



## **G U T A C H T E N**

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

<b>Objektart:</b>	freistehendes Einfamilienhaus mit überdachtem Stellplatz (Carpport)
<b>Objektanschrift:</b>	Am Perskamp 3, 32469 Petershagen
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 11.12.2023
<b>Aktenzeichen</b>	011 K 013 / 23
<b>Bewertungszweck:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	18. Januar 2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	18. Januar 2024
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Donnerstag, 18. Januar 2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>289.000,00 EUR</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1.1 Bewertungszweck / Auftrag.....	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung.....	6
1.3 Unterlagen.....	6
<b>2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>9</i>
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt .....</i>	<i>9</i>
2.1.3 <i>Erschließungszustand.....</i>	<i>9</i>
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Einfamilienhaus .....</i>	<i>10</i>
2.2.2 <i>Überdachter Stellplatz / Carport.....</i>	<i>15</i>
2.2.3 <i>Außenanlagen .....</i>	<i>15</i>
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht .....	16
<b>3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....</b>	<b>17</b>
3.1 Grundbuch.....	17
3.2 Lasten und Beschränkungen.....	17
3.3 Bau- und Planungsrecht.....	18
3.4 Baujahr / Baugenehmigung.....	19
3.5 Baurechtswidrige Zustände.....	19
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten .....	19
<b>4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG.....</b>	<b>19</b>
<b>5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ..</b>	<b>21</b>
5.1 Vorbemerkungen .....	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	22
5.3 Restnutzungsdauer.....	22
5.3.1 <i>Vorbemerkungen .....</i>	<i>22</i>
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer.....</i>	<i>23</i>
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	24
5.5 Sachwert .....	26
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse .....</i>	<i>27</i>
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse .....</i>	<i>29</i>
5.5.3 <i>Plausibilisierung über Vergleichszahlen.....</i>	<i>30</i>
5.5.4 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	<i>30</i>
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen.....	31
<b>6. VERKEHRSWERT .....</b>	<b>31</b>
6.1 Definition des Verkehrswertes.....	31
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....	31
6.3 Ergebnis.....	31
<b>7. BERECHNUNGEN.....</b>	<b>32</b>
<b>8. FOTOS.....</b>	<b>33</b>

## 9. ANLAGEN ..... 35

### 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
- [5] Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021, Kleiber, 9. Auflage, Reguvisverlag 2022

### 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

**WoFiV:**

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 11. Dezember 2023 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Am Perskamp 3, 32469 Petershagen beauftragt.

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag 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.

Das Wohnhaus konnte von innen und außen besichtigt werden, ebenso Carport / Überdachung und der Außenbereich.

## 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 18. Januar 2024.

## 2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einem überdachten Stellplatz bebaut.

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit einer ebenen Oberfläche.

### 2.1 Lage

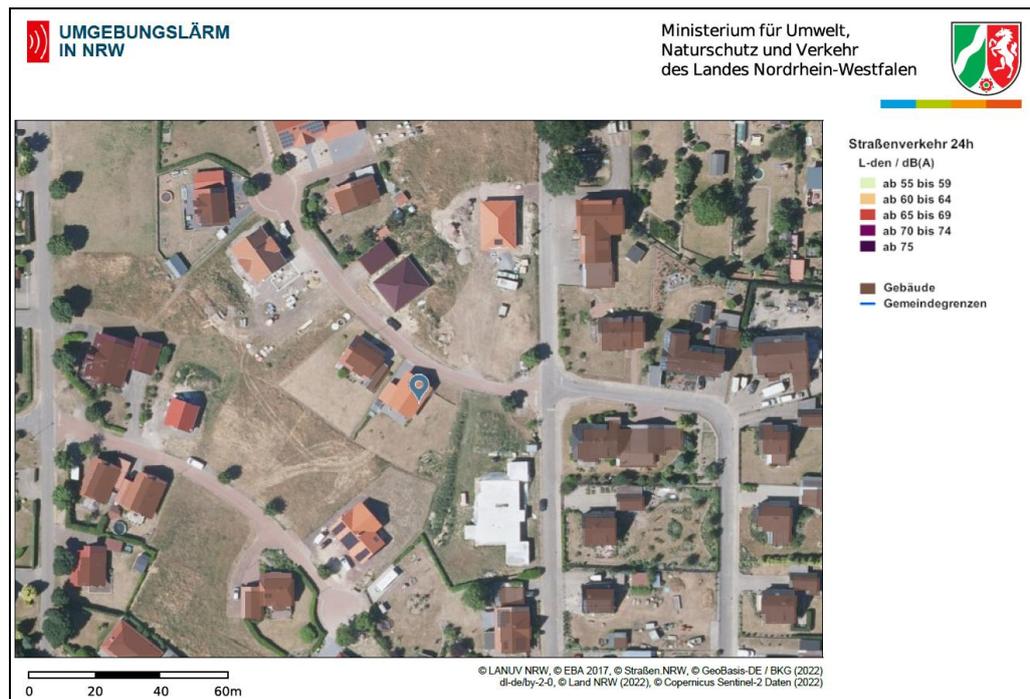
Petershagen ist eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern.

Der Verwaltungssitz der Stadt ist der Ortsteil Lahde.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße Am Perskamp in Neuenknick, einem südwestlichen Ortsteil von Petershagen.

Die Straße weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf - vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

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



Die Straße, als Sackgasse konzipiert, ist einspurig ausgebaut und ohne Bürgersteige.

Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Infrastruktureinrichtungen sind in Neuenknick nicht gegeben.

Der Ortskern von Lahde ist ca. 8,0 km entfernt. Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltungseinrichtungen, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sowie Dienstleistungsbetriebe.

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

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Petershagen ist als mittlere Wohnlage einzustufen.

### 2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

#### Oberfläche

Das Grundstück ist eben.

#### 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 – Reihengrundstück - hat einen trapezförmigen Zuschnitt - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



### 2.1.3 Erschließungszustand

#### Straßenzustand

Die Straße Am Perskamp ist erschlossen (Straße einspurig, mit Verbundpflaster belegt und ohne Bürgersteige).

#### Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Telefon

<b>Entsorgung</b>	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.
<b>Abgabenrechtlicher Zustand</b>	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 Einfamilienhaus mit überdachtem Stellplatz (Carport)

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Traufseitig ist ein überdachter Stellplatz (Carport) gegeben.



<b>Nutzung des Hauses</b>	Einfamilienhaus – jetzt leerstehend
<b>Aufteilung des Hauses</b>	siehe die beigefügten Planungsunterlagen
<b>Art des Hauses</b>	YTON-Bausatzhaus

**Rohbau****Fundamente/  
Tragkonstruktion**

Stahlbetonsohle

**Außenwände**Mauerwerksbau  
YTON-Steine**Innenwände**

YTON-Steine

**Deckenkonstruktion**

Massivdecken in Stahlbeton

**Treppen**offene Holzwangentreppe –  
¼ gewandelt**Wärmedämmung / energetische  
Ausstattung**Die energetischen Eigenschaften erfüllen  
die Anforderungen der EnEV 2016.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

**Dach**

Satteldach mit Ziegeleindeckung

**Dachentwässerung**

Rinnen und Fallrohre

**Außengestaltung**

Putzbau mit Anstrich

**Besondere Bauteile**

keine

**Besondere  
Betriebseinrichtungen**

keine

**Ausstattung****Boden**schwimmender Estrich  
Beläge: Feinsteinbelag und Vinyl-Belag**Wände**

Putzbau – gespachtelt und gestrichen

**Decken/Dachschrägen**wie vor bzw. Dachschrägen mit Gipskarton  
und Anstrich

**Fenster**

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

**Türen**

Holztüren, streichfähig, mit Futter und Bekleidung

**Technische Ausstattung****Heizung**

Wärmepumpenheizung mit Warmwasserversorgung  
Fußbodenheizung

**Elektro**

den VDE Bestimmungen der Baualterklasse entsprechend

Weitere Merkmale:  
SAT-Schüssel

**Sanitär****EG****Bad**

Boden Feinsteinbelag, Wände teilverflies

Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten,

Dusche – bodentief



Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

**Küche**

Kalt- und Warmwasseranschluss

kein Fliesenspiegel



**DG****Bad**

Boden Feinsteinbelag, Wände teilverflies

Objekte:

Einbauwanne,



Waschbecken und WC hängend mit verdecktem Spülkasten.



**Zubehörräume**

Hausanschlussraum

**Baumängel/ Bauschäden**

Die Außenanlagen – Garten und Vorgarten  
– sind nicht fertiggestellt.

## 2.2.2 Überdachter Stellplatz / Carport

Taufseitig ist ein überdachter Stellplatz – Carport – erstellt – durch Abschleppung des Satteldachs.



Der Boden ist mit Verbundpflaster belegt.  
Das Satteldach ist mit Ziegeln eingedeckt.

## 2.2.3 Außenanlagen

### Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegungen zu der Haustür und dem Carport sind mit Verbundpflaster belegt.

Die Haustür ist eine Alutür mit Teilverglasung und ohne Überdachung.



Die Terrasse ist mit Verbundpflaster belegt.

<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	noch nicht erstellt Eine Einfriedung ist einseitig erstellt – Zaun.
<b>Sonstige Anlagen</b>	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 <sup>2</sup> (ca.)	BRI-Zwischensumme m <sup>3</sup> (ca.)
Wohnhaus	EG und DG	181	
Carport	EG	19	
<b>Gesamt</b>		<b>200</b>	

#### 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 <sup>2</sup> ) Anzahl Stellplätze
Einfamilienhaus	EG + DG	Wohnen	106
Carport	EG	Parken	1 Stck.
<b>gesamt</b>			<b>106 1 Stck.</b>

### 3. Rechtliche Beschreibungen

#### 3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Neuenknick		--	--	1042
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
1	Neuenknick	1	190	735
<b>Gesamtgröße</b>				<b>735 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Lasten und Beschränkungen

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

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 13/23).  
Eingetragen am 18.09.2023.

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.

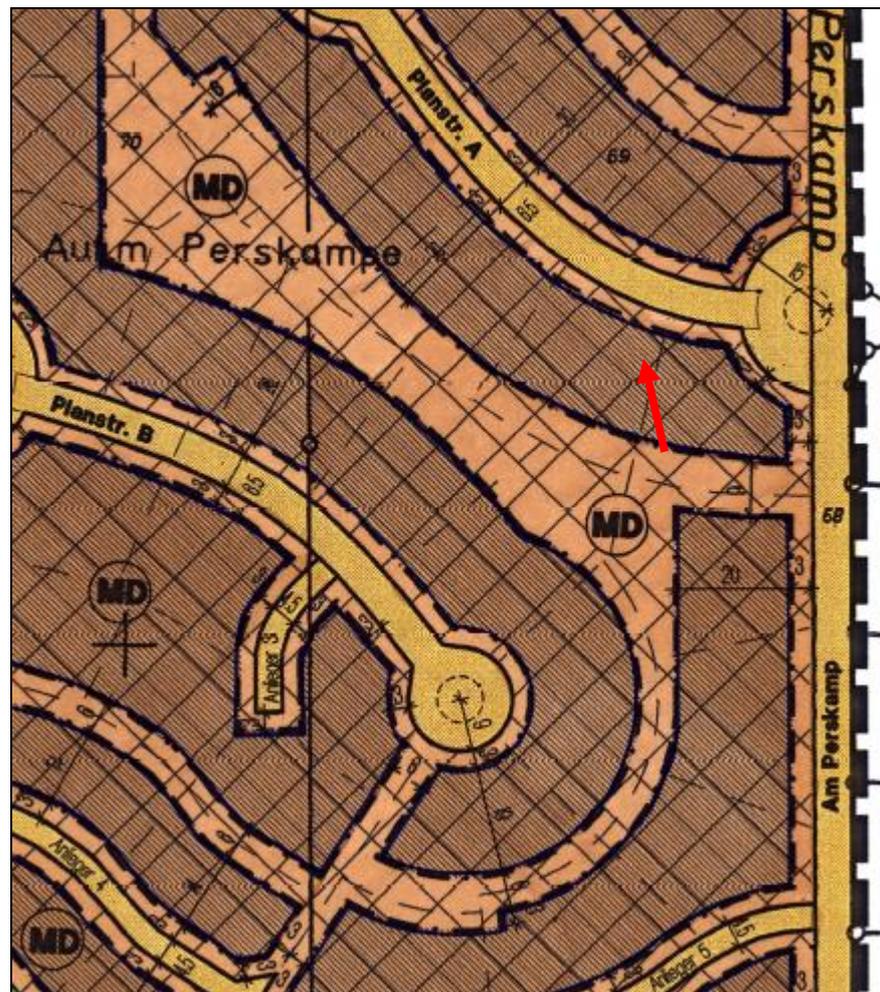
### 3.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan ist erstellt - B-Plan Nr. 8 Zur Bockmühle, 2. Änderung mit folgenden Ausweisungen:

MD	Mischgebiet Dorf
I	eingeschossig
GRZ	Grundflächenzahl 0,4
GFZ	Geschossflächenzahl 0,5

Ein Bebauungsplanausschnitt ist nachstehend aufgeführt:



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß des B-Plans zu erfolgen.

#### **Bebaute Flächen:**

Wohnhaus	ca. 90 m <sup>2</sup>
Carport	ca. 19 m <sup>2</sup>
gesamt	ca. 109 m <sup>2</sup>

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	0,15	0,15	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,50	0,40	s. B-Plan

**3.4 Baujahr / Baugenehmigung**

Die Bauakte wurde von mir am 18. Januar 2024 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

26.11.2018 Genehmigung gemäß § 67 Abs. 2 BauO NRW  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit überdachtem  
Stellplatz  
04.10.2019 Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

**3.5 Baurechtswidrige Zustände**

wurden nicht festgestellt.

**3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Das Wohnhaus steht leer!

**4. Gebäude- und Marktbeurteilung****Wohnlage**

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Petershagen ist für den Ortsteil Neuenknick als normale Wohnlage einzustufen, hier jedoch bedingt durch die kaum vorhandene Infrastruktur im unteren Bereich der Wohnlage.

**Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) weist für Petershagen einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,6 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.

**Nachfrage**

Eine Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist noch gegeben, jedoch stark eingeschränkt.

	<p>Die stark gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise sowie die hohen Anforderungen der Politik hinsichtlich der energetischen Eigenschaften führen jedoch zu sinkenden Preisen und einer stark nachlassenden Nachfrage, insbesondere in Gebieten mit einer eingeschränkten Infrastruktur wie hier gegeben.</p>
<b>Baulicher Zustand</b>	<p>Der bauliche Zustand des Hauses ist ordnungsgemäß.</p> <p>Es sind jedoch, wie aufgeführt, noch bauliche Restarbeiten zu erstellen - Außenbereich.</p>
<b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b>	<p>Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit überdachtem Stellplatz – Carport.</p> <p>Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses ist auf die Wohnbedürfnisse der Eigentümer abgestellt. Er ist jedoch insgesamt als funktional anzusehen.</p> <p>Die Ausstattung ist als Standard der Baualtersklasse anzusehen.</p>
<b>Energetische Eigenschaften</b>	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der EnEV 2016. Positiv das Vorhandensein einer Wärmepumpenheizung.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor.</p>
<b>Nutzbarkeit</b>	<p>Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> einzustufen.</p>
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	<p>Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.</p>
<b>Verwertbarkeit</b>	<p>Die Verwertbarkeit ist als <u>normal / eingeschränkt</u> zu werten – bedingt durch die Lage.</p>
<b>Objektrisiko</b>	<p>Das Objektrisiko ist als <u>durchschnittlich / erhöht</u> einzustufen.</p>

## 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**

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit überdachtem Stellplatz (Carport). Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

## **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 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 sind nachstehend aufgeführt.

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

Bauliche Veränderungen / Verbesserungen sind seit der Fertigstellung des Hauses im Jahr 2019 nicht erfolgt.

Die Restnutzungsdauer beträgt **75 Jahre**.

#### 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 Wertermittlungsstichtag **42,00 EUR/m<sup>2</sup>** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Petershagen
Postleitzahl	32469
Bodenrichtwertnummer	236
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>42 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	42 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

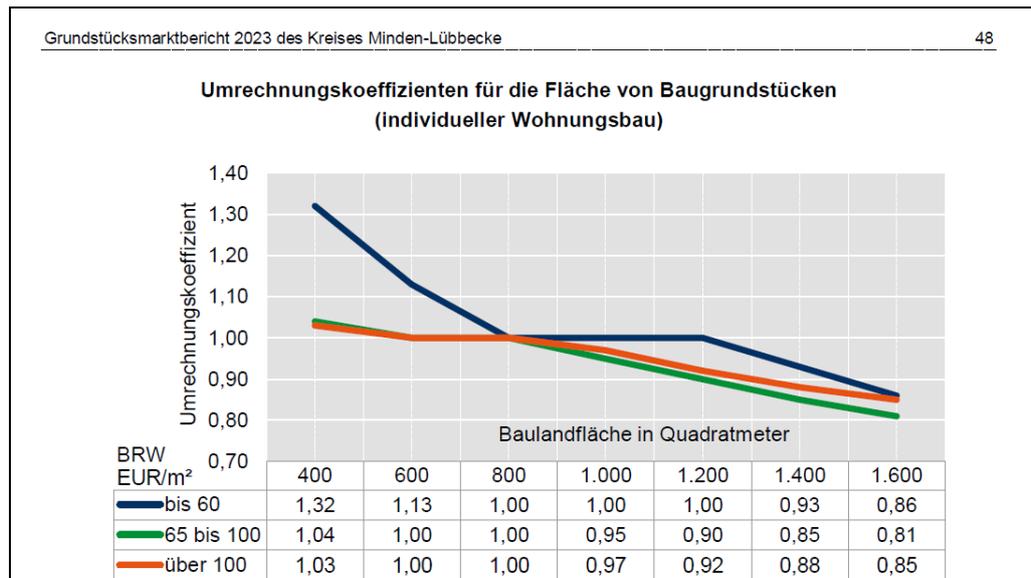
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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 735 m<sup>2</sup>.  
Die Richtwertgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>.

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



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 735 m<sup>2</sup> und einem Richtwert von 42,00 EUR/m<sup>2</sup> = 1,0.

#### Berechnung:

RW = 42,00 EUR/m<sup>2</sup>  
angepasster RW = 42,00 EUR/m<sup>2</sup> x 1,0 = 42,00 EUR/m<sup>2</sup>

735 m<sup>2</sup> x 42,00 EUR/m<sup>2</sup> = 30.870,00 EUR

gerundet = 31.000,00 EUR

**Der Bodenwert beträgt = 31.000,00 EUR**

## 5.5 Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener, besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Ableitung des Sachwertes und auch des Rohbausubstanzwertes erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser, 1-geschossig, ohne Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss).

	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	100%
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden

- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

 <b>Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung</b>						
Objekt : Am Perskamp 3,32649 Petershagen			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 2019			Restnutzungsdauer: 75 Jahre			
Modernisierungsgrad: 0 Punkte			lineare Alterswertminderung: 6,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				0,4	0,6	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,2
Außenwände	1 x 23% x 1005					231 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 1005					151 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005					111 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005					111 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005					111 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005					50 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005					90 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,4 x 9% x 1215 + 0,6 x 9% x 1515					126 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005					60 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>1041 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Berechnung

$$181 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.041,00 \text{ EUR/m}^2 = 188.421,00 \text{ EUR}$$

$$\begin{aligned} &\text{zzgl. } \underline{\text{Außenanlagen}} - \text{Ansatz pauschal 5 \%} \\ &5 \% \text{ von } 188.421,00 \text{ EUR} \end{aligned} = \underline{\underline{9.421,00 \text{ EUR}}}$$

$$= 197.842,00 \text{ EUR}$$

$$\begin{aligned} &\text{zzgl. der } \underline{\text{besonderen Bauteile}} \\ &\text{entfällt – nicht vorhanden} \end{aligned} = \underline{\underline{\pm 0,00 \text{ EUR}}}$$

$$= 197.842,00 \text{ EUR}$$

<b>Übertrag</b>	=	<b>197.842,00 EUR</b>
<b>heutiger Wert</b>		
Index IV 2023 (bei Index 2010 = 100) = 179,0		
197.842,00 EUR x 179,0/100	=	354.137,00 EUR
<u>abzgl. Alterswertminderung</u>		
6 % von 354.137,00 EUR	=	<u>21.248,00 EUR</u>
	=	332.889,00 EUR
<u>altersgeminderte Herstellungskosten</u>	=	332.889,00 EUR
Bodenwert	=	<u>31.000,00 EUR</u>
gesamt	=	363.889,00 EUR
<u>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</u>		
Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden.		
Der Sachwertfaktor beträgt bei dieser Werthöhe und der ermittelten Restnutzungsdauer 1,08.		
Dieser Sachwertfaktor beruht auf Datenmaterial aus dem Jahr 2022.		
Diese Daten sind, siehe hierzu auch die Marktbeurteilung, in keiner Weise mehr anwendbar.		
Ein Abschlag von 25 % ist hier als marktgerecht anzusehen und in Ansatz zu bringen. Dies ergibt einen Sachwertfaktor von 0,81.		
363.889,00 EUR x 0,81	=	294.750,00 EUR
gerundet	=	295.000,00 EUR
<b>Marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>295.000,00 EUR</b>

### 5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs.41 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2.783,00 EUR/m<sup>2</sup> - inkl. Bodenwert

### 5.5.3 Plausibilisierung über Vergleichszahlen Grundstücksmarktbericht 2023

Im Grundstücksmarktbericht Kreis Minden-Lübbecke sind für die Jahre 2010 bis 2020 nur für Bad Oeynhausen und Espelkamp Vergleichspreise ausgewiesen.

Der Vergleichspreis – gesamter Kreis Minden-Lübbecke – beträgt für diese Baualterklasse 2.700,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Der ermittelte Preis liegt ca. 3,0 % über diesem Wert.

Diese Abweichung liegt im üblichen Rahmen.

Eine weitere Anpassung hat nicht zu erfolgen.

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusehen werden.

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

### 5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- noch zu erstellende Leistungen - Außenanlagen
- Carport

Übertrag: = 295.000,00 EUR

#### Bauschäden / Baumängel

waren nicht feststellbar.

Die Außenanlagen, Garten, Zaun etc. sind jedoch noch nicht erstellt.

Hier hat ein Pauschalansatz von 4 % zu erfolgen.

4 % von 295.000,00 EUR = - 11.800,00 EUR

#### Sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

#### Sonstige Werterhöhungen

überdachter Stellplatz - Carport

Ansatz unter Berücksichtigung der Abschreibung

= + 6.000,00 EUR

= 289.200,00 EUR

gerundet = 289.000,00 EUR

**Der Sachwert beträgt = 289.000,00 EUR**

## 5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

entfällt.

Die eingetragene Belastung ist 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

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit überdachtem Stellplatz / Carport.

Objekte der genannten Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen.

Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

Der Sachwert ist plausibilisiert.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 289.000,00 EUR

### 6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das Grundstück

Am Perskamp 3, 33469 Petershagen

auf **289.000,00 EUR**  
(zweihundertneunundachtzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 08. Februar 2024

## 7. Berechnungen

<b>Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005</b>		
<i>Wohnhaus</i>		
EG	11,13*8,13	90,49
DG	11,13*8,13	90,49
gesamt		180,98
<b>gerundet</b>		<b>181,00</b>
<i>Carport</i>		
EG	6,00*3,20	19,20
<b>gerundet</b>		<b>19,00</b>
<b>Berechnung der Wohnfläche laut CAD</b>		
<i>EG</i>		
Bad		6,07
Diele		6,74
HWR		4,73
Küche		10,40
Schlafen		12,01
Wohnen		29,91
<b>gesamt</b>		<b>69,86</b>
<i>DG</i>		
Bad		8,48
Kind		27,53
<b>gesamt</b>		<b>36,01</b>
Wohnfläche gesamt		105,87
<b>gerundet</b>		<b>106,00</b>

8. Fotos





### 9. Anlagen

