind für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste verzeichnet.

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.



4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage):

Lage:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Münsterland, im Landkreis Warendorf, in der Stadt Oelde.
Fläche:	Die Stadt Oelde hat eine Fläche von rund 102,66 km ² und
Einwohnerzahl:	rund 29.418 Einwohner verteilt auf die Stadt Oelde (rd. 73 %) und die Ortsteile Stromberg (rd. 16 %), Lette (rd. 7 %), Sünninghausen (rd. 4 %).
Struktur:	Oelde, mit den Ortsteilen Stromberg, Lette und Sünninghausen ist eine ländlich strukturierte Stadt mit vielen wesentlichen Einrichtungen. Die Stadt besitzt kulturelle und kirchliche Einrichtungen, sowie Einkaufsmöglichkeiten in Geschäftshäusern, Allgemein- und Fachärzte, Krankenhaus, Kindergärten, Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasium, Sport und Freizeitanlagen. Die wirtschaftliche Struktur wird überwiegend durch kleine bis mittelständische Handwerks- und Industriebetriebe, aber auch einige größere Produktionsbetriebe geprägt.
öffentlicher Nahverkehr:	Der öffentliche Nah- und Fernverkehr wird durch Linienbusse in fast alle Richtungen und Bahnverbindungen über die Bahnhöfe Oelde und Rheda-Wiedenbrück sichergestellt. Entferntere Ziele können über die ICE-Bahnhöfe in Hamm, Bielefeld und Münster und die Flughäfen Münster, Dortmund und Paderborn erreicht werden.
überregionale Verkehrsanbindung:	In das Straßenverkehrsnetz ist Oelde über Land- und Kreisstraßen, sowie der Bundesstraßen B61, B55, B64 und der Bundesautobahn A 2 eingebunden.
Nächstliegende, größere Städte:	Bielefeld, Hamm, Münster und Osnabrück liegen in ca. 20 bis 40 km Entfernung



4.2 Grundstück (Mikrolage)

- Lage:** Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Bereich von Oelde, östlich an der Wibbeltstraße. Es wird von Osten erschlossen und ist nach Südwesten ausgerichtet.
- unmittelbare Verkehrsumgebung:** Die öffentliche Verkehrsfläche grenzt unmittelbar an die nördliche, westliche und südliche Grenze der zu bewertenden Flurstücke 563 und 564.
- Zuschnitt / Topografie:** Das zu bewertende Objekt besteht aus dem augenscheinlich unregelmäßig zugeschnittenen Flurstücken 563 und 564. Die Flurstücke sind augenscheinlich überwiegend eben.
- Nachbarschaft:** Die umliegende Bebauung ist durch eine zwei bis viergeschossige Wohnbebauung geprägt.
- Ver- und Entsorgung:** öffentliches/privates Netz, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser, Satelliten-Schüssel
- Abgabenrechtlicher Zustand:** Gemäß Vortrag der Stadtverwaltung Oelde sind zum Bewertungsstichtag sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG vollständig abgelöst. Maßnahmen, die zu einer Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen führen könnten (Straßenerneuerung, Änderung der Hausanschlussleitungen etc.), sind zurzeit nicht absehbar. Das Grundstück gilt somit als **erschließungsbeitragsfrei** gemäß BauGB und KAG. Der Unterzeichner weist daraufhin, dass ein Beitrag erhoben werden kann, wenn die Straße in Zukunft erneuert, verbessert, erweitert oder in anderer Weise hergestellt wird. Dies gilt in gleicher Weise für die Erneuerung oder Erweiterung der bestehenden Kanalanschlüsse.
- Bauplanungsrechtliche Situation:** Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, es wird somit nach § 34 BauGB beurteilt.



5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z. B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben aus den Bauakten.

zum Objekt:

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Sie sind mit einem 4-geschossigen Wohnhaus bebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 befindet sich im 1.Obergeschoss des 4-geschossigen Wohnhauses.

Bauaktenlage:

- 21.06.1961, Nr. 572/61,
Bauschein zum Neubau eines viergeschossigen 16-Familien-Wohnhauses
- 30.10.1962, Nr. 572/61,
Rohbauabnahmeschein
- 12.12.1963, Nr. 572/61,
Gebrauchsabnahmeschein



Baujahr:	gemäß Aktenlage ursprünglich 1962
Bauweise/-art:	Massive Bauweise, Putz-Fassade, Zementfaserplatten, Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und über den Obergeschossen. Stahlbetontreppe bis ins 4. Geschoss. Flachdach.
Funktion/Grundriss:	Die Einheiten haben einen zeitgemäßen, funktionalen Grundriss.
Schall- und Wärmeschutz:	Der Unterzeichner unterstellt eine den Baujahren entsprechende, bauzeittypische Ausführung und somit einen dem Baujahr entsprechenden Schall- und Wärmeschutz.



5.2 Konstruktionsmerkmale

Eine Innenbesichtigung konnte am Bewertungsstichtag nicht stattfinden. Die nachfolgenden Konstruktionsmerkmale werden gemäß Bauaktenlage und dem äußeren Eindruck nach unterstellt.

Außenwände:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Mauerwerk innen und außen mit Putz; (3; 23%)
Dach:	Flachdachausbildung; (3; 15%)
Fenster und Außentüren:	Kunststofffenster, Zweifachverglasung; (3; 11%)
Innenwände und -türen:	tragende und nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; Holztüren in Umfassungszargen; (3; 11%)
Deckenkonstruktion und Treppen:	Stahlbetondecke über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss; Stahlbetontreppe vom KG zum 3.OG; (3; 11%)
Fußböden:	unbekannt; (3; 5%)
Sanitäreinrichtungen:	unbekannt, (3; 9%)
Heizung:	unbekannt, (3; 9%)
Sonstige technische Ausstattung:	unbekannt, (3; 6%)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Balkon
Außenanlagen:	Betonsteinpflaster, Rasenfläche, Pflanzfläche, Sträucher,



5.3 Ausstattungsstandard

Standardmerkmal/-stufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für						
Gebäudeart 4.2			765	915	1105	
Außenwände	1	x	0,23	x	765	175,95
Dächer	1	x	0,15	x	765	114,75
Außentüren und Fenster	1	x	0,11	x	765	84,15
Innenwände und -türen	1	x	0,11	x	765	84,15
Deckenkonstruktion u. Treppen	1	x	0,11	x	765	84,15
Fußböden	1	x	0,05	x	765	38,25
Sanitäreinrichtungen	1	x	0,09	x	765	68,85
Heizung	1	x	0,09	x	765	68,85
sonstige technische Ausstattung	1	x	0,06	x	765	45,90
Ermittelter Kostenkennwert						765
Gebäudestandardkennzahl						
des Bewertungsobjektes						3,00

Standardstufe (NHK 2010):

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE; Standardstufe 3,00



5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen** dem Baujahr entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt. Das Gebäude befindet sich, augenscheinlich in einem, dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Allgemeinzustand. Die Außenanlagen sind am Bewertungsstichtag einfach angelegt.
- Für die Ausführung der Innenausstattung wird in diesem Gutachten ein mittlerer Ausführungs- und Unterhaltungszustand unterstellt. Schönheitsreparaturen werden, dem äußeren Eindruck nach, im durchschnittlichen Umfang unterstellt.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

6.2 Aufstellung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 6 (1.Obergeschoss)

aus Bauakten (überschlägig ermittelt)	rund	<u>92 m²</u>
Summe Wohnfläche gesamt:	somit rd.	<u>92 m²</u>

Hinweis:

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Maße wurden dabei stichprobenartig überprüft und gegebenenfalls angepasst. **Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.***



7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach der Art der baulichen Anlage bestimmt:

Mehrfamilienhäuser

80 Jahre

Bewertungsobjekt:

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist 1962. Gemäß dem bei der Besichtigung festgestellten Ausführungs- und Unterhaltungszustandes sind am Bewertungsstichtag kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung erfolgt. Diese Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung führen, gemäß Anlage 2 der ImmoWertV, zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Wohnhaus:

Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Gebäudealter:		63 Jahre
Restnutzungsdauer:	fiktiv 17+5	22 Jahre
Baujahr:	fiktiv 1962 +5	1967



8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV
Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.
- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.
- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Das **Ertragswertverfahren** bietet die größte Marktorientierung, es wird im Bewertungsfall **als Grundlage** der Verkehrswertfeststellung herangezogen, da der Ertragswert von Eigentumswohnungen die marktüblichen Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unmittelbar widerspiegelt.

8.2.2 Bodenwertermittlung, gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die folgende Ermittlung werden Angaben aus dem Marktbericht, sowie Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf herangezogen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, sie gelten, in diesem Falle, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Werten:

Gemeinde / Stadt:	Oelde	Beitragszustand:	beitragsfrei
Ortsteil:	Oelde	Nutzungsart:	W (Wohnbaufläche)
Gemarkung:	Oelde	Geschossigkeit:	III
Bodenrichtwert:	210,00 €/m ²	Tiefe/Breite/Fläche:	
Stichtag:	01.01.2025	Lagebeurteilung:	0

Der Bodenwert für das zu bewertende Objekt beträgt gemäß der Richtwertkarte:

210,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgerechnet bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

Hier: Aufgrund der vorherrschenden Marktgegebenheiten stagnieren die Grundstückspreise am Bewertungsstichtag.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da Zustand des Grundstücks erschließungsbeitragsfrei.



- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) $\pm$ 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da die Lage den Kennzahlen des Richtwertes entspricht.

- für Ausnutzung $+ 10\%$

Hier: Zuschlag für die höhere Ausnutzung in der Richtwertzone

- für Größe $\pm$ 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da eine entsprechende Ausnutzung vorliegt

- für Zuschnitt $\pm$ 0%

Hier: Das Grundstück weist einen vieleckigen Zuschnitt auf. Aufgrund der möglichen Nutzung wirken sich diese Merkmale allerdings zum Bewertungsstichtag nicht wertbeeinflussend aus.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **231,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 563 und 564
Gesamtfläche: $140 \text{ m}^2 + 1.671 \text{ m}^2 = 1.811 \text{ m}^2$
Bodenwert: $231,00 \text{ €/m}^2$

$\Rightarrow 1.811 \text{ m}^2 * 231,00 \text{ € / m}^2$	=	418.341,00 €
$\Rightarrow$ Bodenwertanteil gesamtes Grundstück	= rund	418.000,00 €
$\Rightarrow$ Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 6 (69/1000)	=	28.865,53 €
$\Rightarrow$ Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 6 beträgt	= rund	29.000,00 €

8.2.3 Vorläufiger Ertragswert gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von marktüblich erzielbaren jährlichen Reinerträgen des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstückes keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei der Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die hiernach berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben

unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Vervielfältiger) berücksichtigt. Verwaltungskosten sind zum Einen Kosten für die mit der Verwaltung des Grundstückes beauftragten Arbeitskräfte und Einrichtungen, zum Zweiten die Kosten der Aufsicht, sowie zum Dritten die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum an Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Werte für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 der ImmoWertV "Modellansätze für Bewirtschaftungskosten".

Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§28 ImmoWertV) ist dabei der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig oder möglich, ist bei der Berechnung der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Verzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) im Sinne des §34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Gemäß Definition der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie etc.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart "festen" Liegenschaftszinssatz. Die einschlägige Literatur gibt Empfehlungen für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes. Vorrang haben hier



allerdings grundsätzlich die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Diese sind dann im Einzelfall zu modifizieren.

Für den zu beurteilenden Fall hält der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage und Bebauung, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht des Gutachterausschusses, einen Liegenschaftszins von 1,75 % für angemessen.

Wohnung Nr. 6:

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1967, beträgt die Restnutzungsdauer 22 Jahre und somit der Vervielfältiger 18,13 bei 1,75 % Verzinsung.

Unter Berücksichtigung von Lage und Größe und unter Beobachtung des Marktes zum Bewertungsstichtag, hält der Unterzeichner eine monatliche Mieteinnahme von rd. 475,00 € für marktüblich erzielbar (Dies entspricht einem Mietansatz von rd. 5,16 €/m² Wohnfläche).

Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	475,00 € * 12 Monate	=		5.700,00 €
- Verwaltungskosten	420 € je Wohnung + 46 € je Ga	=	-	420,00 €
- Instandhaltungskosten	13,80 € / m² Wohnfläche + 104 € je GA	=	-	1.270,00 €
- Mietausfallwagnis	(2% des Jahres-Rohertrages)	=	-	114,00 €
Summe		=		3.896,00 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes				
- 1,75 % von 29.000,00 €		=	rd. -	508,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	rd.	3.388,00 €
3.388,00 € * 18,13		=		61.424,44 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=		<u>29.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert		=		90.424,44 €

Der vorläufige Ertragswert der Wohnung Nr. 6 beträgt somit rd. 90.500,00 €



8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Der Abschlag für Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln / Bauschäden und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensbilder zeigen können. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierung entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt und er ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturstau etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht. Demnach ist der Abschlag nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen Investitionskosten, hierzu wären genauere Untersuchungen und Kostenermittlungen erforderlich. Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden geschätzt auf:

0,00 €

Dies im Einzelnen für:

- **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Baumängel festgestellt werden**

Für das Gemeinschaftseigentum werden durchschnittliche Verhältnisse mit durchschnittlichen Rücklagen unterstellt.



Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

An dieser Stelle werden evtl. Rechte oder Lasten aus dem Grundbuch, dem Baulastenverzeichnis, oder Verpflichtung aus Eintragungen im Altlastenkataster, Denkmalschutzliste etc. in die Verfahrenswertermittlung eingeführt.

Beurteilung der Eintragung im Grundbuch:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Wert des "lastenfreien" Grundstücks ermittelt. Somit werden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches als solche in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Zur Festsetzung evtl. Zuzahlungsbeträge wird eine gutachterliche Bewertung außerhalb dieses Gutachtens durchgeführt und dem zuständigen Gericht übergeben.

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale insgesamt beträgt somit rd. 0,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 6	=	rd.	90.500,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	0,00 €
Ertragswert der Wohnung Nr.6:	=	rd.	90.500,00 €



8.5 Sicherheitsabschlag

Da es dem Unterzeichner nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen und somit sowohl über die Ausstattung als auch über den Ausbauzustand keine Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Ausgangswert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch andererseits an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Größe für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt.

Rohbau zu Ausbau	45% zu 55%		
Gebäudewertanteil	(Ertragswert ohne Bodenanteil) =	rd.	61.500,00 €

bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich demnach für

den Rohbau	45% x rd. 61.500,00 € =	26.675,00 €
den Ausbau	55% x rd. 61.500,00 € =	33.825,00 €

in Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Wertes

- des Rohbaus von 0%
- des Ausbaus von 25%

vorgenommen

bezogen auf die ermittelten Werte ergibt sich demnach für

den Rohbau	0% x 26.675,00 € =	rd.	0,00 €
den Ausbau	25% x 33.825,00 € =	rd.	8.456,25 €

und somit ein rechnerischer **Sicherheitsabschlag von rd. rd. 8.500,00 €**



9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für die Wohnung Nr. 6, Grundbuch von Oelde Blatt 9544:

69/1000 (i.B.: neunundsechzig Eintausedstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück – im Rechtssinne -

Gemarkung: Oelde Flur: 3

Flurstück: 563

Verkehrsfläche, Wibbeltstraße, Größe: 140 m²

Flurstück: 564

Gebäude- und Freifläche, Wibbeltstraße 70, Größe: 1671 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Nr. 6 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 6.

wird vom Unterzeichner, auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes, sowie dem Allgemeinzustand des Objektes und unter Berücksichtigung einer fehlenden Innenbesichtigung mit einem Sicherheitsabschlag per Bewertungsstichtag

festgestellt mit:

82.000,00 €

(in Worten: zweiundachtzigtausend Euro)

Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Ertragswertes unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustandes, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen festgestellt und ist somit zum Bewertungsstichtag unmittelbar marktangepasst.



10. Erklärung

Der Unterzeichner:

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit, in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten selbständig und höchstpersönlich, nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, nach bestem Wissen und Gewissen, angefertigt habe.

Vervielfältigungen des Gutachtens, auch in Teilauszügen, oder eine weitere Verwertung durch Dritte, sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Unterzeichner zulässig.

Haftungsausschluss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Warendorf, den 27.02.2025

Harald Böckenhüser

- Sachverständiger -

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
