

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld

Telefon: 0521 / 13 13 11

Fax: 0521 / 5 60 93 50

E-Mail: klaus.kuehn@sv-kuehn.de

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ermittlung von Mieten

GUTACHTEN

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

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen
Objektanschrift:	Mesternstraße 22 32457 Porta Westfalica
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben 25. April 2025
Aktenzeichen	53 K 4 / 25
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	03. Juni 2025
Qualitätsstichtag:	03. Juni 2025
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 03. Juni 2025
Verkehrswert	240.000,00 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 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....	9
2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....	9
2.1.3 Erschließungszustand	9
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 Wohnhaus	10
2.2.2 Garage	15
2.2.3 Außenanlagen	15
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	16
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	17
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
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	20
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	21
5.1 Vorbemerkungen	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.3 Restnutzungsdauer	23
5.3.1 Vorbemerkungen.....	23
5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer	23
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	25
5.5 Sachwert	27
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse	27
5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse	31
5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert.....	31
5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen	34
6. VERKEHRSWERT	35
6.1 Definition des Verkehrswertes	35
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	35
6.3 Ergebnis	35
7. BERECHNUNGEN	36
8. FOTOS	37

9. ANLAGEN.....40

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche
 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, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeigerverlag
- [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 2024

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 25. April 2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Mesternstraße 22, 32457 Porta Westfalica 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 wurde von innen und außen besichtigt, ebenso der gesamte Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2025)
- Zeichnungen - genehmigt
- Baubeschreibung
- Flächenberechnungen

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Denkmalschutz
- Bergschäden (Auskunft)

Informationsstand der Daten ist der 03. Juni 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Das Gebäude ist unterkellert, eingeschossig und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.

In das Wohnhaus sind zwei Garagen integriert.

Weiter ist auf dem Grundstück noch ein einfacher Holzschuppen erstellt.

2.1 Lage

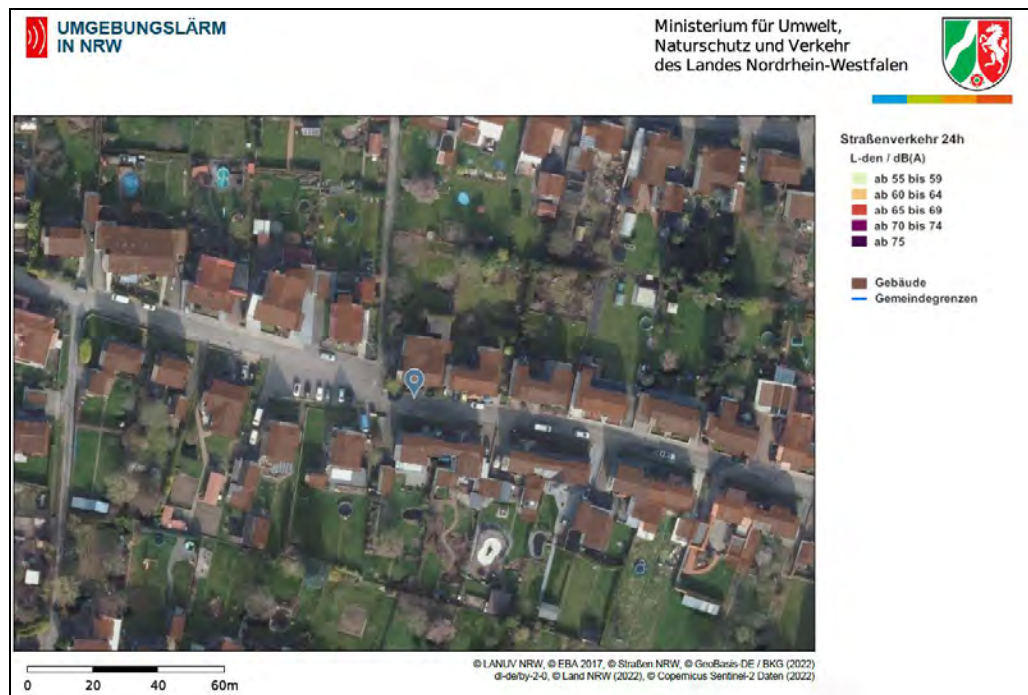
Porta Westfalica ist eine Stadt mit ca. 26.000 Einwohnern.

Der Verwaltungssitz der Stadt Porta Westfalica ist der Ortsteil Hausberge.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Mesternstraße in Nammen, einem südöstlichen Ortsteil der Stadt.

Die Mesternstraße weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – überwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

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



Die Straße ist zweispurig, asphaltiert und teilweise mit Bürgersteigen versehen.

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



Infrastruktureinrichtungen sind in Nammen nicht gegeben – außer öffentliche Verkehrsmittel mit einer geringen Fahrfrequenz.

Die Ortsteile Hausberge und Eisbergen sind ca. 5,5 – 6,0 km entfernt. Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Kultur- und Verwaltungseinrichtungen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1 ½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen. An die vorhandene Bebauung grenzen Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

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

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist stark hangig.

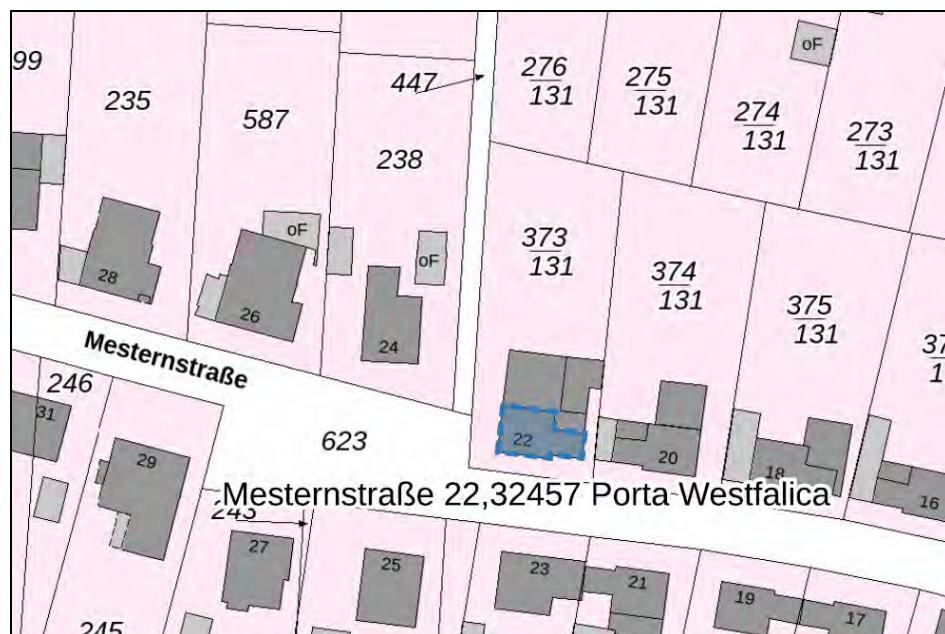
Baugrund

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

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

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



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Mesternstraße ist teilerschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert, teilweise mit Bürgersteigen).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität.

	Anmerkung: Das Wasser war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgestellt. Im Haus (KG) befindet sich ein Regenwassersammelbecken.
Entsorgung	Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an.

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 Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. In das Wohnhaus sind zwei Garagen integriert.



Nutzung des Hauses:	Einfamilienhaus
Aufteilung des Hauses:	siehe die beigefügten Planungsunterlagen
Konzeption des Hauses:	Einspänner

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stahlbeton bzw. Stampfbeton Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau
Innenwände	Mauerwerksbau, teilweise Leichtsteinwände
Deckenkonstruktion	über dem KG Massivdecke - Stahlträger-Hohlsteindecke, über dem EG Holzbalkendecke und Massivdecke
Treppen	KG-EG: sehr steile offene Holzwangentreppe EG-DG: Holzwangentreppe
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung und der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung entsprechend. Verbesserungen sind seit der Erstellung erfolgt: Fassadendämmung teilweise (bis auf ein Giebelndreieck), bestehend aus Verblendmauerwerk mit 4 cm Dämmung. Ein Energieausweis lag nicht vor!
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Hauseingangsüberdachung, Dachgauben, Balkone
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

Ausstattung

Boden	schwimmender Estrich, teilweise auch Holzbalken auf Hohlsteindecke mit Holzdielen Beläge: Fliesen, Laminat, Mosaikparkett, PVC- und Textilbelag
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen bzw. nur tapeziert

Decken/Dachschrägen

wie vor bzw. überwiegend abgehängt bzw. mit Holzverkleidung versehen

Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden

Türen

Naturholz furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung**Heizung**

Ölzentralheizung



mit Warmwasserversorgung



Im EG teilweise Fußbodenheizung, sonst Plattenkonvektoren.
Im DG ist teilweise noch eine Fußleistenheizung gegeben.

Anmerkung:

Die Heizung ist veraltet.

Weiter ist aufzuführen, dass kein Öl vorhanden ist, so dass eine Heizmöglichkeit und eine Warmwasserbereitung nicht möglich sind.

Elektro

etwa den VDE-Bestimmungen um 1990 entsprechend

**Sanitär****KG**Waschküche

mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Dusche

Der Duschbereich ist verflies, ebenso der Boden in der Waschküche.

EGGäste-WC

um 1990 / 1995 erstellt

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest
Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten
und Waschbecken



Bad

um 1990 / 1995 erstellt

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten,

Waschbecken, Einbauwanne und Dusche

Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,

Kalt- und Warmwasseranschluss

DGWC

stammt etwa aus 1965

Boden Mosaikfliesen, Wände teilverflies

Objekte:

WC mit Spülkasten und Waschbecken

Bad

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne und Waschbecken

Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,

Kalt- und Warmwasseranschluss

Zubehörräume

gesamter Kellerbereich

Baumängel/ Bauschäden

Die Holzfenster sind erneuerungsbedürftig.
 Die Balkongeländer sind anstrichbedürftig.
 Die Dachüberstände sind anstrichbedürftig.

Instandhaltungsschau:

- Heizung – erneuerungsbedürftig
- Wasseranschluss
- Öltank ist aufzufüllen
- Sanitärbereich:
 Die Leitungen sind alle zu überprüfen.

Putzschäden an einem Teil der Kelleraußenwände.

2.2.2 Garage

Die Garagen sind in den Kellerbereich des Hauses integriert.
 Die Garagen sind daher in Massivbauweise erstellt.
 Ein Teil der Garagendachfläche ist mit einer Welleterniteindeckung versehen.
 Die Tore sind Metallschwingtore.

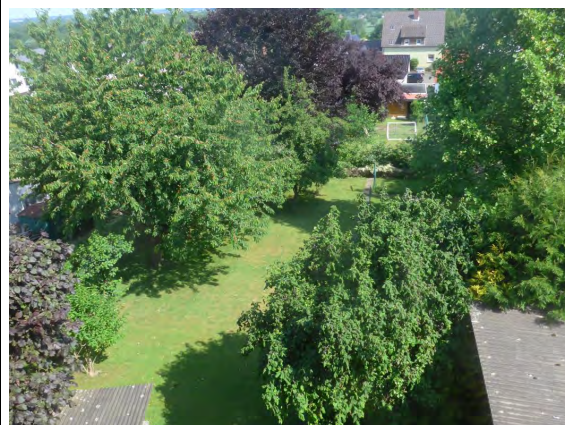
Die Zuwegung ist mit Verbundpflaster belegt.

2.2.3 Außenanlagen**Wege- und Hofbefestigungen**

Die Zuwegung zu der Haustür, Holztür mit Teilverglasung und Überdachung, erfolgt über eine mit Waschbetonplatten belegte Wegefläche einschl. zwei Stufen.

**Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung**Rasenfläche und Anpflanzungen****Sonstige Anlagen****Holzschuppen – Unterstand****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 einschl. integrierten Garagen	KG,EG und DG	525	--
Holzschuppen	EG	36	--
Summe		561	--

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche (ca. in m²) Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG + DG	Wohnen	195 m²
Garagen	EG	Parken	2 Stck.
Gesamt			195 m² 2 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Nammen		--	--	185
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Nammen	11	373/131	933
Gesamtgröße				933

3.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.
In Abt. II sind Eintragungen gegeben:

2	1	Ein Kanalleitungsrecht nach Massgabe der Bewilligung vom 28. Februar 1980 für die Stadt Porta Westfalica eingetragen am 2. April 1980. <i>Minden</i> <i>Immermann</i>
---	---	--

4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 4/25). Eingetragen am 20.03.2025. Stöhr
---	---	---

Die lfd. Nr. 2 ist wertmäßig zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Denkmalschutz ist hier nicht gegeben.

Bergschäden

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte Folgendes mit:

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbe-
reich kein Bergbau dokumentiert ist.

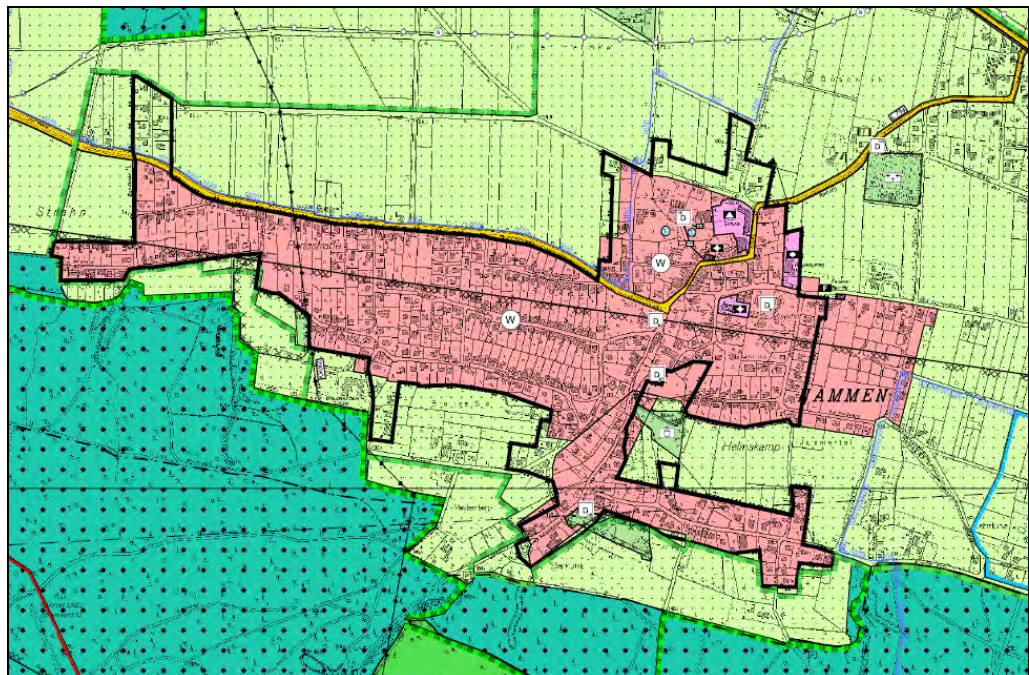
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach
nicht mehr zu rechnen.

Die komplette Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist als Anlage dem Gutachten beigefügt.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Gemäß Flächennutzungsplan ist dieser Gebietsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist nicht erstellt. Gegeben ist eine Innenbereichssatzung „Dorf Nammen“ – siehe nachstehenden Plan:



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß der Satzung zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus einschl. integrierten Garagen ca. 170 m²

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	0,20	0,18	
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. Satzung

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 03. Juni 2025 eingesehen.

Über das ursprüngliche Baujahr des Hauses waren in der Bauakte keine Unterlagen gegeben.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

13.09.1965	Genehmigung Stallumbau und Anbau einer Garage
08.10.1975	Genehmigung Errichtung einer Garage
27.06.1990	Genehmigung Anbau und Umbau des Wohnhauses
08.04.1992	Genehmigung Änderung der Grundrisse
1993	Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Porta Westfalica ist als Lage im Ortsteil Nammen einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.weg-weiser-kommune.de) weist für Porta Westfalica einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,5 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist gegeben - allerdings hier auf Grund der Lage in einem Gebiet mit schwacher Infrastruktur eingeschränkt. Die nach wie vor recht hohen Bauzinsen, die hohen Baupreise, die immer noch recht hohen Energiepreise sowie die hohen Anforderungen der Politik hinsichtlich der energetischen Anforderungen führen jedoch zu sinkenden Preisen und einer weiter sinkenden Nachfrage. Teilweise haben sich die Preise auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist hier mit Abstrichen zu bewerten, hier beeinflusst durch die fehlende Wasserversorgung, das fehlende Öl und die veraltete Heizung.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein ehemaliges Bergarbeiterhaus, das durch An- und Umbauten sowie Erweiterungen verändert wurde. Das Gebäude ist eingeschossig, voll unterkellert mit in das Haus integrierten Garagen. Das Gebäude hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Ausstattung ist, siehe Baubeschreibung, als einfach / normal einzustufen. Der Zuschnitt des Hauses ist sehr auf die Bedürfnisse der Nutzer / Eigentümer abgestellt. Heutige Anforderungen erfüllt der Zuschnitt nur bedingt – siehe hierzu auch die Zeichnungen.

Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Umfassende Modernisierungen sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Nutzbarkeit	Eine Nutzbarkeit zum Stichtag ist nur bedingt gegeben: - keine Heizung, keine Warmwasserversorgung – bedingt durch das fehlende Öl sowie die erneuerungsbedürftige Heizung. - keine Wasserversorgung – Wasser durch gesammeltes Regenwasser in einem Bassin.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>eingeschränkt</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Eine Verwertbarkeit ist hier mit erheblichen Einschränkungen gegeben.
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

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. 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
Dachemeuerung 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

Das Gebäude ist in mehreren Bauabschnitten erstellt.
Es ist daher vorab das mittlere Herstellungsjahr zu ermitteln.

Bauteil 1 – Baujahr 1965	BGF 265 m ²
Bauteil 2 – Baujahr 1993	BGF 260 m ²
gesamt	525 m ²

Herstellungsjahr	$\frac{265 \times 1965 + 260 \times 1993}{525} = 1979$
------------------	--

Das fiktive ermittelte Herstellungsjahr ist das Jahr 1979.

Umfassende Modernisierungen sind nicht erfolgt.
Die getätigte Modernisierung (Bäder) liegt ca. 30 Jahre zurück.

Das Nutzungsalter beträgt somit zum Stichtag 2025 = 46 Jahre.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit **34 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 Grundstückswerte 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 **65,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Porta Westfalica
Postleitzahl	32457
Bodenrichtwertnummer	307
Bodenrichtwert	65 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	65 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

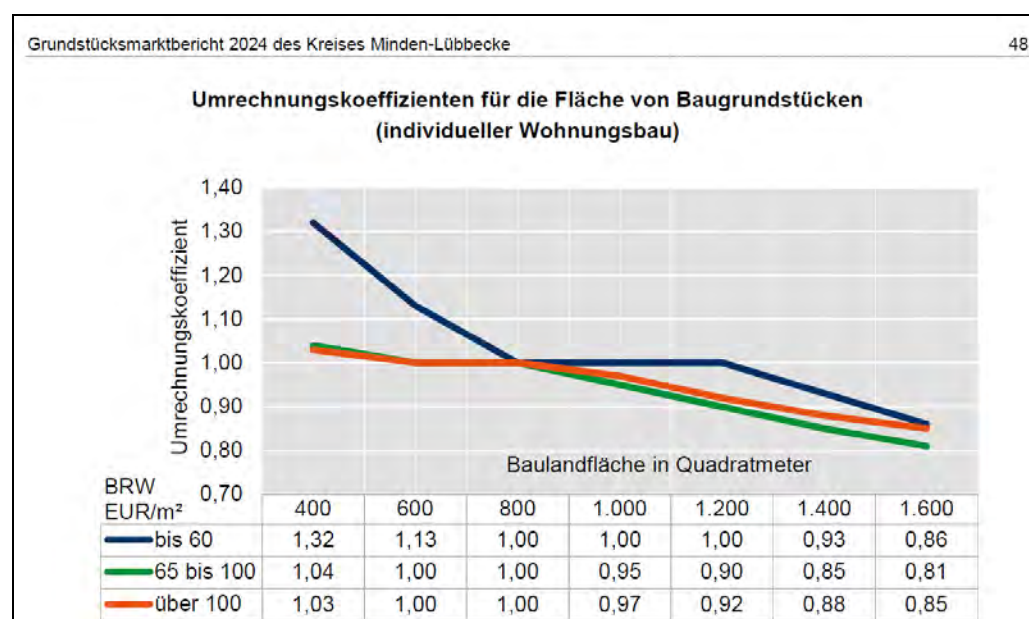
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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 933 m².
Die Richtwertgröße beträgt 700 m²

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 hat eine Anpassung zu erfolgen - siehe nachstehende Abbildung:



Berechnung

RW 65 bis 100,00 EUR/m²
 Richtwertgröße: 700 m²
 Grundstücksgröße: 933 m²

Der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,97.
 Der Wert ist interpoliert.

933 m² x 65,00 EUR/m² x 0,97 = 58.826,00 EUR

gerundet = 58.800,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 58.800,00 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 ein-

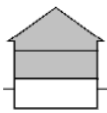
zelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft 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 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01	Doppel- und Reihendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 4 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.

Berechnung



Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010

und der Alterswertminderung

Objekt : Mesternstraße 22, 32457 Porta Westfalica

Baujahr: 1979

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

lineare Alterswertminderung: 58,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,7	0,3			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,3	0,7			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,3	0,7			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,2
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m² BGF
Dächer	0,7 x 15% x 725 + 0,3 x 15% x 835					114 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725					80 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 725					80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,3 x 11% x 725 + 0,7 x 11% x 835					88 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 725 + 0,5 x 5% x 835					39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9% x 725 + 0,6 x 9% x 835					71 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 725					65 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,3 x 6% x 725 + 0,7 x 6% x 835					48 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					752 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist im Grundstücksmarktbericht des Kreises Minden-Lübbecke 2024 noch nicht ausgewiesen.

Es wird daher ein Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

Der Kostenkennwert beträgt somit 752,00 EUR/m².

525 m ² BGF x 752,00 EUR/m ²	=	394.800,00 EUR
zzgl. <u>Außenanlagen</u> - Ansatz pauschal 5 % 5 % von 394.800,00 EUR	=	<u>19.740,00 EUR</u>
	=	414.540,00 EUR
zzgl. der <u>besonderen Bauteile</u>	=	<u>5.000,00 EUR</u>
	=	419.540,00 EUR
heutiger Wert Index I 2025 (bei Index 2010 = 100) = 187,2 419.540,00 EUR x 187,2/100	=	785.379,00 EUR
abzgl. <u>Alterswertminderung</u> 58 % von 785.379,00 EUR	=	<u>455.520,00 EUR</u>
<u>altersgeminderte Herstellungskosten</u>	=	329.859,00 EUR
Bodenwert	=	<u>58.800,00 EUR</u>
Vorläufiger Sachwert	=	388.659,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden.

Der Sachwertfaktor beträgt bei dieser Werthöhe und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren = 0,75. Der Wert ist interpoliert.

Auf Grund der Datenlage, sie stammen laut Grundstücksmarktbericht aus 2022 und 2023, der Art des Hauses und der Marktbeurteilung ist hier ein Sachwertfaktor von 0,72 als marktgerecht anzusehen.

388.659,00 EUR x 0,72	=	279.834,00 EUR
gerundet	=	280.000,00 EUR
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	280.000,00 EUR

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 m² Wohnfläche = 1.436,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert

Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke entnommen und entsprechen der Modellbetrachtung des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) des Kreises Minden-Lübbecke 2024 sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden.

Der Liegenschaftszins für Zweifamilienhäuser beträgt 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,9 %.

Auf Grund der Marktbeurteilung (noch recht hohe Zinsen, hohe Baupreise) und der Nutzung als Einfamilienhaus ist hier ein Liegenschaftszins von 2,25 % als marktgerecht anzusehen.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln

Ein Mietspiegel ist in Porta Westfalica erstellt – einfacher Mietspiegel 2023.

Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baujahr 1961 bis 1980

Ortsteile Nammen, Kleinenbremen, Wülbke

Bandbreite = 4,26 – 8,23 EUR/m²

Medianwert = 5,76 EUR/m²

Auf Grund der Nutzung als Einfamilienhaus, bedeutet einen höheren Wohnwert, ist hier auf einen Mietwert oberhalb des Medianwertes abzustellen.

Ein Mietwert von **5,90 EUR/m²** ist als marktgerecht anzusehen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß ImmoWertV 2021 angesetzt. Dies entspricht der Vorgehensweise des GAA.

Der Wertansatz beträgt für 2025:

Instandhaltungskosten je m² WF = 14,00 EUR

Verwaltungskosten je Einheit (EFH u. ZFH) = 359,00 EUR

Mietausfallwagnis = 2,00 %

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 34 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m ² p.a.
Wohnhaus	195	5,90 €		13.806,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				13.806,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	14,00 €	195	2.730,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	359,00 €	1	359,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	13.806,00 €	276,12 €	
Bewirtschaftungskosten		24%		3.365,12 €
Reinertrag				= 10.440,88 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil 2,25%				
Bodenwert	58.800,00 €			1.323,00 €
				= 9.117,88 €
Vervielfältiger		34 Jahren und	2,25%	
23,587	x	9.117,88 €		215.061,85 €
Bodenwert				58.800,00 €
vorläufiger Ertragswert				273.861,85 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m ² Wohnfläche	1.404	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)		
Rohmietenvervielfältiger	19,8	(Ertragswert / Rohmiete)		
Rendite	3,81%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)		

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 1.436,00 EUR

Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 1.404,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 2,3 % - liegt im üblichen Rahmen.

Daten aus dem Grundstücksmarktbericht

Der Durchschnittspreis je m² für Einfamilienhäuser in dieser Baualtersklasse beträgt 1.600,00 EUR. Der Wert ist interpoliert.

Abweichung ca. 11,4 % - liegt ebenfalls im üblichen Rahmen.

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen 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.

- Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsstau
- Garagen – in das Haus integriert

Übertrag: = **280.000,00 EUR**

Bauschäden / Baumängel

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.

Wie aufgeführt, sind hier erhebliche Mängel gegeben. Im vorgefundenen Zustand ist das Gebäude nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht nutzbar. Hier ist daher auf einen Wert von 275,00 EUR/m² Wohnfläche abzustellen.

195 m² x 275,00 EUR/m² = - 53.625,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

keine = - ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Garagen – groß und klein

Für die Garagen sind monatlich 50,00 und 30,00 EUR als marktgerecht anzusehen.

jährliche Miete:

80,00 EUR x 12 960,00 EUR

abzgl. BWK 25 % 240,00 EUR

720,00 EUR

Vervielfältiger bei 34 Jahren Restnutzungsdauer (wie das Wohnhaus) u. 4 % Liegenschaftszins = 18,41

720,00 EUR x 18,41 = + 13.255,00 EUR

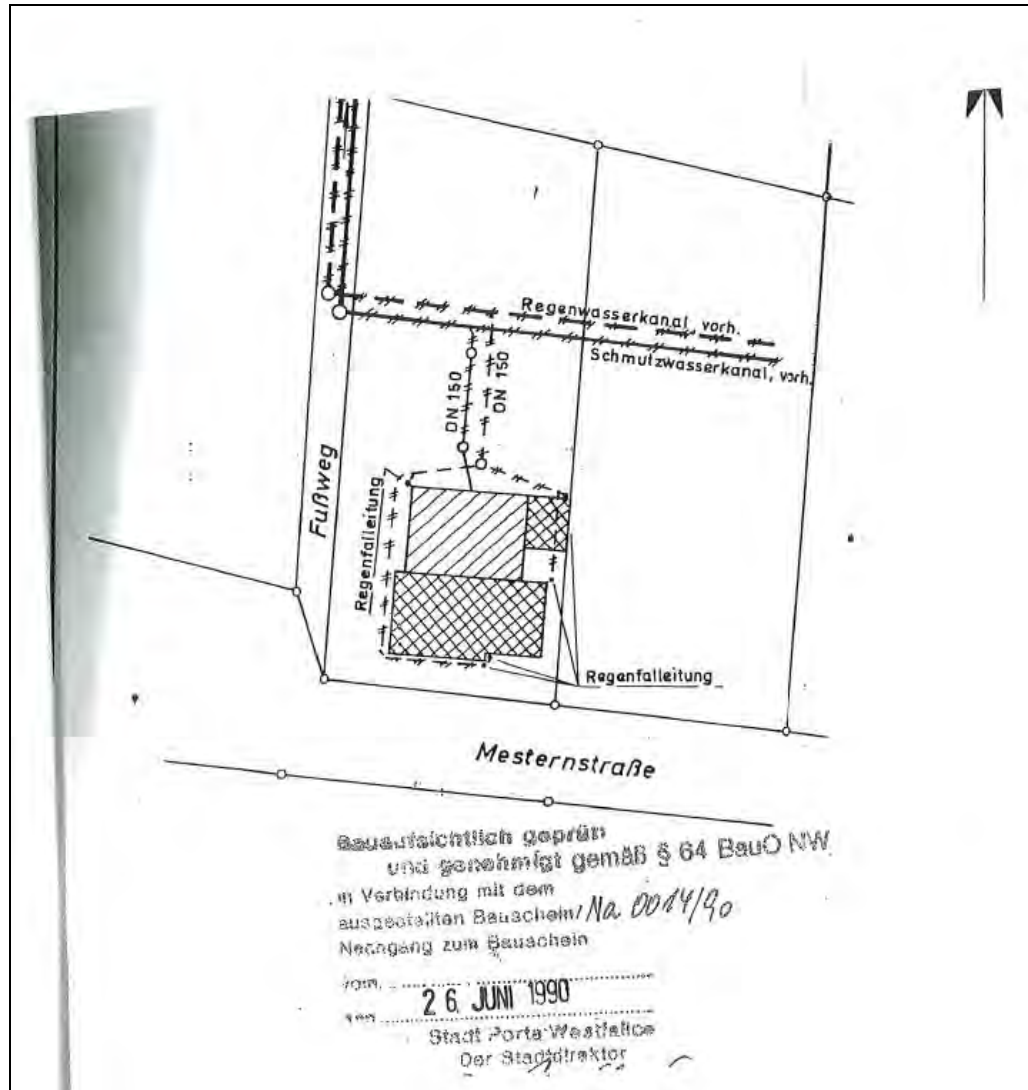
gesamt = 239.630,00 EUR

gerundet = 240.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 240.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 ein Kanalleitungsrecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 28.02.1980 für die Stadt Porta Westfalica eingetragen – siehe nachstehende Zeichnung:



Hier ist eine recht geringe Wertminderung anzusetzen, da eine hintere Bebaubarkeit des Grundstücks nicht gegeben ist.

Wertansatz: 10 % des Bodenwertes

10 % von 58.800,00 EUR = 5.880,00 EUR

gerundet = 6.000,00 EUR

Der Wert des Kanalleitungsrechtes ist mit 6.000,00 EUR anzusetzen.

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 Garagen. Objekte dieser 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 = 240.000,00 EUR
ohne den Wertansatz für das Kanalleitungsrechtes

Der Wert des Kanalleitungsrechtes beträgt 6.000,00 EUR.

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Mesternstraße 22, 32457 Porta Westfalica

auf **240.000,00 EUR**
(zweihundertvierzigtausend)

ohne Berücksichtigung des Kanalleitungsrechtes.

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 13. Juni 2025

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Ermittlung von Mieten und Pachten

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
<i>Bauteil 1 - Wohnhaus und Stallgebäude</i>		
KG	$8,00 \times 7,00 + 6,60 \times 4,90$	88,34
EG	$8,00 \times 7,00 + 6,60 \times 4,90$	88,34
DG	$8,00 \times 7,00 + 6,60 \times 4,90$	88,34
gesamt		265,02
<i>Bauteil 2</i>		
KG	$13,15 \times 7,50$	98,63
EG	$10,75 \times 7,50$	80,63
DG	$10,75 \times 7,50$	80,63
gesamt		259,88
BGF gesamt		524,90
gerundet		525,00
Berechnung der Wohnfläche laut WoFiV		
<i>EG</i>		
Wohnen	$4,30 \times 7,10 \times 0,97$	29,61
Küche	$5,00 \times 2,725 \times 0,97$	13,22
Essen	$4,50 \times 3,50 \times 0,97$	15,28
Kind	$3,08 \times 2,78 \times 0,97$	8,31
Kind	$(4,13 \times 3,50 - 1,00 \times 0,80) \times 0,97$	13,25
WC	$1,50 \times 1,30 \times 0,97$	1,89
Bad	$2,30 \times 2,80 \times 0,97$	6,25
Schlafen	$4,20 \times 3,00 \times 0,97$	12,22
Balkon	$(2,50 \times 2,10 + 7,50 \times 2,50) \times 0,25$	6,00
gesamt		106,02
<i>DG</i>		
Wohnen	$5,70 \times 4,90 \times 0,97$	27,09
Küche	$3,50 \times 1,70 \times 0,97$	5,77
Vorflur	$1,90 \times 1,70 \times 0,97$	3,13
Schlafzimmer	$(5,00 \times 4,50 - 1,50 \times 1,80) \times 0,97$	19,21
Diele	$3,30 \times 4,25 \times 0,97$	13,60
WC	$1,20 \times 2,20 \times 0,97$	2,56
Kind	$(5,50 \times 2,70 + 2,60 \times 0,30) \times 0,97$	15,16
Balkon	$1,50 \times 6,0 \times 0,25$	2,25
gesamt		88,78
Wohnfläche gesamt		194,80
gerundet		195,00

8. Fotos





9. Anlagen

