



## Verkehrswertgutachten

645 - 2025

für das bebaute Grundstück  
Ovelgönner Weg 28  
32549 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Eidinghausen  
Flur: 12  
Flurstücke: 555 + 556

Grundbuch von Eidinghausen, Blatt 330  
zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025

Objektart: Zweifamilienhaus

Auftraggeber:  
Amtsgericht Bad Oeynhausen  
AZ: 31 K 51 / 24



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.2.3	Berücksichtigung Erschließung	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Außenanlagen	Seite	20
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	20
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	22
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	23
4.5	ergänzende Aspekte	Seite	24
4.5.1	separate Bewertung	Seite	24
4.5.2	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	25
4.6	Verkehrswert	Seite	26
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-West-Ansicht und Süd-Ost-Ansicht	Anlage	7
	Nord-Ost-Ansicht und Süd-West-Ansicht	Anlage	8
	Querschnitt	Anlage	9
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	10
<b>7</b>	<b>Objektfotos</b>		

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 051 / 24
Auftrag vom:	09.09.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch:
Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i></li></ul>

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2025 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>die Eigentümerin</i></li><li>• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Bewertungsobjekt wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.</li><li>• Der Spitzboden konnte nur teilweise eingesehen werden.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 17.01.2025</li></ul>
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 09.09.2025</li></ul>
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 11.09.2025</li></ul>
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 30.09.2025</li></ul>
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 30.09.2025</li></ul>
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 30.09.2025</li></ul>
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 03.11.2025</li></ul>

## 1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 31.10.2025
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke

<sup>\*)</sup> s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 645-2025 enthält 28 Seiten und 10 Anlagen sowie 5 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos:

Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigelegt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

## **1.7 Haftung und Urheberrecht**

### **Anmerkungen:**

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

### **Urheberrecht:**

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

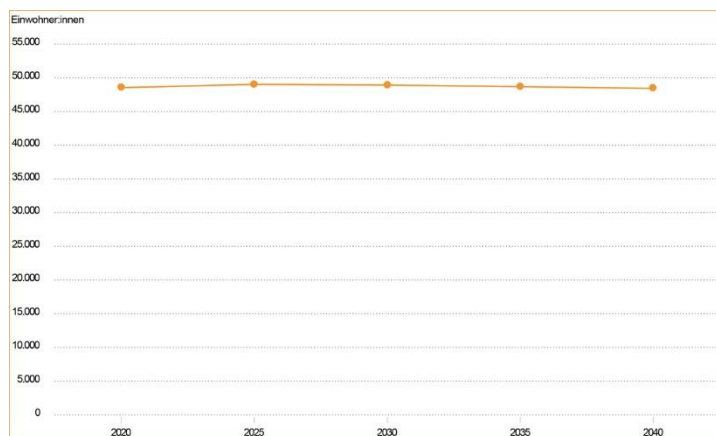
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Oeynhausen
Ortsteil:	Eidinghausen
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bad Oeynhausen
Einwohnerzahl:	49 000
Fläche:	65,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	763 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	98,3

Prognose bezüglich der  
Bevölkerungsentwicklung  
in Bad Oeynhausen (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Eidinghausen
Blatt:	330
Gemarkung:	Eidinghausen
Flur:	12
Flurstück:	555      556
Größe:	404 m <sup>2</sup> 369 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadttrandlage
Wohnlage:	mitteltute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,0 km
	zur Bushaltestelle:	200 m
	zum Bahnhof:	4,0 km
	zur Autobahn A30:	1,0 km
	zu Geschäften:	2,5 km

## 2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch den Ovelgöner Weg bzw. den Weserhüttenweg erschlossen.  
Erschließungszustand: überwiegend ausgebaut  
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert  
Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart: Durchgangsstraße  
Verkehr: mit regem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV

## 2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 22,00 m  
mittlere Grundstückstiefe: 35,00 m  
Grundstücksgröße (insgesamt): 773,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: s.Anlage 1

Höhenlage zur Straße: normal  
topographische Lage: eben  
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück  
geografische Ausrichtung: nördlich des Ovelgöner Wegs

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Bodenverunreinigungen / Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine geringe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

## 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr. 76 „Gewerbegebiet Eidunghausen Mitte“  
WA = Allgemeines Wohngebiet  
2 Vollgeschoss  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)  
offene Bauweise

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes teilweise oder provisorisch ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit bei endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage noch Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB an. (s. Abs. 4.2.3)
- Hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Die ostwestfälische Stadt Bad Oeynhausen (49 000 Einwohner) ist ein Kurort im nordrhein-westfälischen Kreis Minden-Lübbecke in Deutschland. Sie liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden im Tal der Werre, die im Stadtteil Rehme in die Weser mündet.</p> <p>Die Stadt wurde im 19. Jahrhundert als Kurbad gegründet, nachdem auf ihrem Gebiet eine Thermalquelle erbohrt worden war. In der Folgezeit entwickelte sie sich zu einem Kurort von überregionaler Bedeutung und wurde im 20. Jahrhundert zum Standort zahlreicher Spezialkliniken, insbesondere des Herz- und Diabeteszentrums Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Bad Oeynhausen ist verkehrstechnisch durch die Autobahnen A2 und A30 sowie die Bundesstraßen B61 und B514 gut erschlossen. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süd-Westen Bielefeld (40 km), im Westen Osnabrück (60 km) und im Osten Hannover (80 km).</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Der Ortsteil Eidinghausen liegt im Nord-Osten von Bad Oeynhausen, ca. 3 km vom Zentrum entfernt. Eidinghausen verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten usw.</p> <p>Insgesamt ist Eidinghausen ein wohnorientierter Stadtteil. Durch eine gute Verkehrsanbindung (Autobahn A30 und A2 sowie die Bundesstraße B61) und Nahversorgung ist der Ortsteil attraktiv für Familien und Pendler.</p>
Straßenlage:	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft ist vorrangig durch Wohnbebauung aus der Mitte des 20. Jahrhundert geprägt, weiter nördlich grenzt das Gewerbegebiet Eidinghausen Mitte an, weiter südlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.</p>

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Zweifamilienhaus (gegenwärtig als Einfamilienhaus genutzt)

- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- freistehend

Grundrissebenen:

- voll unterkellert
- Erdgeschoss mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse
- vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon
- der Spitzboden ist nicht ausgebaut

Baujahr: 1961  
Modernisierung: lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten  
fiktives Baujahr\*: 1963

*\*) rechnerische / modellkonforme Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i. V. m. Anlage 1 der ImmoWertV.*

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	Klinker

Treppen:	Kelleraußentreppe: Kellertreppe: Geschosstreppen: Treppe zum Dachraum:	Stahlbeton (ohne Belag) Stahlbeton mit Anstrich Stahlbeton mit Kunststein Einschubtreppe Holz
Fußböden:	allgemein: Bad & WC: Kellerfußboden:	Fliesen Fliesen Estrich auf Beton
Innenansichten:	allgemein: Bad & WC:	einf. verputzt und gestrichen Fliesen
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen, tlw. m. Holz verkleidet
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus Marmor aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren:  Terrassen- / Balkontür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Kunststoff mit Lichteausschnitt einf. Holztüren Stahlzargen Kunststoff m. Lichteausschnitt Holzbrettertüren einf. Holztür mit Lichteausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Dachgeschoss: Ausstattung & Qualität:	Wanne, WC, Waschbecken Wanne, WC, Waschbecken einf. Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizung VAILLANT 1993 Flachheizkörper zentral über die Heizung

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,  
Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- leichte Risssschäden
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 3 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: • eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Holzzaun)

### 3.5 qualitative Objektbeschreibung

#### Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr.
- Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt, entsprechen jedoch nur noch sehr bedingt dem heutigen Geschmack.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

#### Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt, es besteht jedoch Renovierungsbedarf.
- Das Objekt verfügt über eine Terrasse im Erdgeschoss und einen Balkon im Dachgeschoss; ferner ist ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung				X		Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit				X		Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

## 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Ovelgönner Weg 28 in 32549 Bad Oeynhausen

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Eidinghausen		Blatt 330		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²		
		a	b		c							
1	2	3						4				
1-2		- gelöscht -										
3	2	Eidinghausen	12	555	Gebäude- und Freifläche, Weserhüttenweg					4	04	
4	2	Eidinghausen	12	556	Gebäude- und Freifläche, Ovelgönner Weg 28					3	69	

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 30.09.2025

## ALLGEMEINES

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigelegten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

#### Objekt: Zweifamilienhaus Ovelgönner Weg 28

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

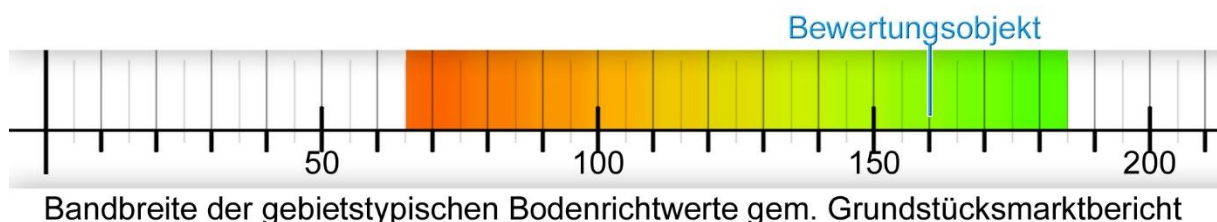
### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 160,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m <sup>2</sup>

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Oeynhausen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 65,00 €/m<sup>2</sup> und 185,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im oberen Drittel.



### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 30% größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert; gem. des aktuellen Grundstücksmarktberichts konnten für vergleichbare Fälle jedoch keine signifikanten Abschläge festgestellt werden, insofern kann der Bodenrichtwert im vorliegenden Fall m.E. ohne weitere Modifikationen übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 wie folgt geschätzt:

Flurstück 555	404,00 m²	Bauland	*	160,00 €/m²	=	64 640,00 €
Flurstück 556	369,00 m²	Bauland	*	160,00 €/m²	=	59 040,00 €
Grundstück insgesamt	773,00 m²	Bauland	*	160,00 €/m²	=	123 680,00 €
					rd.	<b>124 000,00 €</b>

### 4.2.3 Berücksichtigung Erschließung

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Zustand. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Bad Oeynhausen mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes erst teilweise bzw. provisorisch ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit bei endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage noch Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB an. Ob bzw. wann dies geschieht und ob bzw. welche Kosten dann auf den jeweiligen Eigentümer zukommen, ist gegenwärtig unklar. Ich halte es jedoch für sehr wahrscheinlich, dass ein potentieller Erwerber hier einen gewissen Betrag einkalkulieren wird.



Auf Grundlage von Erfahrungssätzen sowie der unverbindlichen Einschätzung der o.g. Mitarbeiters der Stadt Bad Oeynhausen halte ich einen Ansatz i.H.v. rd. 35,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für angemessen. Als Zeitrahmen wird für den Ovelgönner Weg eine Dauer von 20 Jahren angenommen, für den Weserhüttenweg eine Dauer von 25 Jahren. Der zur Abzinsung herangezogene Liegenschaftszinssatz beträgt 2,5%

Die Wertminderung für die noch nicht vollständig erfolgte Erschließung wird somit wie folgt geschätzt:

Flurstück 555	404,00 m²	*	35,00 €/m²	* 1 / 1,025 <sup>25</sup>	=	7 627,00 €
Flurstück 556	369,00 m²	*	35,00 €/m²	* 1 / 1,025 <sup>20</sup>	=	7 882,00 €
Grundstück insgesamt						15 509,00 €
						rd. <b>16 000,00 €</b>

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 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 von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

#### **BAUNEBenKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

#### **WERTMINDERUNG**

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

##### a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

##### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

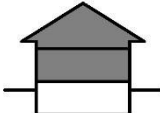
#### **SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.3.1 Zweifamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss	Grundriss- ebenen	insgesamt
BGF	11,62 *	8,36 =	97,14			
	- 3,75 *	2,00 0	-7,50	89,64	* 3 =	268,92

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss		
▷ Standardstufe:	2,5	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		780,00 €/m² BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	134,3	* 1,343
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $780,00 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 1,343 / 0,709 =$		= 1 551,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	269,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $269,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 551,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		417 219,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1961	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1963	
▷ fiktives Gebäudealter	62 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	18 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	80 %	- 333 775,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		83 444,00 €
▷ besondere Bauteile (hier: Gauben)	- pauschal -	5 000,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		88 444,00 €
		rd. <b>88 000,00 €</b>

#### 4.3.2 Außenanlagen

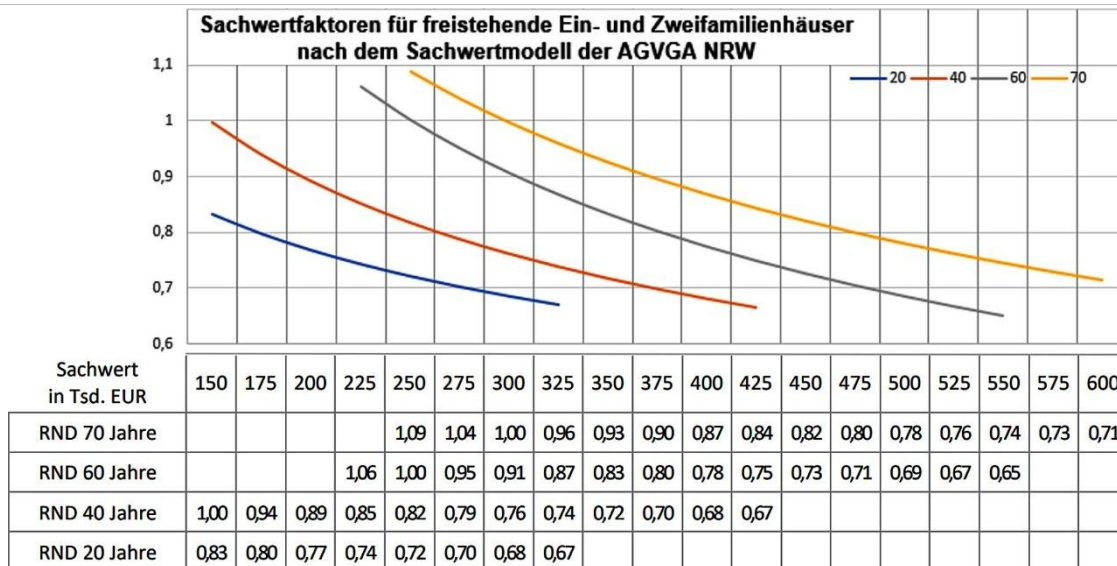
▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	88 444,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	3 538,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>4 000,00 €</b>

#### 4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	124 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	88 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	4 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>216 000,00 €</b>

#### 4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

- ▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt gilt folgende Tabelle:



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	216 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./. 24,0 %)	* 0,76
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		<b>164 160,00 €</b>

#### 4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	164 160,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden:  (dies entspricht einem Ansatz von rd. 1,8 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes)	→ 3.3	<u>- 3 000,00 €</u>
▷ Die Wertminderung für die noch nicht vollständig erfolgte Erschließung	→ 4.2.3	<u>- 16 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	145 160,00 €
		rd. <b>145 000,00 €</b>

## **4.4 Ertragswertermittlung**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **ERTRAGSVERHÄLTNISSE**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

### **ROHERTRAG**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

### **BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

### **KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

### **SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
			€ / m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	monatlich	jährlich
▷	Wohnung im Erdgeschoss	65,00	5,50	360,00 €	4 320,00 €
▷	Wohnung im Dachgeschoss	63,00	5,50	345,00 €	4 140,00 €
▷	Jahresrohertrag				8 460,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich <sup>(3)</sup>				
	Verwaltungskosten 2 * 345,00 € =		690,00 €		
	Instandhaltung 128m <sup>2</sup> * 13,50 €/m <sup>2</sup> WF =		1 728,00 €		
	Mietausfallwagnis 2% von 8 460,00 € =		169,00 €		
	Bewirtschaftungskosten insgesamt				<u>- 2 587,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 5 873,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :		2,5 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,5 % * 124 000,00 €				<u>- 3 100,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen				= 2 773,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer <sup>(5)</sup> des Gebäudes		18 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(6)</sup> einschl. Abschreibung bei 18 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 14,35</u>
▷	Gebäudeertragswert				= 39 793,00 €
▷	Bodenwert				<u>+ 124 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks				= 163 793,00 €
▷	Berücksichtigung „BoG's“ ./.. Reparaturstau <sup>(7)</sup>				<u>- 3 000,00 €</u>
	./.. Risikoadjustierung / Erschließung <sup>(7)</sup>				<u>- 16 000,00 €</u>
▷	Ertragswert				= 144 793,00 €
					rd. <b>145 000,00 €</b>

- 1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 10
- 2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Oeynhausen entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)
- 3) Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

- 4) Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichts abgeleitet.
- 5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV
- 6) Formel zur Berechnung:  $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$
- 7) vergl. Abs. 3.3
- 8) vergl. Abs. 4.2.3

## 4.5 ergänzende Aspekte

### 4.5.1 separate Bewertung

Bei den Flurstücken 555 und 556 handelt es sich de jure um zwei eigenständige Grundstücke, welche separat gehandelt werden können. Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine (zusätzliche) separate Bewertung grundsätzlich erforderlich.

Dies scheint in der vorliegenden Konstellation auch durchaus sinnvoll. Daher werden nachstehen zwei Werte ermittelt:

- a) Flurstück 556, bebaut mit Zweifamilienhaus
- b) Flurstück 555, unbebaut.

Die hier wertrelevanten Faktoren wurden vorab bereits dargestellt, die einzige relevante Abweichung ergibt sich aus dem Sachwertfaktor.

Auf eine Kontrolle anhand des Sachwertfaktors soll an dieser Stelle verzichtet werden.



#### a) Flurstück 556 (Ovelgönner Weg)

Zusammenfassung der Sachwerte		
▷ Bodenwert des bebauten Flurstücks 556	→ 4.2.2	59 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	88 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	4 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>151 000,00 €</b>
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse		
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. GM-Bericht	→ 4.3.4	* 0,83
▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert:		<b>125 330,00 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
▷ Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden:	→ 3.3	- 3 000,00 €
▷ Risikoadjustierung / Erschließung:	→ 4.2.3	- 8 000,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks		114 330,00 €
		<b>114 000,00 €</b>

#### b) Flurstück 555 (Weserhüttenweg)

▷ Bodenwert des unbebauten Flurstücks 555	→ 4.2.2	65 000,00 €
▷ Risikoadjustierung / Erschließung:	→ 4.2.3	- 8 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>57 000,00 €</b>

#### 4.5.2 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 145 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls 145 000,00 €, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 164 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 280,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

Bei einer separaten Bewertung ergeben sich folgende Ansätze:

bebautes Flurstück 556 (Ovelgönner Weg):	114 000,00 €
unbebautes Flurstück 555 (Weserhüttenweg):	57 000,00 €

In der vorliegenden Konstellation ist die Summe der Einzelansätze höher als der Wert bei einer Veräußerung als Einheit. Dies ist angesichts des Bewertungsmodells und der diesem zugrunde liegenden Methodik durchaus plausibel. Das individuelle Verhalten einzelner Marktteilnehmer lässt sich anhand der angewandten Methoden jedoch nur bedingt abbilden. Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Ob es aus wirtschaftlicher, nicht zuletzt aber auch pragmatischer Sicht tatsächlich sinnvoll ist, beide Grundstücke separat zu veräußern, ist fraglich.

Angesichts der Größenverhältnisse und des Zuschnitts der Flurstücke erscheint es m.E. wahrscheinlicher, dass ein potentieller Erwerber tatsächlich beide Flurstücke übernehmen würde und diese ggf. in einem anderen Größenverhältnis neu aufteilen würde.

## 4.6 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 145 000,00 geschätzt.

### Der Verkehrswert für

das bebaute Grundstück  
Ovelgönner Weg 28  
32549 Bad Oeynhausen

Gemarkung: Eidinghausen  
Flur: 12  
Flurstücke: 555 + 556

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 30.09.2025 auf

**€ 145 000,00**

in Worten: **EINHUNDERTFÜNFUNDVIERZIGTAUSEND EURO**

**geschätzt.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 03.11.2025



## 5 Literaturverzeichnis

### VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **BISCHOFF**

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **UNGLAUBE**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### **ROSS - BRACHMANN**

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **TILLMANN / KLEIBER / SEITZ**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-  
stücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

## RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl.)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

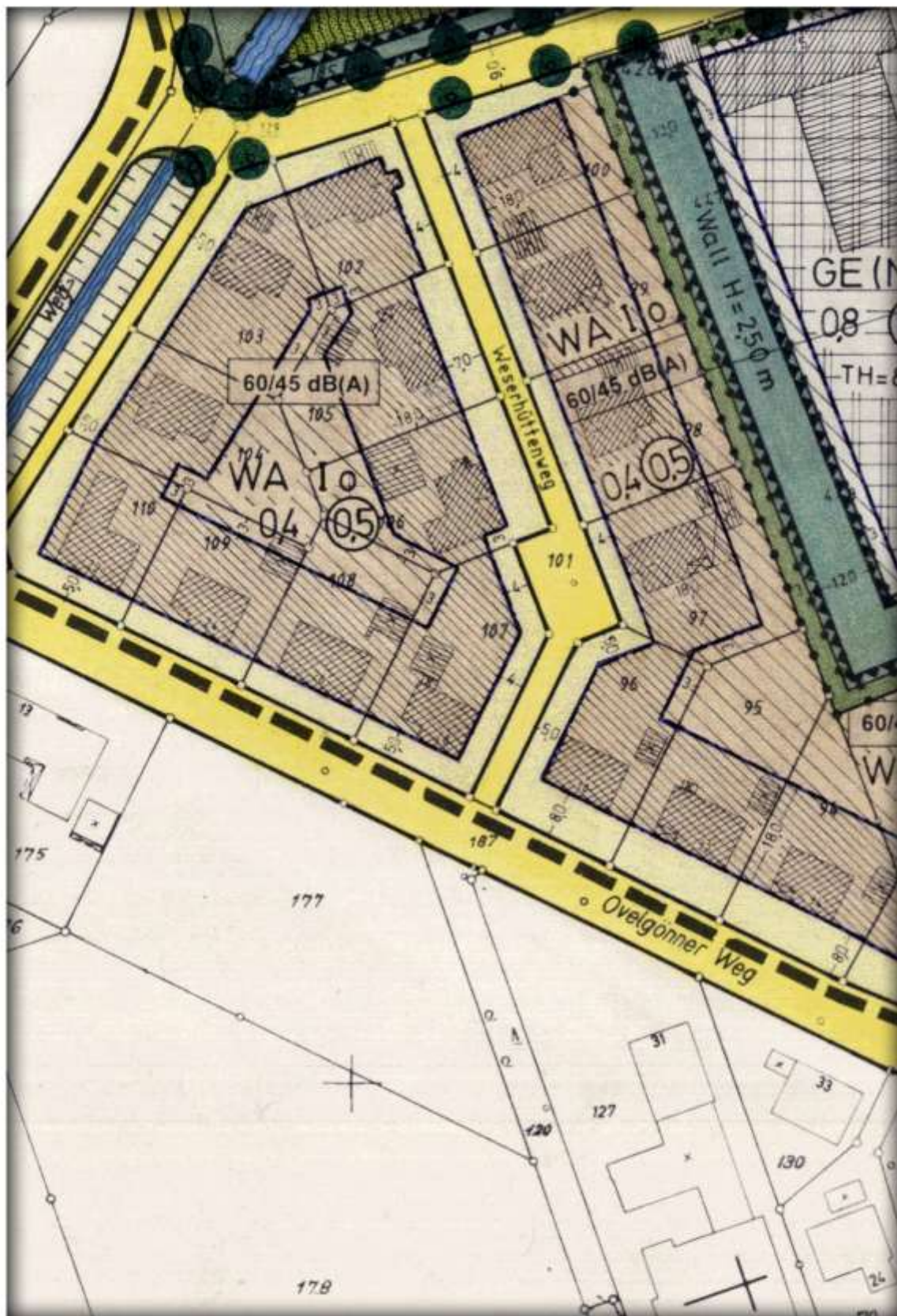
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

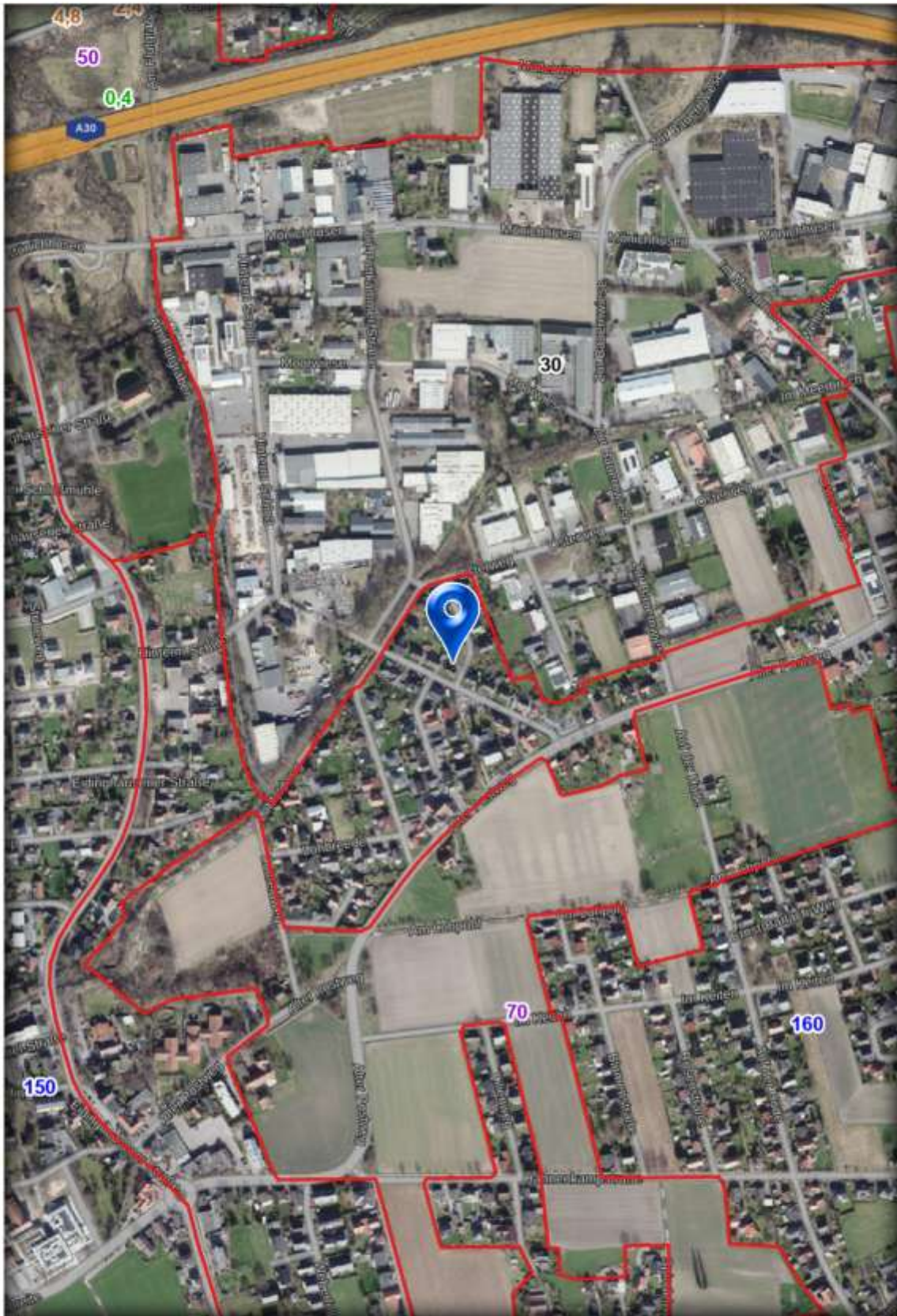


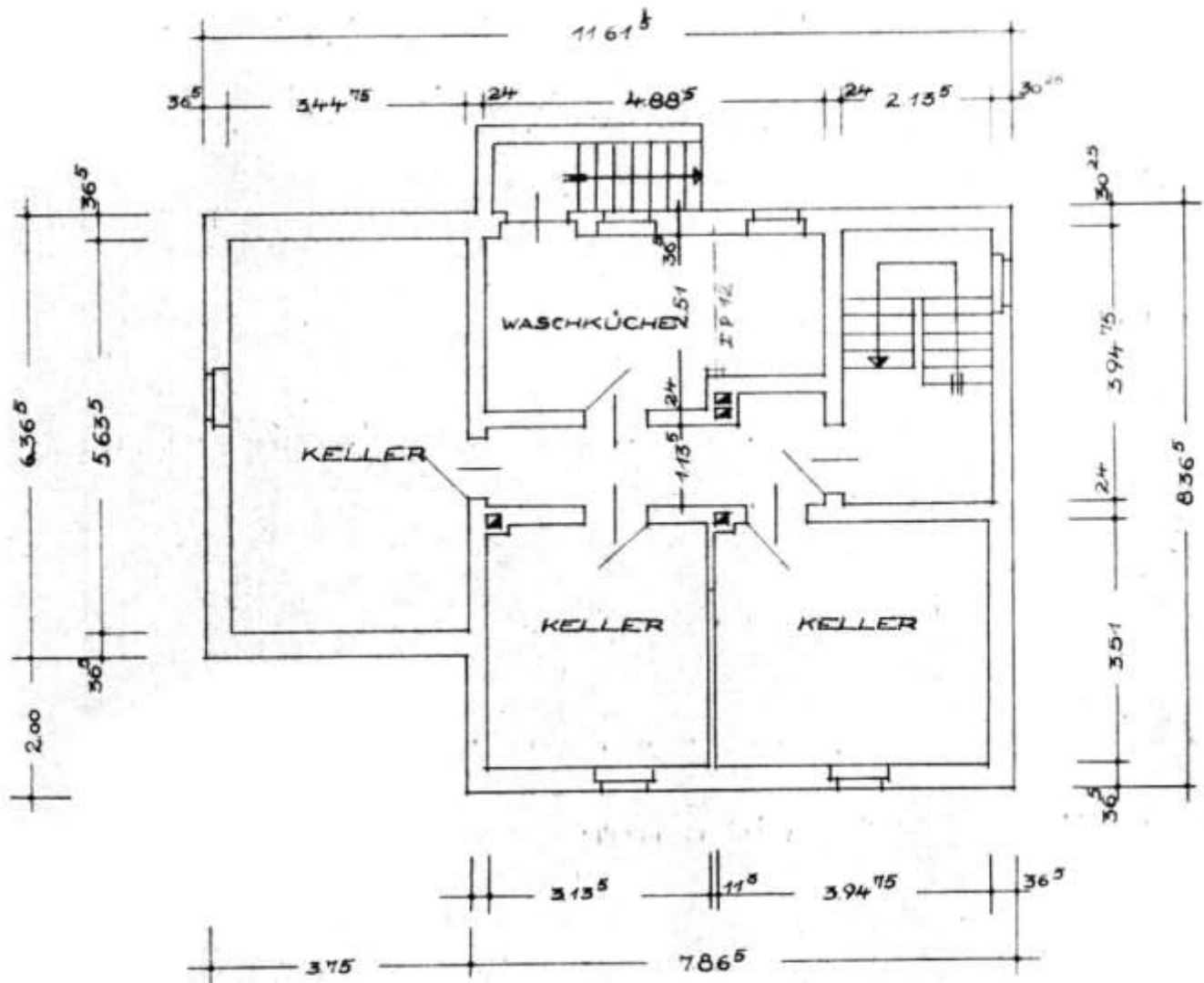
Gemarkung: Eidinghausen  
Flur: 12  
Flurstücke: 555 + 556

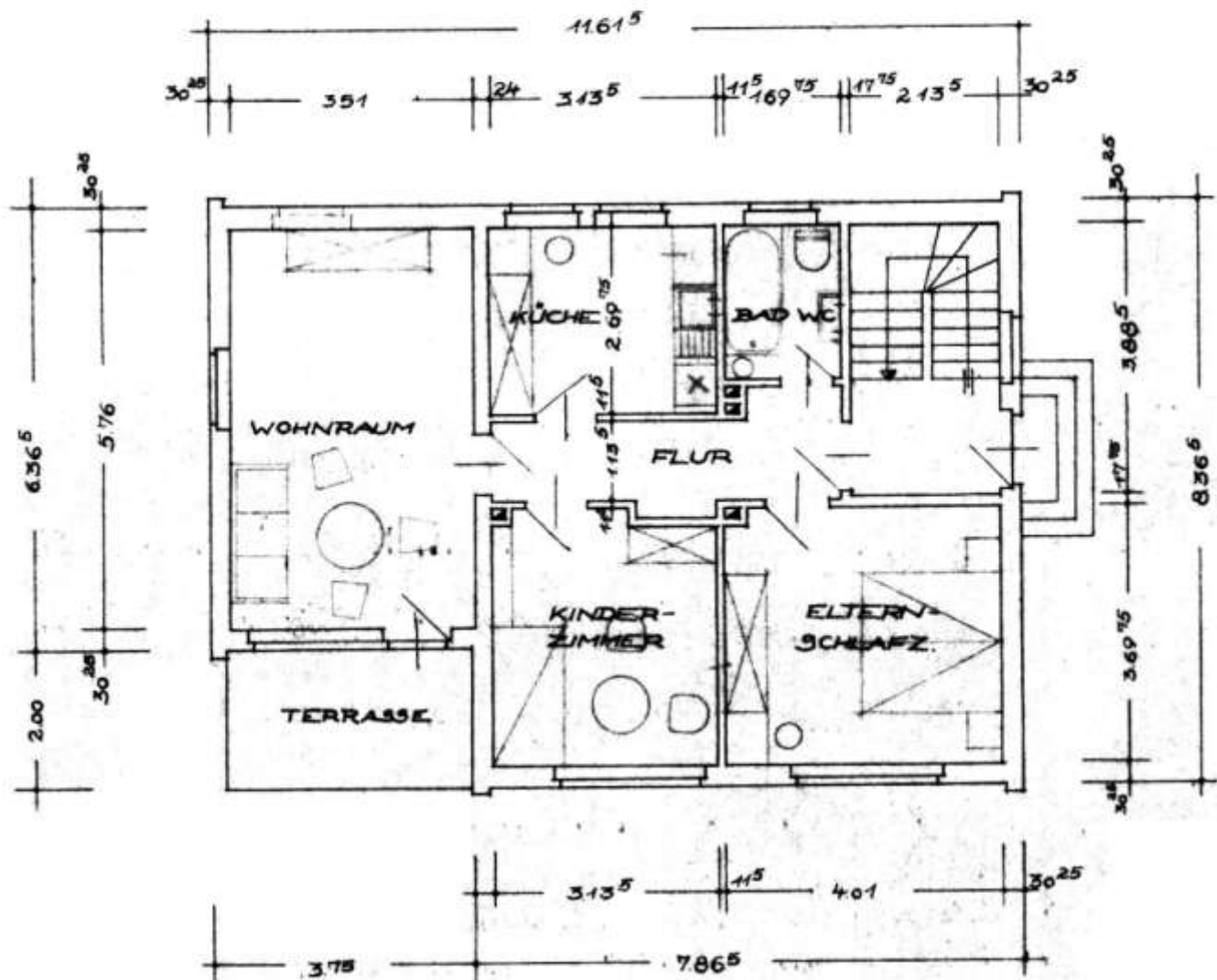
50 Meter  
Maßstab 1:1.000

Ovelgönner Weg 28  
Bad Oeynhausen  
30.09.2025



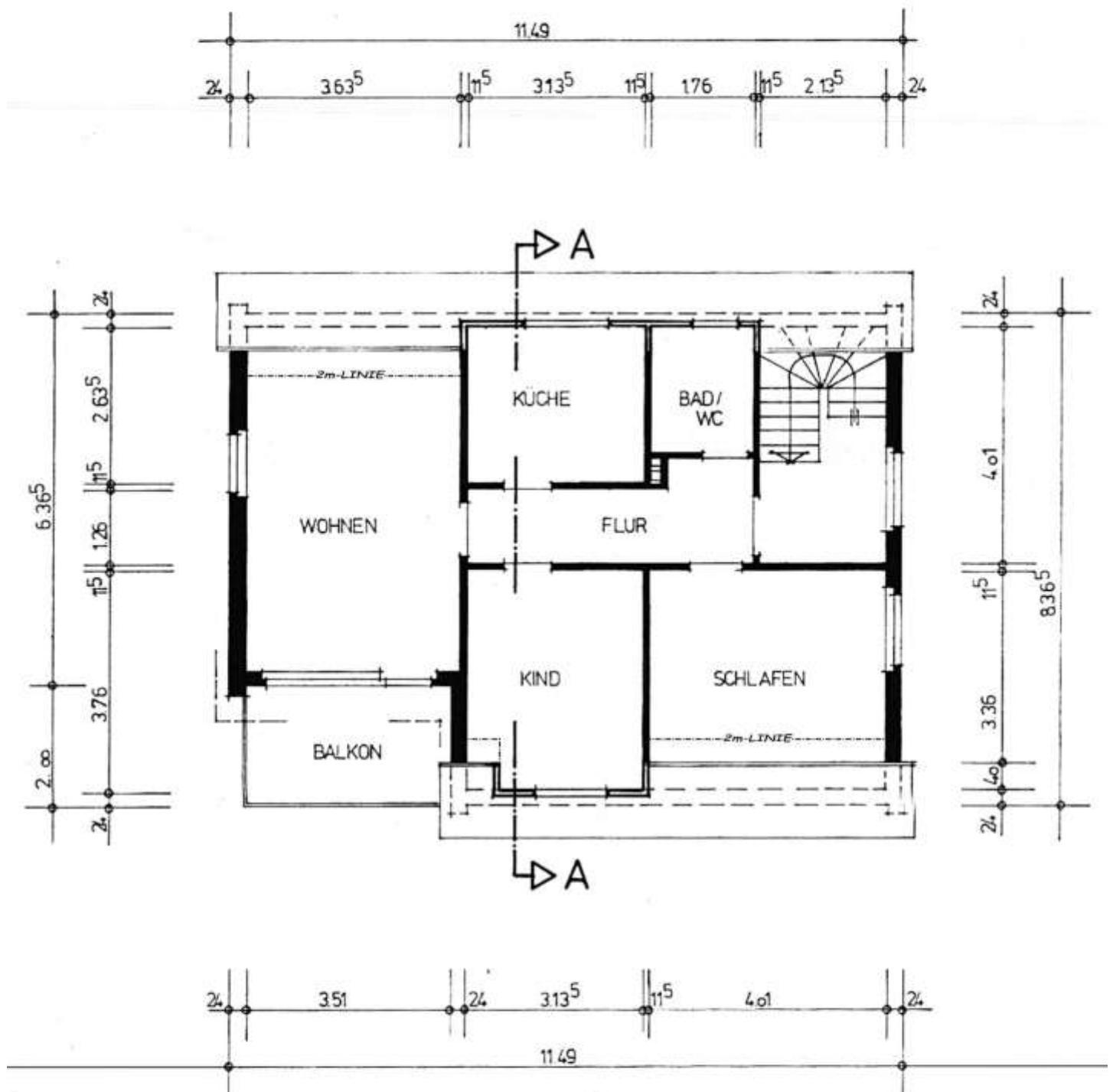




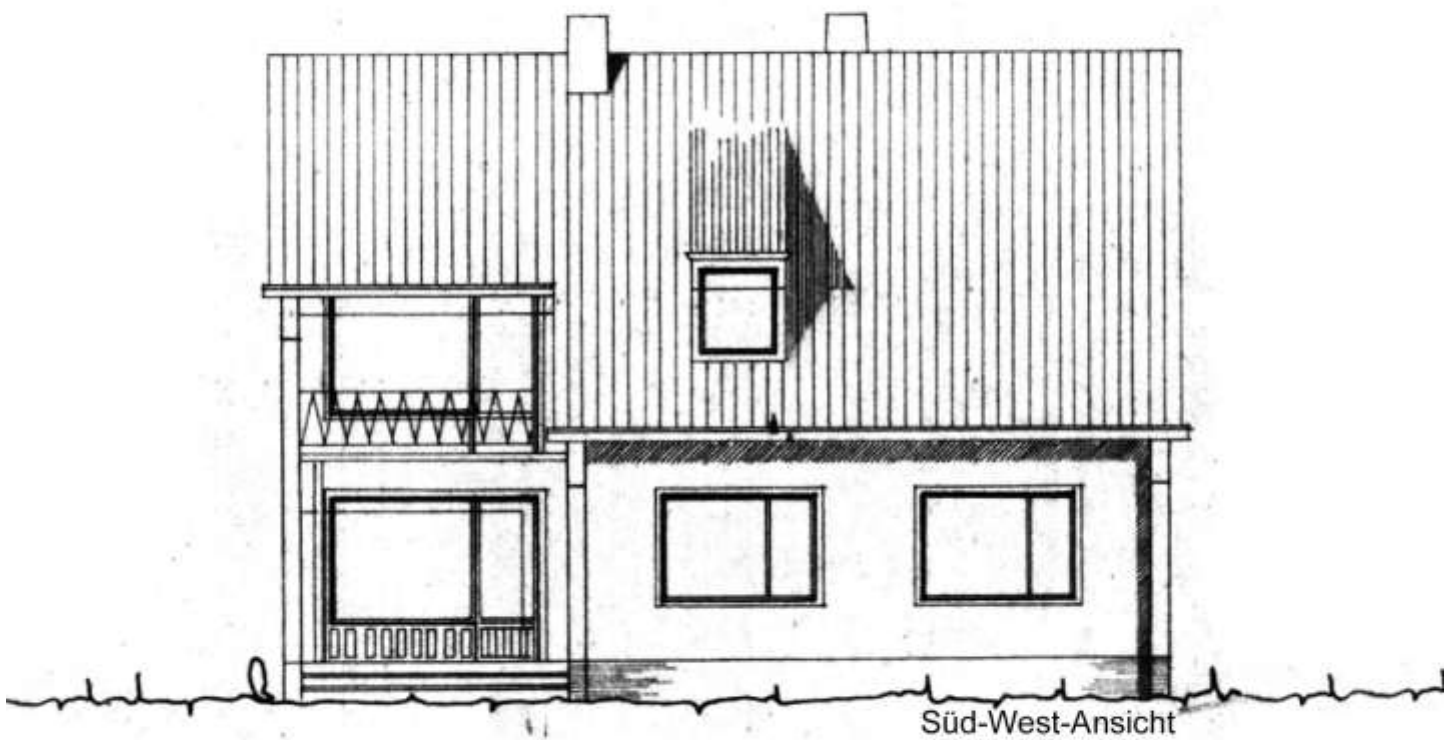
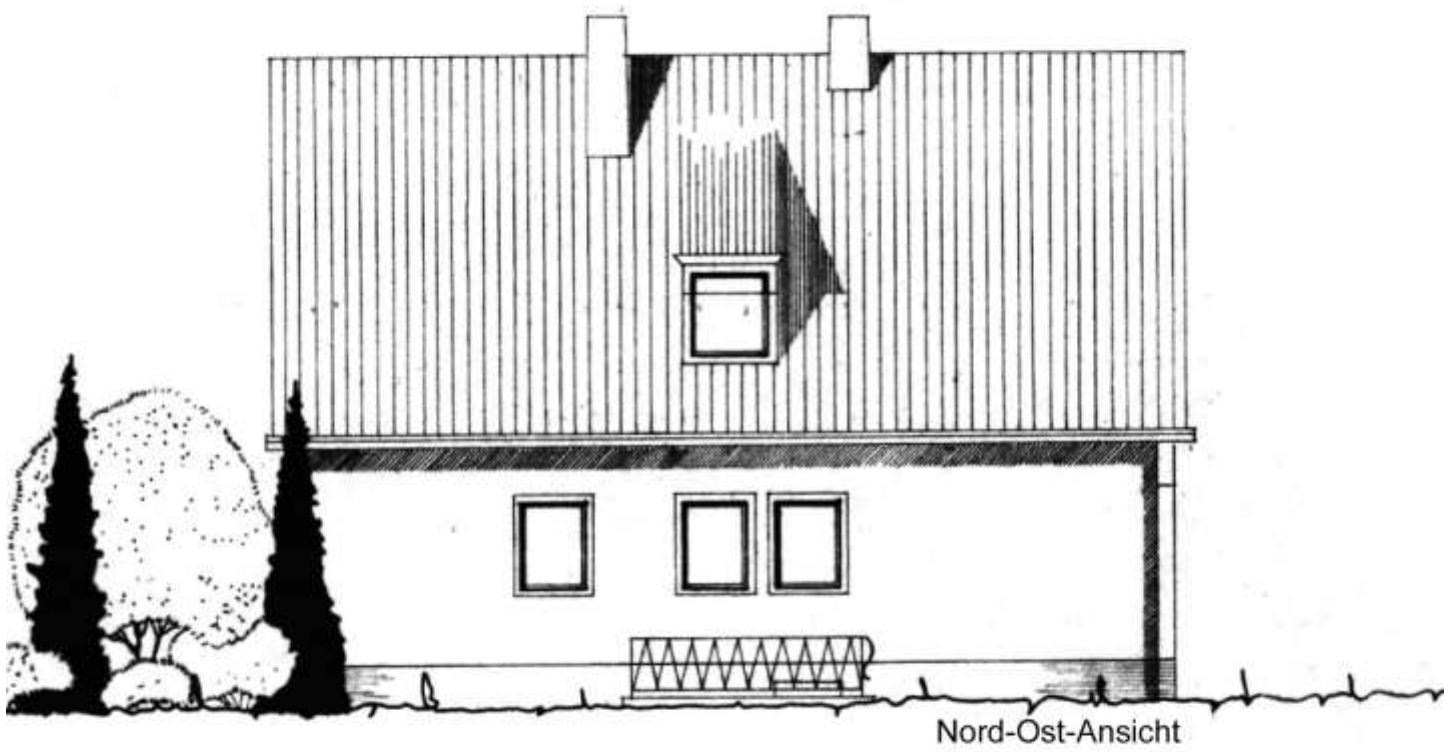


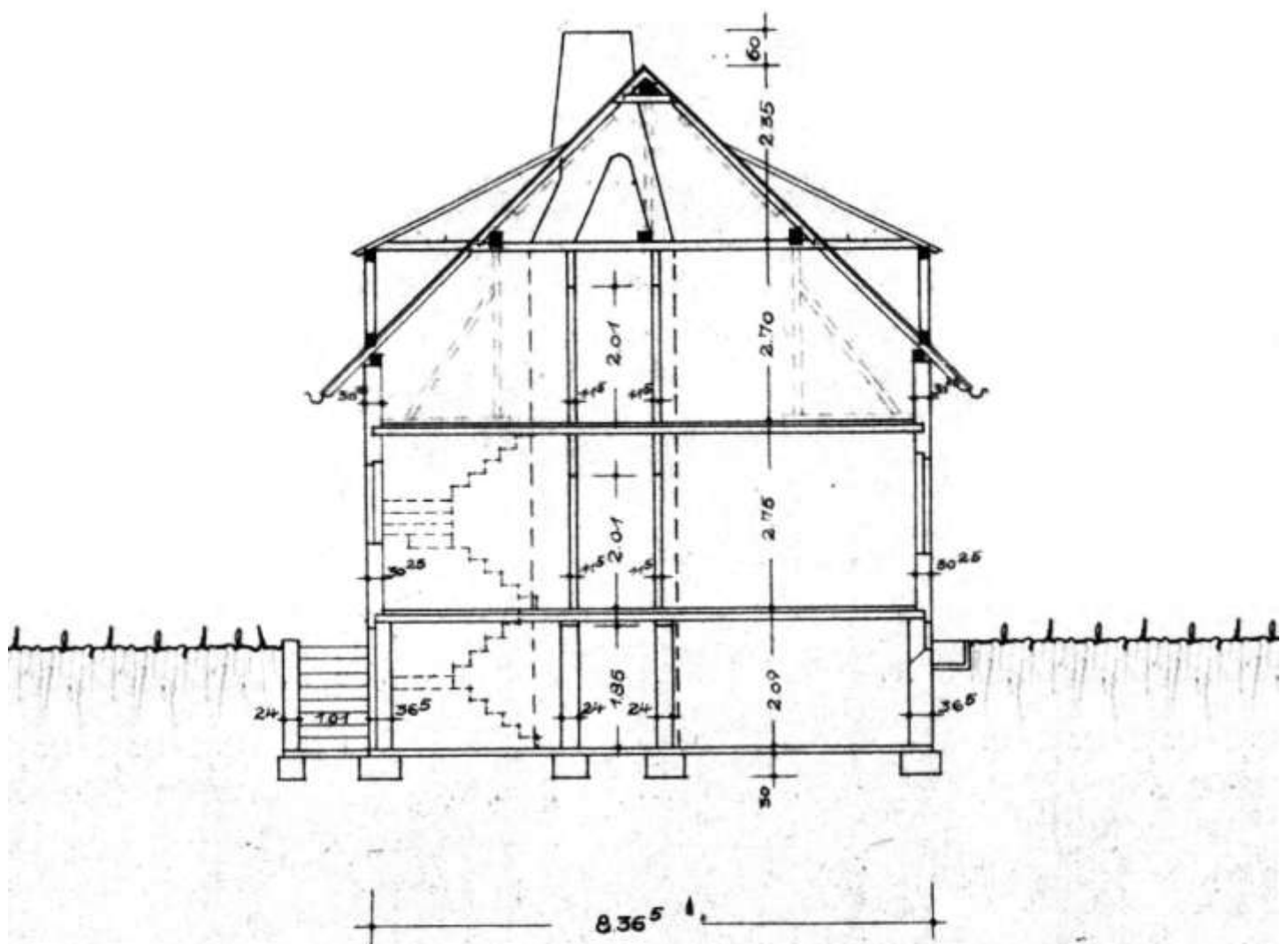
GRUNDSTÜCKSGRENZE











*Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt.*

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer	3,51	5,76		0,97			19,61
Schlafzimmer	4,01	3,70		0,97			14,39
Kind	3,14	3,43		0,97		10,45	
	+	1,64	0,26	0,97		0,41	10,86
Küche	3,14	2,70		0,97			8,22
Bad	1,70	2,26		0,97			3,73
Flur	4,95	1,14		0,97		5,47	
	+	1,38	0,60	0,97		0,80	
	+	1,14	0,26	0,97		0,29	6,56
Terrasse	3,60	1,90			¼		1,71
							65,09
DACHGESCHOSS							
Wohnzimmer	3,64	6,01		0,97		21,22	
	-	3,64	1,00	½	0,97	-1,77	19,45
Schlafzimmer	4,01	3,76		0,97		14,63	
	-	4,01	1,00	½	0,97	-1,94	12,68
Kind	3,14	3,76		0,97		11,45	
	-	0,50	1,00	½	0,97	-0,24	11,21
Küche	3,14	2,64		0,97			8,04
Bad	1,76	2,26		0,97			3,86
Flur	4,95	1,14		0,97		5,47	
	+	1,38	0,60	0,97		0,80	6,28
Balkon	3,50	2,00			¼		1,75
							63,27



Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





leichte Risschäden

