



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im EG eines Zweifamilienhauses
Objektanschrift:	Brandströmstraße 2, 32457 Porta Westfalica
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 17. Mai 2023
Aktenzeichen	011 K 006 / 23
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	04. Juli 2023
Qualitätsstichtag:	04. Juli 2023
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 04. Juli 2023
Verkehrswert	115.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche</i>	9
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	9
2.1.3 <i>Erschließungszustand</i>	10
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Wohnhaus</i>	10
2.2.2 <i>Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan</i>	12
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	17
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	18
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	18
3.1 Grundbuch.....	18
3.2 Lasten und Beschränkungen	19
3.3 Bau- und Planungsrecht	20
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	21
3.5 Baurechtswidrige Zustände	21
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	21
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	22
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	23
5.1 Vorbemerkungen.....	23
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
5.3 Restnutzungsdauer	24
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	24
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	25
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	26
5.5 Ertragswert.....	28
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	29
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	31
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	32
5.6 Rechte und Belastungen	32
6. VERKEHRSWERT	33
6.1 Definition des Verkehrswertes	33
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	33
6.3 Ergebnis	33
7. BERECHNUNGEN.....	35
8. FOTOS.....	36
9. ANLAGEN.....	39

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche laut CAD
 Fotos
 Stadtplan
 Lageplan
 Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
 gültig ab 01.01.2022

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL) Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 283:

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 17. Mai 2023 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Brandströmstraße 2, 32457 Porta Westfalica beauftragt.

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV ermittelt werden. Rechte und Belastungen sollen gesondert ausgewiesen werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

Besichtigt wurden:

der Keller des Hauses, das Treppenhaus, die Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan sowie die Garage und der Außenbereich.

Die Wohnung Nr. 1 konnte **nicht** besichtigt werden.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2023)
- Zeichnungen
- Baubeschreibung
- Flächenberechnungen

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Feststellung der Wasserschutzzone

Informationsstand der Daten ist der 04. Juli 2023.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im EG eines freistehenden, eingeschossigen Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.

Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Doppelgarage vorhanden.

2.1 Lage

Porta Westfalica ist eine Stadt mit ca. 36.000 Einwohnern. Der Verwaltungssitz der Stadt ist der Ortsteil Hausberge.

Die zu bewertende Immobilie (ETW Nr. 1) befindet sich an der Brandströmstraße in Eisbergen, einem südwestlichen Ortsteil von Porta Westfalica.

Die Brandströmstraße ist eine Straße mit einem geringen Verkehrsaufkommen - vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier nicht vorhanden - siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden, jedoch teilweise in den Vorgärten.

Die Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und ohne Bürgersteige.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

An Infrastruktureinrichtungen sind in Eisbergen in Entfernungen von 400 - 1.500 m gegeben: Einkaufsmöglichkeiten (überwiegend für den täglichen Bedarf), Dienstleistungsbetriebe, Grundschule, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel (Bus - jedoch mit einer geringen Fahrfrequenz).

Der Ortskern von Hausberge ist ca. 10 km entfernt.

Die angrenzende Bebauung in diesem Kleinsiedlungsgebiet besteht aus 1 ½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

An diese Bebauung grenzen nördlich und östlich Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als Lage in dem Ortsteil Eisbergen einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist hangig - Böschung zur Straße.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke sind hier keine Altlasten gegeben - siehe beigefügte Altlastenauskunft. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück – Eckgrundstück - hat einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Brandströmstraße ist teilerschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und ohne Bürgersteige).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Telefon, Gas
Entsorgung	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten).

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.



Nutzung des Hauses:	Wohnhaus 2 Eigentumswohnungen
Aufteilung des Hauses:	siehe die beigefügten Planungsunterlagen
<u>Rohbau</u>	
Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandsteinmauerwerk EG-DG: Hochlochziegel
Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-EG: Massivtreppe in Stahlbeton mit Naturstein- belag EG-DG: Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen DG-Spitzboden Einschubtreppe
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	Das Gebäude entspricht den Anforderun- gen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Ge- nehmigung 1975. Verbesserungen sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Balkon Kelleraußentreppe Hauseingangstreppe Dachgaube
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

2.2.2 Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan

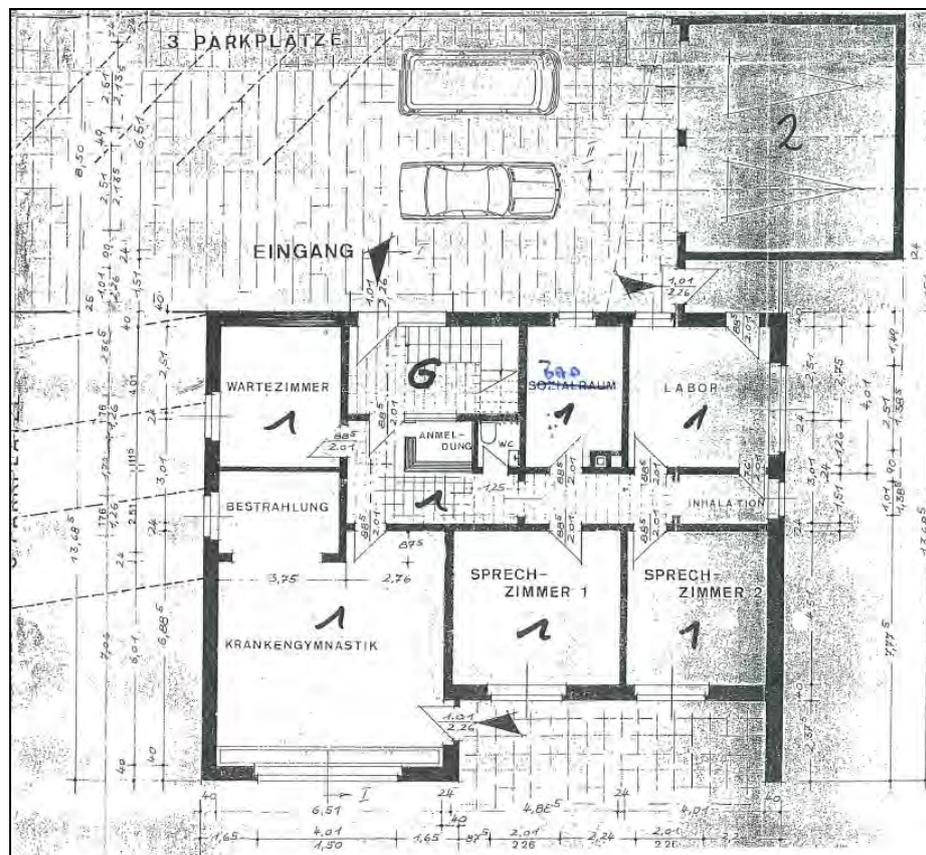
Vorbemerkungen:

Die Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan konnte nicht besichtigt werden.
Der Mieter war nicht anwesend.

Die nachfolgende Beschreibung beruht daher auf den Angaben aus der Bauakte, den Ausführungen des Eigentümers sowie der äußeren Inaugenscheinnahme.

Die Wohnung befindet sich im EG des Hauses.
Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 158 m².

Aufteilung der Wohnung - siehe nachstehende Zeichnung



In dem Plan stehen noch die alten Bezeichnungen der ehemaligen Arztpraxis, jetzt Wohnräume, Bad und Küche.

Die Nutzungsänderung in Wohnraum bedarf keiner Genehmigung - siehe nachstehendes Schreiben der Stadt Porta Westfalica.

Stadt Porta Westfalica	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> Eingegangen 31. OKT. 2005 Erledigt: _____ </div>
<u>Betr.:</u> Antrag auf Nutzungsänderung	
Sehr geehrte Damen und Herren,	
das Gebäude Brandströmstr. 2 in Porta Westfalica wurde ursprünglich als reines Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten errichtet.	
Im Jahre 1975 wurde durch Nutzungsänderung der Betrieb einer Arztpraxis genehmigt.	
Nach Auszug der Praxis soll das Haus wieder als reines Wohnhaus genutzt werden.	
Umbauten wurden nicht vorgenommen.	
Ich bitte um Zustimmung zur Nutzungsänderung.	
Mit freundlichen Grüßen	
<i>Wilhelm Kelle</i>	
<p><i>Die Nutzungsänderung bedarf einer Baugenehmigung gemäß Ergänzungsgesetz O.L.</i></p> <p><i>Auf Grund des vorstehenden Sachverhalts wird auf die Folgen der erforderlichen Bauverfahren verwiesen.</i></p>	
<p>Vorgang <u>Brandströmstr. 2</u></p> <p style="text-align: right;"><i>PKS 02.11.05</i></p>	

Ausstattung der Wohnung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Keramikplatten, überwiegend, und Fliesen sowie Laminat
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken/Dachschrägen	wie vor, teilweise mit Holzverbretterung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, stammen aus der Baualtersklasse, mit Rollläden
Türen	Naturholz furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung

Gasetagenheizung
mit Warmwasserversorgung



Je Wohnung ist eine Heizung gegeben -
steht im Keller

Fußbodenheizung in allen Räumen, zu-
sätzlich sind jedoch Stahlradiatoren gege-
ben.

Elektro

den VDE Bestimmungen der Baualters-
klasse entsprechend



Weitere Merkmale:
keine

Sanitär

Bad

Boden gefliest, Wände deckenhoeh gefliest
Objekte:
Dusche, Einbauwanne, WC hängend mit
verdecktem Spülkasten und Waschbecken

Gäste-WC

Boden gefliest, Wände deckenhoeh gefliest
Objekte:
Waschbecken und WC hängend mit ver-
decktem Spülkasten

	<u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Kalt- und Warmwasseranschluss
Kellerräume	sind vorhanden - hier sind die Kellerräume 1 zugeordnet.
Waschküche	ist vorhanden - ein Waschmaschinenan- schluss
Garagen / Stellplätze	sind vorhanden. Der Wohnung ist keine Garage zugeordnet.
Baumängel/ Bauschäden	Die Kelleraußenwände in der Waschküche zeigen erhebliche Feuchteschäden.



Im ehemaligen Ölkeller stehen noch die Kunststofftanks - müssen entsorgt werden.

Der Keller Nr. 2, neben dem Keller Nr. 1, ist erneuerungsbedürftig. Hier sollte ein Schwimmbad erstellt werden, ist jedoch nicht erfolgt.

Der Keller befindet sich im Rohbauzustand und ist im vorgefundenen Zustand nicht zu nutzen.



Die Kelleraußentreppe ist sanierungsbedürftig.



Das Balkongeländer ist anstrichbedürftig,



ebenso die Holzverschalung im Balkonbereich.

Instandhaltungsstau in folgenden Gewerken:

- energetische Beschaffenheit
- Sanitär
- Elektro
- Heizung

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Garage und der Haustür ist mit Verbundpflaster belegt.

Die Haustür, Alutür mit Teilverglasung, ist über eine dreistufige Treppenanlage erreichbar.



Terrasse: Plattenbelag

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung

Rasenfläche und Anpflanzungen



Einfriedung

Zaun und Hecke

Sonstige Anlagen

keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG; DG	683	--
Doppelgarage	EG	47	
gesamt		730	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß CAD.

Die Flächen wurden aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche (ca. in m ²) Anzahl Stellplätze
Wohnung Nr. 1	EG	Wohnen	158

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Eisbergen		--	--	2042
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Eisbergen	13	168	952
Gesamtgröße				952 m²

weitere Ausführungen zu o.g. Grundbuch

1		1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Eisbergen 13 168 Gebäude- und Freifläche, Brandströmstraße 2		9	52
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung und dem Keller Nr. 1. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 2043) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 31.12.2002 und 10.03.2008 (UR.Nr. 368/2002 und UR.Nr. 66/2008, Notar Klaus Joachim Riechmann, Minden) Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 848 hierher übertragen. Eingetragen am 17.03.2008.</p> <p>Steffen</p>					

3.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.
In Abt. II ist eine Eintragung gegeben:

6	1	Die Zwangsversteigerung des Teil- und Sondereigentums ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 6/23). Eingetragen am 06.04.2023. Tebbe
---	---	---

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Das Wasserbuch wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

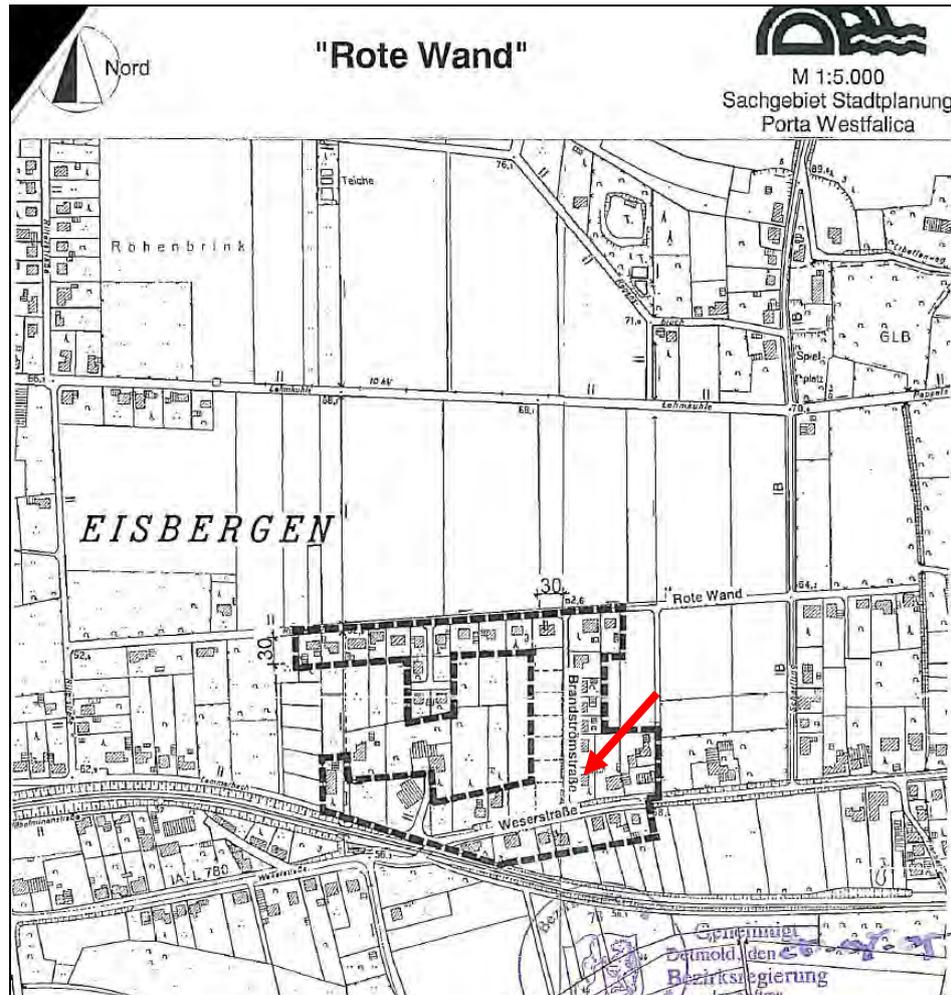
Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist nicht erstellt, gegeben ist eine Außenbereichssatzung „Rote Wand“ mit folgenden Ausweisungen:

max. 2 WE

nur eingeschossige Gebäude

siehe nachstehenden Kartenausschnitt:



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß der Außenbereichssatzung zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 228 m ²
Garage:	ca. 47 m ²
gesamt	ca. 275 m ²

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,24	0,24	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. Außenbereichs-satzung

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 04. Juli 2023 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

14.11.1975	Genehmigung Zweifamilienhaus mit Garage
1976	Fertigstellung
23.02.1984	Genehmigung Nutzungsänderung von Wohnräumen im EG in eine Arztpraxis
1985	Fertigstellung
19.12.2005	Abgeschlossenheitsbescheinigung des Wohnungseigentums

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Es wurden keine baurechtswidrigen Zustände festgestellt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung im EG ist vermietet.

Die Höhe der Mietzahlung beträgt laut Auskunft des Eigentümers 600,00 EUR monatlich ohne NK.

nachrichtl.

dies sind je m² Wohnfläche 3,80 EUR.

Die Wohnung im DG ist eigengenutzt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels Porta Westfalica als Lage in den Ortsteilen Möllbergen, Veltheim, Eisbergen und Lohfeld einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de 22.03.2022) weist für Porta Westfalica einen Bevölkerungsrückgang von ca. 7,4 % bis 2030, ausgehend von dem Basisjahr 2012, auf.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Wohnungseigentum ist noch gegeben.</p> <p>Auf Grund des stark erhöhten Zinsniveaus, der hohen Baupreise und der Anforderungen an die energetischen Eigenschaften sind jedoch ein erheblicher Nachfragerückgang und ein sinkendes Preisniveau festzustellen, besonders ausgeprägt in strukturarmen Gebieten wie hier gegeben.</p>
Baulicher Zustand	<p>Der bauliche Zustand des Hauses ist mit Abstrichen zu werten - hier insbesondere der Keller.</p> <p>Der Zuschnitt der Wohnung ist auf die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse abgestellt. Insgesamt ist er jedoch noch als funktional zu werten.</p> <p>Die Ausstattung der Wohnung entspricht weitgehend dem Standard der Baualtersklasse um 1976.</p> <p>Umfassende Modernisierungen sind nicht erfolgt.</p>
Energetische Eigenschaften	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung 1977.</p> <p>Es sind keinerlei Verbesserungen hinsichtlich der energetischen Eigenschaften vorgenommen worden.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor.</p>
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist noch als <u>normal</u> anzusehen - bedingt durch den Zustand der Wohnung.

Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> / <u>schwierig</u> zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>erhöht</u> anzusehen.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen

Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung in einem freistehenden Zweifamilienhaus.

Objekte dieser Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden.

Vergleichspreise, wenn vorhanden, sind zur Wertermittlung mit heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Vergleichspreise aus diesem Objekt lagen nicht vor.

Es wird daher hier auch auf Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Minden-Lübbecke abgestellt unter der Prämisse der Anpassung der Werte an den Immobilienmarkt (siehe hierzu die Marktbeurteilung).

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt, Zweifamilienhaus, ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche, sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob

nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Hier sind kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen worden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes in Teilbereichen (Keller vernachlässigt) ist hier auf eine Restnutzungsdauer von **30 Jahren** abzustellen.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungstichtag **75 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Porta Westfalica
Postleitzahl	32457
Bodenrichtwertnummer	350
Bodenrichtwert	75 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	75 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

——— **W** ——— **Wohnnutzung**
 ——— **I - II** ——— **1 bis 2 Vollgeschosse**
 ——— **600 m²** ——— **Fläche 600 m²**
 ——— **ebfr.** ——— **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und**
 ——— **kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG**

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

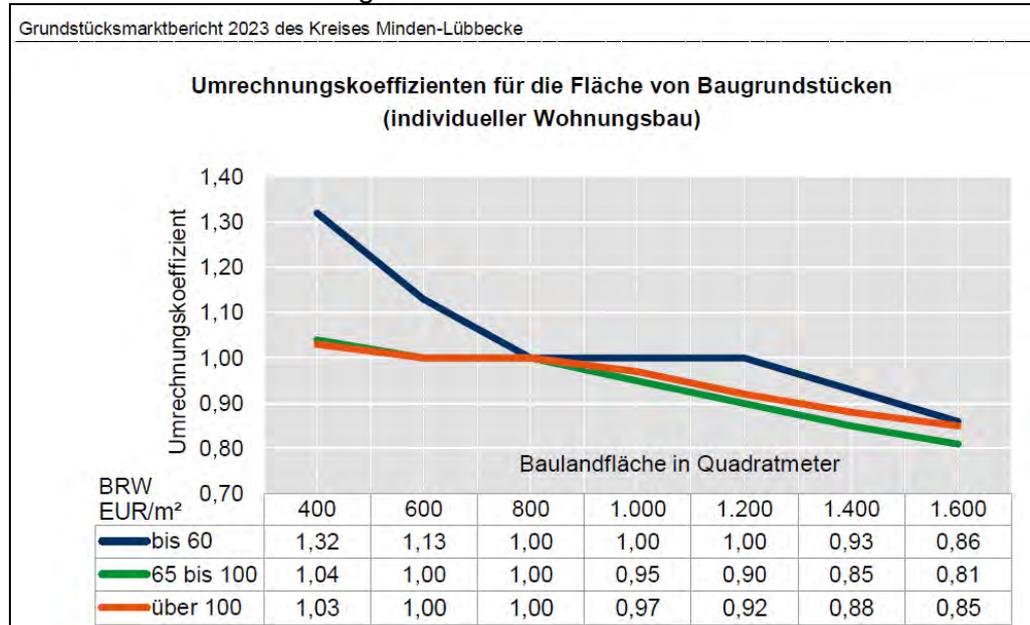
Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Die Grundstücksgröße beträgt 952 m²

Die Richtwertgröße beträgt 700 m²

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 hat eine Anpassung zu erfolgen - siehe nachstehende Abbildung:



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 952 m² und einem Richtwert von 65 - 100 EUR/m² = 0,96.

Der Wert ist interpoliert.

Berechnung:

$$F = 952 \text{ m}^2$$

$$RW = 75,00 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{angepasster Richtwert} = 75,00 \times 0,96 = 72,00 \text{ EUR}$$

$$952 \text{ m}^2 \times 72,00 \text{ EUR/m}^2 = 68.544,00 \text{ EUR}$$

$$\text{x-Miteigentumsanteil} = \frac{1}{2} = 34.272,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 34.300,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwertanteil der Eigentumswohnung Nr. 1 beträgt} = 34.300,00 \text{ EUR}$$

5.5 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §

31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Liegenschaftszinssatz

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke sind Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet worden. Der Liegenschaftszinssatz beträgt 2,60 % mit einer Standardabweichung von 1,23 %.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes beruht auf Daten aus 2021.

Auf Grund der geänderten Marktlage, siehe Marktbeurteilung, sind diese Liegenschaftszinssätze nur noch bedingt als marktüblich anzusehen. Sie sind zu erhöhen.

Ein Liegenschaftszins von 3,00 % ist als marktüblich anzusehen, stark beeinflusst auch durch die Lage, wenig nachgefragt, und den vorgefundenen Zustand der Immobilie.

Rohertrag / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Tatsächliche Erträge / marktüblich erzielbare Miete:

Die Wohnung ist vermietet.

Die Höhe der Mietzahlung beträgt 600,00 EUR monatlich ohne NK.

Dies sind je m² Wohnfläche = 3,80 EUR.

Die gezahlte Miete ist auf ihre Marktüblichkeit zu überprüfen.

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Porta Westfalica erstellt (einfacher Mietspiegel 2021). Die Werte des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung gemäß Mietspiegel:

Ortsteile Eisbergen, Möllbergen,

Veltheim und Lohfeld

Baualtersklasse

= 1960 - 1980

Bandbreite:

= 3,43 – 5,84 EUR/m²

Medianwert:

= 4,87 EUR/m²

Die gezahlte Miete von 3,80 EUR/m² ist zu gering.
Hier ist auf den Medianwert abzustellen

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Verwaltungskosten (Verwk.)

Die Verwaltungskosten sind mit 373 EUR anzusetzen.

Instandhaltungskosten (Instk.)

je m² Wohnfläche 12,20 EUR/m²

Mietausfallwagnis (MAW)

Ansatz 2% der Jahresnettokaltmiete

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ²		marktübliche Miete in EUR/m ²
Wohnung 1	158	4,87 €		9.233,52 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				9.233,52 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	12,20 €	158	1.927,60 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	373,00 €	1	373,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	9.233,52 €	184,67 €	
Bewirtschaftungskosten			27%	2.485,27 €
Reinertrag				= 6.748,25 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				3,00%
Bodenwert	34.300,00 €			1.029,00 €
				= 5.719,25 €
Vervielfältiger	30 Jahren und		3,00%	
19,600	x	5.719,25 €		112.099,82 €
Bodenwert				34.300,00 €
vorläufiger Ertragswert				146.399,82 €
Kenndaten:				
EUR/m ² Wohnfläche	927			(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)
Rohmietenvervielfältiger	15,9			(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	4,61%			(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert
beträgt gerundet

= 146.400,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Vergleichspreise lagen nicht vor!

Es wird daher auf Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht abgestellt.

Die Vergleichspreise beruhen im Grundstücksmarktbericht auf Daten von 2021 - 2022 sowie auf Wohnungsgrößen von 57 m² - 99 m².

Die Wohnungsgröße beträgt hier 158 m², ist also erheblich größer.

Die Vergleichspreise stammen aus 2021 - 2022. Sie sind, siehe hierzu auch die Marktentwicklung, nur sehr bedingt heranzuziehen.

Sie sind in erheblichem Maße zu mindern, insbesondere in strukturarmen Gebieten wie hier gegeben.

Der Durchschnittspreis im Grundstücksmarktbericht beträgt 1.671,00 EUR/m² mit einer Standardabweichung von 478,00 EUR/m².

Hier hat auf Grund der Übergröße (158 m²) und der stark geänderten Marktlage ein Abschlag von 15 - 20 % zu erfolgen - Mittelwert von 17,5 %.

Dies ergibt einen Mittelwert / Durchschnittswert von 1.379,00 EUR/m² mit einer Standardabweichung von 478,00 EUR/m².

Der ermittelte Wert von 927,00 EUR/m² liegt innerhalb dieser Bandbreite.

Der ermittelte Preis in Höhe von 927,00 EUR/m² kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden.

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor.
Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Baumängel / Bauschäden

Übertrag = 146.400,00 EUR

Baumängel / Bauschäden

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Hier ist ein Abschlag von 200,00 EUR/m² Wohnfläche als marktgerecht anzusehen.

158 m² x 200,00 EUR/m² = - 31.600,00 EUR

sonstige Wertminderungen

~~fehlende Genehmigung einschließlich der erforderlichen Bauunterlagen~~

keine Ansatz
= ± 0,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

keine Ansatz
= ± 0,00 EUR

gesamt = 114.800,00 EUR

gerundet = 115.000,00 EUR

Der marktangepasste Ertragswert beträgt EUR = 155115.000,00

5.6 Rechte und Belastungen

In Abtl. II des Grundbuchs ist eine Eintragung gegeben, siehe Pkt. „Grundbuch“.

Diese Eintragung ist, wie aufgeführt, wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 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 Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan. Die Wohnung befindet sich im EG des Hauses.

~~einseitig angebautes (Reihenendhaus) auf einem Erbbaugrundstück.~~ Der Verkehrswert ist auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelt und durch Vergleichszahlen im Grundstücksmarktbericht plausibilisiert. Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 115.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im EG des Hauses - Zweifamilienhaus

Brandströmstraße 2, 32457 Porta Westfalica

auf **115.000,00 EUR**
(einhundertfünfzehntausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

~~**Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.**~~
~~Kücheneinrichtung und das Mobiliar.~~
~~Dieses sind bewegliche Bauteile und werden hier nicht mitbewertet.~~

Bielefeld, 04.08.2023

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
KG	16,615*13,615	226,21
EG	16,685*13,685	228,33
DG	16,685*13,685	228,33
gesamt		682,88
gerundet		683,00
<i>Garage</i>		
EG	6,74*6,99	47,11
gerundet		47,00
Berechnung der Wohnfläche		
(ehemalige Nutzfläche - Arztpraxis)		
<i>Wohnung 1 - EG</i>		
Vorbemerkung:		
Die ehemalige Wohnung im EG wurde 1985 in eine Arztpraxis umgenutzt.		
Sie wird jedoch seit 2005 wieder als Wohnfläche genutzt.		
Im Aufteilungsplan ist dies nicht geändert.		
Krankengymnastik	$(6,51*6,01+2,76*0,875)*0,97$	40,29
Bestrahlung	$3,51*2,51*0,97$	8,55
Wartezimmer	$3,51*4,01*0,97$	13,65
Sprechzimmer 1	$4,885*4,51*0,97$	21,37
Sprechzimmer 2	$4,01*4,51*0,97$	17,54
Sozialraum (Bad)	$(4,01*2,76+1,275*1,26-0,40*0,80)*0,97$	11,98
Labor	$4,01*4,01*0,97$	15,60
Inhalation	$2,51*1,51*0,97$	3,68
WC	$1,51*1,01*0,97$	1,48
Flur	$(3,65*1,50+(4,885+4,26)*1,51)*0,97-3,04$	15,67
Anmeldung	$2,01*1,51*0,97$	2,94
Terrasse	$8,975*2,375*0,25$	5,33
gesamt		158,08
gerundet		158,00

8. Fotos







9. Anlagen

