

1. Ausfertigung

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Herford
und in der Stadt Herford
Tgb.Nr. 23-0070-GU

Herford, den 30.04.2024

115

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von Wohnungseigentum

| | |
|-----------------------------------|--|
| <u>Antragsteller:</u> | Amtsgericht Bünde Hangbaumstraße 19, 32257 Bünde |
| <u>Eigentümer:</u> | 1. Kristian Bunkowskij Kastaniengasse 10, 32257 Bünde 2. Alexander Bunkowskij Heidestraße 95b, 32257 Bünde 3. Tatiana Mazur Bürgermeister-Jahn-Weg 3, 24340 Eckernförde je zu 1/3 in Erbengemeinschaft |
| <u>Kat. Bezeichnung:</u> | 228/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Bünde, Flur 16 Flurstück 465 Heidestraße 95b 3.757 m ² |
| <u>Grundbuch:</u> | Bünde, Blatt 3862, lfd. Nr. 1 |
| <u>Lasten und Beschränkungen:</u> | Amtsgericht Bünde Wiederverkaufsrecht, Zwangsversteigerung |
| <u>Stichtag:</u> | Zeitpunkt der Wertermittlung (30.04.2024) |
| <u>Ortsbesichtigungen:</u> | 14.03.2024 und 30.04.2024 |
| <u>Anlagen:</u> | Lageplan (Anlage 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Anlage 2) Wohnflächenberechnung (1 Blatt) (Anlage 3) Bestandszeichnung (Anlage 4) Fotografien (1 Blatt) (Anlage 5) |

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzender: Dipl.-Ing. Lückingsmeier, Enger

Gutachter: Architekt Rupprecht, Bünde

Gutachter: Architekt Meyse, Hiddenhausen

Dieses Gutachten wird unter Anwendung der §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | <u>Vorbemerkung</u> | 3 |
| 2. | <u>Allgemeines zur Wertermittlung</u> | 4 |
| 3. | <u>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</u> | 7 |
| 3.1 | Grund und Boden | 7 |
| 3.1.1 | Tatsächliche Merkmale | 7 |
| 3.1.2 | Rechtliche Merkmale | 8 |
| 3.2 | Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2.1 | Wohnhaus Heidestraße 95b | 9 |
| 4. | <u>Ermittlung des Verkehrswertes</u> | 12 |
| 4.1 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 12 |
| 4.2 | Vergleichswertverfahren | 13 |
| 4.2.1 | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 14 |
| 4.3 | Ertragswertverfahren | 15 |
| 4.3.1 | Bodenwert | 15 |
| 4.3.2 | Mietansätze | 16 |
| 4.3.3 | Bewirtschaftungskosten | 17 |
| 4.3.4 | Ertragswert der Wohnung | 18 |
| 4.3.5 | Ertragswert des Grundstücks | 19 |
| 4.3.6 | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 19 |
| 4.4 | Verkehrswert | 20 |

1. Vorbemerkung

Mit Antrag vom 14.12.2023 des Amtsgerichts Bünde ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford beauftragt worden, für das im Grundbuch von Bünde unter der Blattnummer 3862 lfd. Nr. 1 verzeichnete Wohnungseigentum zum Zeitpunkt der Wertermittlung ein Verkehrswertgutachten zu erstatten:

Gemarkung: Bünde
Flur: 16
Flurstück: 465
Lage: Heidestraße 95b, 32257 Bünde

In Abteilung I des Grundbuchs sind

Alexander Bunkowskij, geb. am 02.01.1955, Heidestraße 95b, 32257 Bünde,

Tatiana Mazur, geb. am 29.06.1951, Bürgermeister-Jahn-Weg 3, 24340 Eckernförde und

Kristian Bunkowskij, geb. am 12.01.2001, Kastanienstraße 10, 32257 Bünde

als Eigentümer zu je 1/3 in Erbengemeinschaft eingetragen.

Gemäß dem Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bünde soll Beweis erhoben werden über den Sachwert (also den Bodenwert zzgl. Gebäudewert) der Eigentumswohnung XV, Heidestraße 95b in 32257 Bünde zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und der Stadt Herford.

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut, in denen sich insgesamt 36 Eigentumswohnungen befinden.

Bei der am 14.03.2024 vorgenommenen Ortsbesichtigung wurde in Gegenwart von Alwin Bunkoswki, Frau Unger (Mutter von Kristian Bunkowskij), Herrn Bunkowskij (Bruder von Kristian Bunkowskij) und Herr Schneider (Nachbar) der derzeitige Bauzustand aufgenommen.

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss fand am 30.04.2024 in Gegenwart von Frau Unger (Mutter von Kristian Bunkowskij), Herrn Schneider (Nachbar) und dem Ehepaar Neurosaw (Bekannte von Alexander Bunkowskij) statt.

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das im Grundbuch verzeichnete Wohnungseigentum.

Das Inventar, die Einrichtungsgegenstände oder sonstiges Zubehör gehören nicht dazu und werden daher nicht mitbewertet.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird - soweit nicht anders angegeben - die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dem Gutachterausschuss wurden keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück gemacht. Beim Kreis Herford liegen keine Informationen über auf dem Grundstück vorhandene Altlasten vor.

Untersuchungen auf Altlasten wurden im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt oder in Auftrag gegeben.

2. Allgemeines zur Wertermittlung

Gemäß § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

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

Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt (Stichtag) nur einen vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.

Die bei der Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse anzuwendenden Verfahren sind in der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien und der für die Grundstückswertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)" vom 14.07.2021 (BGBl. I Nr. 44) bundeseinheitlich vorgeschrieben und erläutert.

Danach sind als Grundlage der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr marktüblich maßgebenden Umstände. Dies sind die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Für die Wertermittlung stehen gleichrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren zur Verfügung. Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren ist abhängig von der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grundstücke in vergleichbarer Qualität gezahlt worden sind. Voraussetzung dabei ist, dass die wertbeeinflussenden Umstände hinreichend mit den Gegebenheiten des Bewertungsobjektes übereinstimmen oder die vorhandenen Unterschiede erfasst werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenwert wird in der Regel durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen auch aus vergleichbaren Gebieten nicht vorhanden, kann der Bodenwert auch von geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet werden oder es können Bodenrichtwerte zusätzlich herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB und Abschnitt 2 §§ 13 ff ImmoWertV) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Die Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelt und im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks, d.h. von den für einen längeren Zeitraum, erzielbaren Miet- und sonstigen Einnahmen auszugehen, von denen die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlichen Kosten (Bewirtschaftungskosten) und der zu verzinsende Bodenwertanteil abzuziehen sind. Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Herstellungswerte der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen sind unter Berücksichtigung ihres Alters und wegen evtl. Baumängel und Bauschäden zu mindern. Sonstige, den Wert beeinflussende Umstände sind als Zu- oder Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Die nach den vorstehend beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Hilfswerte, die kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berichtigen sind. Von ihnen wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet.

Dazu erfolgt die Anpassung des ermittelten Wertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).

3. **Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

3.1 **Grund und Boden**

3.1.1 **Tatsächliche Merkmale**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt Bünde. Die Stadt Bünde hat rd. 48.000 Einwohner.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Süden des Bündner Stadtgebietes. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Es liegt dort an der nordwestlichen Seite der Heidestraße, Hs.Nr. 95b, innerhalb eines Baublocks mit vorwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung, der im Norden von der Wesseler Straße, im Osten von der Bustedter Straße, im Süden von der Tarkampstraße und im Westen von der Heidestraße begrenzt wird.

Die Entfernung zum nordwestlichen gelegenen Ortszentrum beträgt ca. 1,6 km.

Das im Liegenschaftskataster mit einer Flächengröße von 3.757 m² nachgewiesene Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Straßenfrontbreite von 80 m und einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 45 m. Die Oberflächengestalt des Grundstücks ist eben.

Die Form des Grundstücks und seine nähere Umgebung sind im Übrigen aus dem als Anlage beigefügten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu erkennen. Das Grundstück ist farbig angelegt.

Die Heidestraße ist eine ca. 4 m breite asphaltierte Straße mit einem einseitigen Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die zum Objekt verlaufende Stichstraße hat eine 3 m breite asphaltierte Fahrbahn und gehört zum selben Flurstück. Die Zufahrt hat keine Straßenbeleuchtung. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein 2 m breiter asphaltierter Bürgersteig, der sich im Eigentum der Stadt Bünde befindet. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper verlegt

3.1.2 Rechtliche Merkmale

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde von 2004 ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, in den Wohnbauflächen dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Nach Auskunft der Stadt Bünde ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

- Ifd.Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Bünde Band 53 Blatt 1280 verzeichneten Grundstückes Bünde Flur 16 Nr. 186 ist berechtigt, das Grundstück Bünde Flur 16, Flurstück 187 zum Gehen, Reiten und Fahren zu benutzen. Eingetragen am 4. Februar 1963, bei Aufteilung des belasteten Grundstücks in Raumeigentum in die Wohnungsgrundbücher nach Bünde Blatt 3848 bis 3883 übertragen am 10. April 1987.*
- Ifd.Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bünde, 9 K 8/22). Eingetragen am 21.09.2022.*

Das eingetragene Wegerecht hat keinen maßgeblichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Mit notarieller Vereinbarung vom 18. Dezember 1986 (Nr. 590 der Urkundenrolle für 1986) ist an dem Objekt Wohnungseigentum begründet worden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes lag bei Vertragsschluss vor.

Gemäß der notariellen Vereinbarung ist die Aufteilung des Grundstücks (Gemarkung Bünde Flur 16, Flurstücke 187, 216 und 217) in Verbindung mit dem Aufteilungsplan wie folgt vorgenommen worden:

- Miteigentumsanteil von 228 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.XV bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß links nebst Kellerraum XV. – im Hause: Heidestraße 95 b.

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.2 Gebäudebeschreibung

Der Gebäudebeschreibung und der als Anlage beigefügten Berechnung der Bruttogrundfläche liegen zugrunde:

1. Angaben aus den bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen,
2. Daten aus dem Liegenschaftskataster,
3. örtliche Feststellungen

Das zu bewertende Objekt besteht aus der im Aufteilungsplan mit Nr. XV bezeichneten Wohnung im 1.Obergeschoss links des Hauses Heidestraße 95 b nebst Kellerraum mit gleicher Nummer.

3.2.1 Wohnhaus Heidestraße 95b

Mit Bauschein aus dem Jahr 1962 sind drei Mietwohnhäuser mit je 6 Zweizimmerwohnungen und 6 Dreizimmerwohnungen in Zweispännerform errichtet worden. Sie haben drei Vollgeschosse mit 35 Grad geneigtem Dach und nicht ausgebautem Dachraum.

Die im Grundbuch von Bünde Blatt 3862 eingetragene Teilung erfolgte gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz. Die Gebäude sind in 36 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen und haben separate Eingangstüren. Die Erdgeschosswohnung hat einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten, zu den Ober- und Dachgeschoßwohnungen gehört je ein Balkon. Alle nicht genannten Nebengesäle, wie der Garten, sind gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungsberechtigten.

Die anhand der bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen ermittelten Wohnflächen für das Wohnungseigentum XV betragen rd. 54 m² und für den dazugehörigen Kellerraum (Abstellraum) rd. 11 m².

Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine zentrale Heizungsanlage mit Gasfeuerung im Kellergeschoss des Hauses 95c. Die Heizungsanlage war während der Besichtigung nicht zugänglich.

Anschlüsse an das Stromnetz und an das öffentliche Kanal-, Wasserleitungs- und Gasversorgungsnetz sind vorhanden.

Der wesentliche Bauzustand entspricht dem Gebäudealter.

Notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden nur teilweise durchgeführt.

Modernisierungen wurden lediglich im Rahmen der laufenden Instandhaltung vorgenommen.

Räume des Wohneigentums XV

| | |
|----------------|--|
| Kellergeschoss | ein Flur mit Treppenaufgang, ein Kellerraum |
| Obergeschoss | ein Flur mit Treppenauf- und -abgang, ein Flur, ein Badecimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Balkon, ein Schlafzimmer |
| Dachboden | Bodenraum |

Ausführung

Kellergeschoss

| | |
|-------------------|--|
| Außenwände | Mauerwerk, verputzt |
| Innenwände | Mauerwerk |
| Fußboden | Estrich, gestrichen |
| Geschosdecke | Stahlbeton |
| Geschosstreppe | Beton-Fertigstufen |
| Kellertüren | Holztüren |
| Heizung | Gasheizung, im Nachbargebäude (95c) für alle drei Blöcke |
| Geschoßhöhe | ca. 2,25 m |
| Kelleraußentreppe | gerade laufend, Kunststeinstufen |

Obergeschoss

| | |
|----------------|--|
| Außenwände | Mauerwerk, verputzt, gestrichen |
| Innenwände | Mauerwerk, verputzt, gestrichen |
| Fußboden | Estrich mit PVC, Fliesen und Laminat |
| Geschossdecke | Stahlbeton |
| Geschosstreppe | Podesttreppe, Kunststeinstufen |
| Fenster | Kunststofffenster, Isolierverglasung, Jalousie |
| Innentüren | Blatttüren |
| Heizkörper | Gusseisenheizkörper, Heizkörpernischen, Thermostatventil, Wärmemengenzähler |
| Küche | Fliesenbelag, Herdanschluss, Warm- und Kaltwasseranschluss |
| Badezimmer | PVC-Belag, Wandfliese bis 1,5m Höhe (tlw. neu), Badewanne, Stand-WC, Waschtisch, Warm- und Kaltwasseranschluss |
| Geschosshöhe | ca. 2,75 m |
| Balkon | Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffverkleidung |

Dachboden

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Dachform | Satteldach |
| Dachkonstruktion | Holzkonstruktion, Pfettendach |
| Dachhaut | Hohlziegel |
| Dachentwässerung | Regenrinnen und Fallrohre aus Zink |
| Bodentreppen | massiv, gewendet |

Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Nachfolgend können nur Baumängel und Bauschäden aufgeführt und im Weiteren wertbeeinflussend berücksichtigt werden, die bei der Begehung des Objektes sichtbar waren.

Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. können nur berücksichtigt werden, soweit es entsprechende Hinweise darauf gegeben hat. Dies gilt im Besonderen für Mängel im Brandschutz, Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw. In den nachfolgenden Auflistungen sind nur die auffälligsten Mängel aufgeführt, es besteht daher kein Anspruch auf Vollständigkeit. Folgende Mängel (Baumängel / Bauschäden / Reparatur- und Sanierungsstau) wurden unter anderem festgestellt:

Gebäude

- Feuchtigkeitsschaden über der neuen Kellerausgangstür
- Riss an der Westfassade

Sockel mit Rissen und Abplatzungen

Wohnung

- fehlende Rest- und Instandhaltungsarbeiten (z.B. Sockelleisten, Jalousien, Versiegelungen)
- tlw. verbraucht Ausstattung
- sanitäre Anlagen tlw. verbraucht

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In der Regel orientieren sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer bei Eigentumswohnungen am Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Preis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im Allgemeinen beeinflusst von der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes. Es spielen aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima eine erhebliche Rolle. Der Quadratmeterpreis wird in der Regel ermittelt durch einen Vergleichswert mit tatsächlich bezahlten Kaufpreisen für Wohnungen, die mit ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum übereinstimmen.

Zusätzlich zum Vergleichswertverfahren wird das Ertragswertverfahren durchgeführt. Hierbei wird das zu bewertende Wohnungseigentum nach Renditegesichtspunkten beurteilt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auszugehen.

Der Bodenwert soll von tatsächlich bezahlten Kaufpreisen abgeleitet werden. Stehen jedoch geeignete Vergleichswerte nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung, kann der Bodenwert auf der Grundlage des zum Stichtag geltenden Bodenrichtwertes ermittelt werden.

4.2 Vergleichswertverfahren

Um aufzuzeigen wie sich die Kaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen entwickelt haben, hat der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung Kauffälle selektiert, die in den letzten Jahren 2022 bis 2024 angefallen sind. Dabei wurden nur Kaufpreise aus solchen Gebäuden berücksichtigt, die bezüglich der Anzahl, der Größe und der Ausstattung der Wohnung mit dem betreffenden Wohnhaus mit mehr als 4 Wohneinheiten vergleichbar sind.

Die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten Kaufpreise beziehen sich auf Wohnungen mit einer normalen Ausstattung, d.h.

- mit einer zentralen Beheizung
- mit verfliester Dusche oder Einbauwanne
- mit Terrasse oder Balkon

| Ifd. Nr. | Datum Monat Jahr | Lagebezeichnung Ort, Straße | tatsäch- liches Baujahr | Gesamt- Kaufpreis [EUR] | Wohn- fläche [m ²] | Kaufpreis [EUR / m ²] |
|-------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Mrz 22 | Auf der Hannighorst, Spenge | 1970 | 80.000 | 60 | 1.294 |
| 2 | Sep 22 | Am Sunderkamp, Ennigloh | 1960 | 95.000 | 63 | 1.453 |
| 3 | Jan 23 | Im Appelgarten, Herford | 1964 | 105.000 | 67 | 1.493 |
| 4 | Aug 23 | Am Sennenbusch, Herford | 1960 | 77.000 | 59 | 1.214 |
| 5 | Dez 23 | Domagkstraße, Südlengern-Heide | 1965 | 90.000 | 65 | 1.346 |
| 6 | Jan 24 | Bielefelder Straße, Lenzinghausen | 1967 | 89.000 | 60 | 1.405 |

Mittelwert: 1.367,00

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein Mittelwert von 1.367 EUR/m² Wohnfläche.

Die Übertragung des Mittelwertes auf das Bewertungsobjekt ergibt folgenden

Vergleichswert Wohnung XV:

| | |
|----------------------------------|---------------|
| 54 m ² x 1367,- EUR = | 73.818,00 EUR |
|----------------------------------|---------------|

| | | |
|-----------------------|------------|----------------------|
| Vergleichswert | rd. | 73.800,00 EUR |
|-----------------------|------------|----------------------|

4.2.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Merkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, vorhandene Baumängel und Bauschäden oder ein vorhandener Instandhaltungsstau sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Vergleichswerte weisen überwiegend einen ähnlichen Bauzustand auf. Allerdings sind im vorliegenden Fall die teilweise verbrauchten Sanitäranlagen und die veraltete Ausstattung der Wohnung zu bedenken.

Vor diesem Hintergrund ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass ein zusätzlicher Abschlag vom ermittelten Vergleichswert zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale in Höhe von 3.000,- EUR erforderlich ist.

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Vergleichswert des Wohnungseigentums | 73.800,00 EUR |
|--------------------------------------|---------------|

| | |
|----------------|--|
| Abschlag wegen | |
|----------------|--|

| | |
|--|--------------------------|
| besonderer objektspezifischer Merkmale | rd. <u>-3.000,00 EUR</u> |
| | <u>70.800,00 EUR</u> |

4.3 Ertragswertverfahren

Die Ertragswertberechnung geht von nachhaltig erzielbaren jährlichen Mieten aus. Davon sind die im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Es verbleibt der jährliche Reinertrag. In diesem ist auch der Zinsertrag des Grund und Bodens enthalten. Der Bodenwert verzinst sich im Gegensatz zum Gebäude wie eine ewige Rente. Der Gebäudewert verzinst sich dagegen wie eine zeitlich begrenzte Rente, deren Laufzeit von der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Gebäudes abhängt. Bevor der auf das Gebäude entfallende Reinertrag als Zeitrente kapitalisiert werden kann, muss der auf dem Grund und Boden anfallende Zinsanteil aus dem Reinertrag herausgerechnet werden. Durch Abzug dieses Bodenwertanteils vom Reinertrag ergibt sich der Gebäudeertragsanteil. Er wird entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Gebäudeertragswert und Bodenwert ergeben unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen den Ertragswert des Grundstücks.

4.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließung sind die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten entscheidend.

Im vorliegenden Fall ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbauland zu bewerten.

Der Bodenwert soll zwar von tatsächlich bezahlten Kaufpreisen abgeleitet werden, doch stehen hier geeignete Vergleichswerte nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes von 140,- €/m² ermittelt, der zum Stichtag 01.01.2024 für den betroffenen Bereich vom Gutachterausschuss beschlossen wurde. Dieser Bodenrichtwert, der in Anlehnung an Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten ermittelt wurde, stellt einen durchschnittlichen Lagewert für bebaubare, erschließungsbeitrags- und -kostenfreie Grundstücke mittlerer Größe (bis 700 m²) mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung dar.

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von 3.757 m². Wobei der Miteigentumsanteil 228/10.000 beträgt. Dieser Anteil wird in Ansatz gebracht:

| | |
|--|--------------------------|
| 3.757 m ² x 140,00 EUR/m ² | = 525.980,00 EUR |
| Miteigentumsanteil von 228 / 10.000 | = 11.992,00 EUR |
| | <u>rd. 12.000,00 EUR</u> |

4.3.2 Mietansätze

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt und erzielt somit keine Mieteinnahmen. Für die Ertragswertermittlung ist von angemessenen, nachhaltig erzielbaren Mieten auszugehen.

Zur Ermittlung von angemessenen Mietzinsen wird der Mietspiegel der Stadt Bünde vom 01.01.2024 herangezogen. Dieser Mietspiegel wurde erstellt von der Stadt Bünde, Bauverwaltungamt mit:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bünde-Südlengern und Umgebung
- Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen-Lippe e.V.
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. mit Sitz in Bielefeld
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Herford
- Mieterverein Herford e.V.
- Nienaber Immobilien GmbH, Bünde
- Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford e.G., Bünde
- Kommunalbetriebe Bünde Gebäudemanagement

In diesem Mietspiegel sind für freifinanzierte Wohnungen als ortsübliche Vergleichsmiete aufgeführt:

Für Baujahre von 1961 bis 1980 bei einer Wohnungsgröße

| | EUR/m ² | | Arithmetisches |
|-------------------------|--------------------|------|----------------|
| | von | bis | Mittel (EUR) |
| bis 60 m ² | 5,15 | 6,93 | 6,21 |
| 61 – 80 m ² | 5,18 | 6,56 | 5,90 |
| 81 – 100 m ² | 4,62 | 6,44 | 5,53 |
| Über 100 m ² | 3,98 | 6,99 | 5,41 |

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des Hauses Nr. 95b auf der linken Seite. Sie wird über ein zentrales Treppenhaus mit fünf weiteren Wohnungen erschlossen. Über einen zentral gelegenen Flur gelangt man in die Küche, das Badezimmer, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Der Balkon ist über das Wohnzimmer begehbar. Die Ausstattung der Wohnung ist durchschnittlich. Die sanitären Anlagen sind trotz Erneuerung des Fliesenspiegels oberhalb der Badewanne abgängig. Die Türen, Fenster und das Balkongeländer sind größtenteils aus der Bauzeit.

Der Gutachterausschuss hält daher eine Nettokaltmiete von ca. 6,50 EUR/m² für nachhaltig erzielbar, das ergibt eine monatliche Miete von rd. 350,- EUR. In der Miete sind der Stellplatz und der Kellerraum enthalten.

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem **Mietausfallwagnis**, den **Verwaltungskosten** sowie den **Instandhaltungskosten** zusammen.

Die **Verwaltungskosten** bestehen aus den Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräften und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, die Kosten für die Geschäftsführung und anderes mehr.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Instandhaltungskosten werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit 14,00 EUR/m² angesetzt. Als **Mietausfallwagnis** wird eine Art Rückstellung der künftigen Ertragsminde-

rung bezeichnet, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder leerstehende Räumlichkeiten entsteht. Üblicherweise liegt das Mietausfallwagnis bei zu Wohnzwecken genutzten Objekten bei 2 % des Jahresrohertrages. Insgesamt hält der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall einen Ansatz für die Bewirtschaftungskosten von rd. 25 % des Jahresrohertrages für angemessen.

4.3.4 Ertragswert der Wohnung

Der für die Kapitalisierung notwendige Vervielfältiger ist vom Ansatz der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses abhängig. Die wesentlichen Gebäudeteile sind 1961 entstanden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattung und Ausführung wird eine Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 80 Jahren angesetzt. Entsprechend des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustandes wird eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses sind aufgrund von Auswertungen Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Kreis Herford und in der Stadt Herford in Höhe von 2,5 % veröffentlicht. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Marktsituation ein Liegenschaftszins von 2,5 % angesetzt.

Somit ist von folgenden Daten auszugehen:

| | | |
|---|------------|----------------------|
| Bewirtschaftungskosten: | | 30% |
| Liegenschaftszins: | | 2,5% |
| Restnutzungsdauer für alle Gebäudeteile: | | 30 Jahre |
| Vervielfältiger: | | 20,930 |
| Berechnung: | | |
| <u>Wohnung XV</u> | monatlich | jährlich |
| Miete | 350,00 EUR | 4.200,00 EUR |
| Jahresrohmiete insgesamt: | | 4.200,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten: 30 % | | -1.260,00 EUR |
| Reinertrag des Grundstücks: | | 2.940,00 EUR |
| Bodenwertanteil | | |
| 2,5 % von 12.000 EUR | | -300,00 EUR |
| Reinertrag der Wohnung: | | 2.640,00 EUR |
| Wohungsertragswert: 2.640,00 EUR x 20,930 | | 55.255,00 EUR |
| Ertragswert der Wohnung | rd. | 55.300,00 EUR |

4.3.5 Ertragswert des Bewertungsobjektes

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Bodenwert des Miteigentumanteils | 12.000,00 EUR |
| Wohnungsertragswert | 55.300,00 EUR |
| | 67.300,00 EUR |

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Merkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, vorhandene Baumängel und Bauschäden oder ein vorhandener Instandhaltungsstau sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Vergleichswerte weisen überwiegend einen ähnlichen Bauzustand auf. Allerdings sind im vorliegenden Fall die teilweise verbrauchten Sanitäranlagen und die veraltete Ausstattung der Wohnung zu bedenken.

Vor diesem Hintergrund ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass ein zusätzlicher Abschlag vom ermittelten Vergleichswert zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale in Höhe von 3.000,- EUR erforderlich ist.

| | |
|--|----------------------|
| Ertragswert des Wohnungseigentums | 67.300,00 EUR |
| Abschlag wegen | |
| besonderer objektspezifischer Merkmale | rd. -3.000,00 EUR |
| | 64.300,00 EUR |

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und zu bemessen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Der objektspezifisch angepasste Vergleichswert ist zu **70.800 EUR** und der objektspezifisch angepasste Ertragswert ist zu **64.300 EUR** ermittelt worden.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des zu bewertenden Objekts. Die Würdigung der jeweiligen Wertermittlungsverfahren wird an die u. a. Gewichtung angelehnt.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts wird nach sachkundiger Abwägung von **Angebot** und **Nachfrage** auf dem regionalen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag **April 2024** ermittelt zu:

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag zu

68.000 EUR

in Worten: achtundsechzigtausend Euro

gez. Lückingsmeier
Vorsitzender

gez. Rupprecht
Gutachter

gez. Meyse
Gutachter



Lageplan

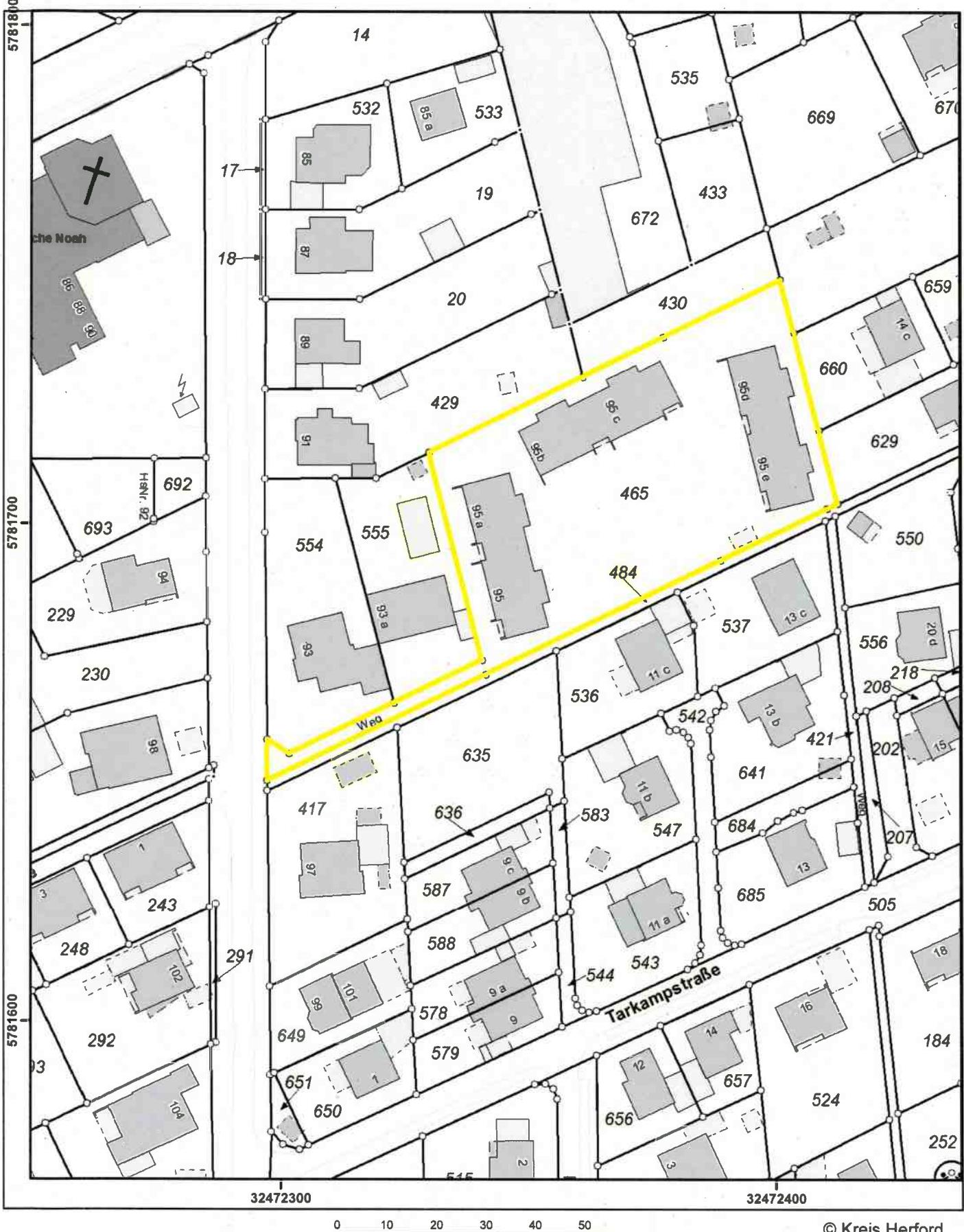
als Anlage zum Gutachten

23-0070-GU

Stadt **Bünde**
Gemarkung **Bünde**

Flur 16

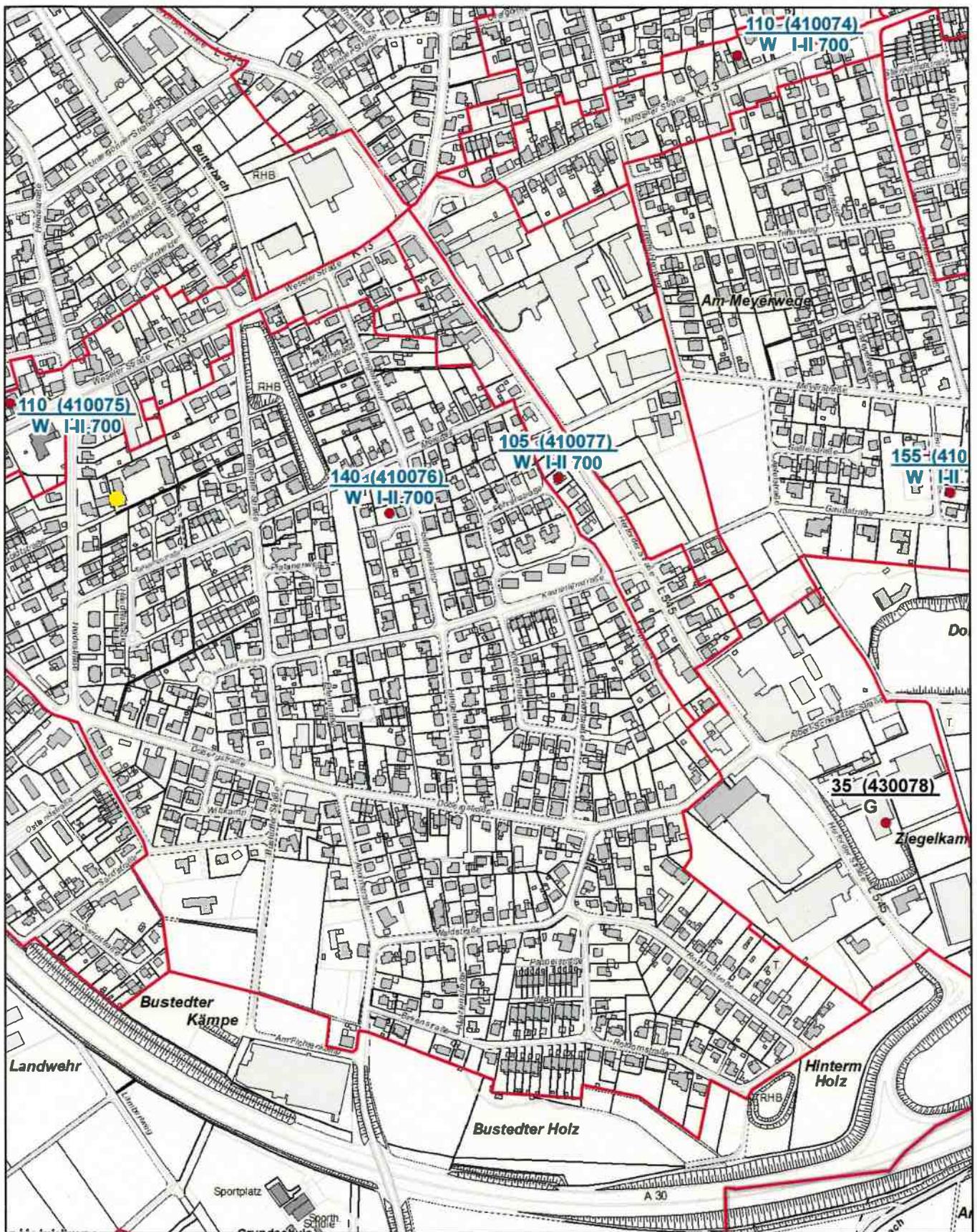
Maßstab 1 : 1.000



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 2

Stichtag: 01.01.2023



Wohnflächenberechnung

nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Objekt: Wohnung XV

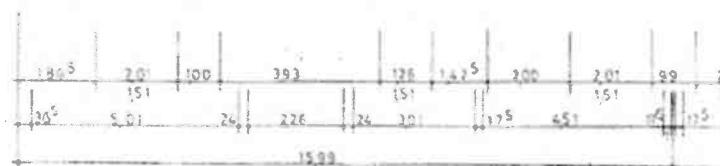
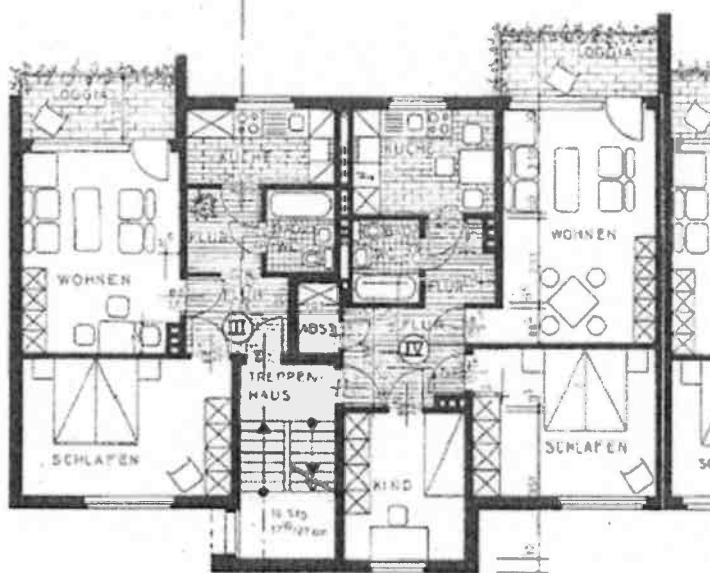
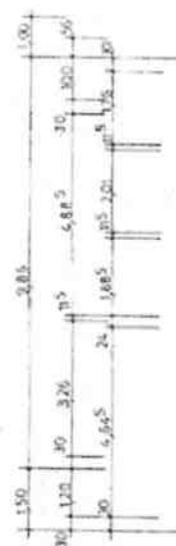
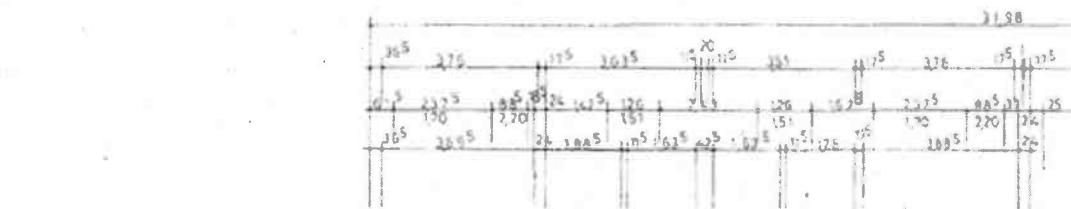
0

| Raum | Länge | Breite | Faktor | Grundfläche | Aufmass | Wohnfläche |
|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--|--------------------------|----------------------------|
| Kellerraum | 3,01 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 3,51 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 10,25 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 1 1 1 1 | 10,25 m² |
| Wohnraum | 3,76 m 0,75 m 0,00 m 0,00 m | 4,89 m -0,32 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 17,82 m ² -0,23 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 1 1 1 1 | 17,59 m² |
| Schlafen | 5,01 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 3,26 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 15,84 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 1 1 1 1 | 15,84 m² |
| Küche | 3,64 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 1,76 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 6,21 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 1 1 1 1 | 6,21 m² |
| Bad / WC | 1,64 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 2,01 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 3,19 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 1 1 1 1 | 3,19 m² |
| Flur | 1,89 m 2,46 m 0,00 m 0,00 m | 2,01 m 1,89 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 3,68 m ² 4,50 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 1 1 1 1 | 8,18 m² |
| Loggia | 3,70 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 1,50 m 0,00 m 0,00 m 0,00 m | 0,97 0,97 0,97 0,97 | 5,38 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² | 0,5 0,5 0,5 0,5 | 2,69 m² |

Summe: **63,95 m²**aufgerundet: **64 m²**

Bestandszeichnung

- Aufteilungsplan als Anlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung) -

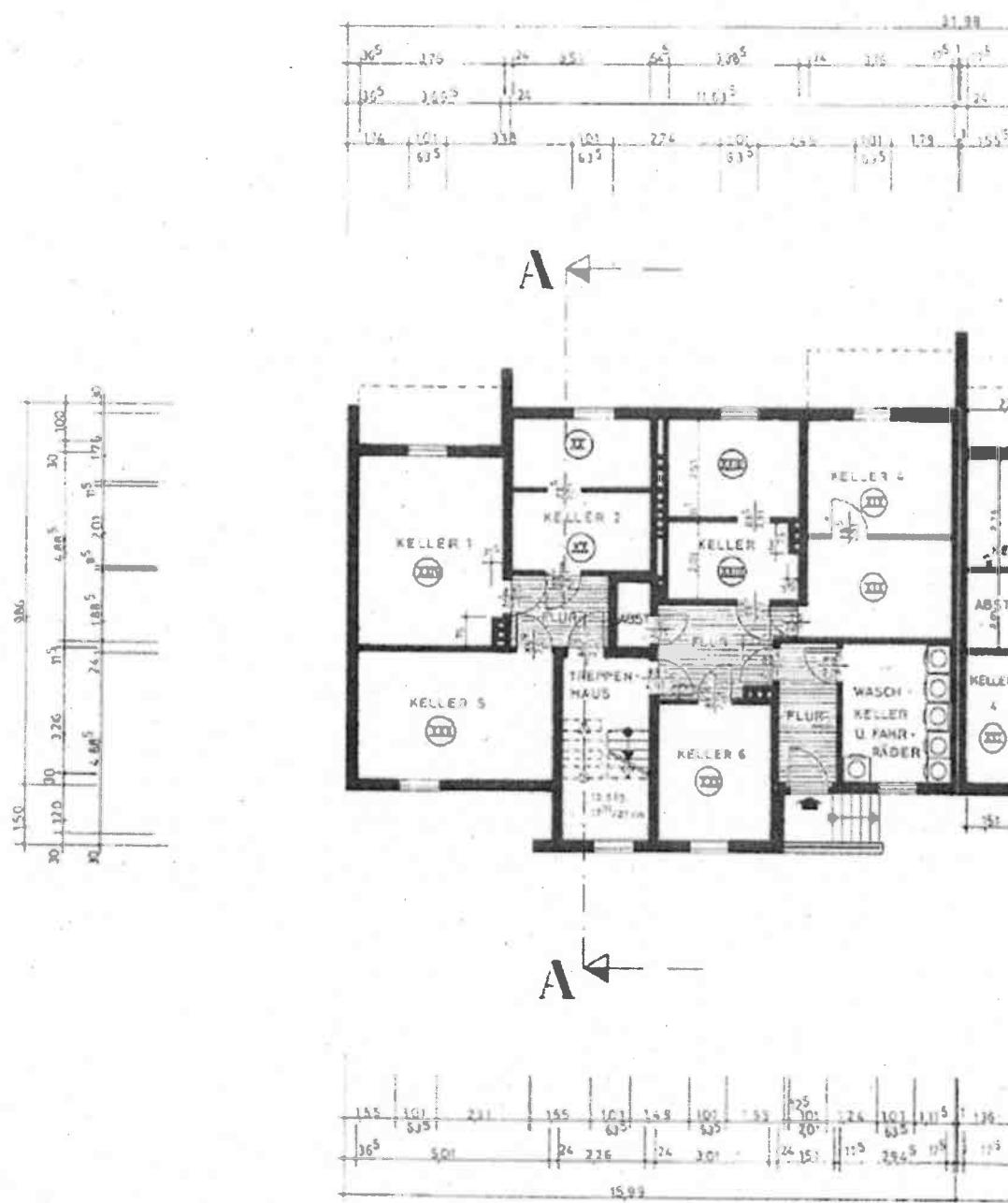


1. OBERGESCHOSS - GRUNDRISS

130

Bestandszeichnung

- Aufteilungsplan als Anlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung) -



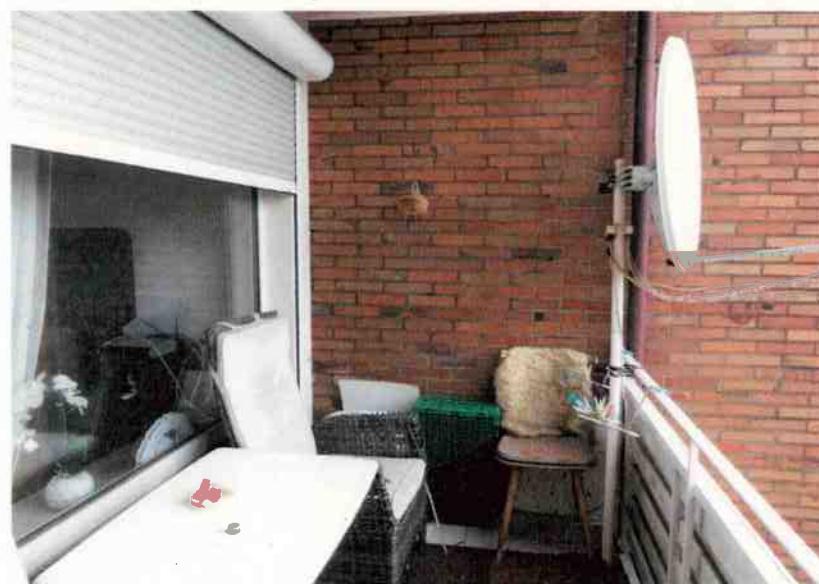
KELLERGESCHOS GRUNDRISS



140
**Mehrfamilien-
Wohnhaus
Nordost-Ansicht**



Balkonanlage



Balkon