



Stapenhorststr. 80
33615 Bielefeld

Telefon: 05 21 / 13 13 11
Fax: 05 21 / 5 60 93 50
E-Mail: k.kuehn@sv-kuehn.de

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

GUTACHTEN

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

Objektart:	einseitig angebautes Einfamilienhaus – ehemaliges Arbeitersiedlungshaus der Glashütte Gernheim – mit Garage
Objektanschrift:	Gernheim 14, 32469 Petershagen
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 22.12.2023
Aktenzeichen	011 K 018 / 23
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	30. Januar 2024
Qualitätsstichtag:	30. Januar 2024
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 30. Januar 2024
Verkehrswert	112.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche</i>	9
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	9
2.1.3 <i>Erschließungszustand</i>	10
2.2 Baubeschreibung.....	11
2.2.1 <i>Einfamilienhaus</i>	11
2.2.2 <i>Garage</i>	14
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	15
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	15
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	16
3.1 Grundbuch.....	16
3.2 Lasten und Beschränkungen.....	16
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 <i>Vorbemerkungen</i>	23
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	23
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	25
5.5 Sachwert	27
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	27
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	31
5.5.3 <i>Plausibilisierung über den Ertragswert</i>	31
5.5.4 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	33
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen.....	34
6. VERKEHRSWERT	34
6.1 Definition des Verkehrswertes.....	34
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....	34
6.3 Ergebnis	34
7. BERECHNUNGEN	35
8. FOTOS.....	36

9. ANLAGEN **38**

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche laut II. BV
 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 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 Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag 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 22. Dezember 2023 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Gernheim 14, 32469 Petershagen beauftragt.

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

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Das Wohnhaus konnte von innen und außen besichtigt werden, ebenso die Garage 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
- Baulisten und Altlasten
- Feststellung der Wasserschutzzone

Informationsstand der Daten ist der 30. Januar 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus, ehemaliges Wohnhaus einer Arbeitersiedlung der Glashütte Gernheim, bebaut.

Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat kein ausgebautes Dachgeschoss.

Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Garage vorhanden.

2.1 Lage

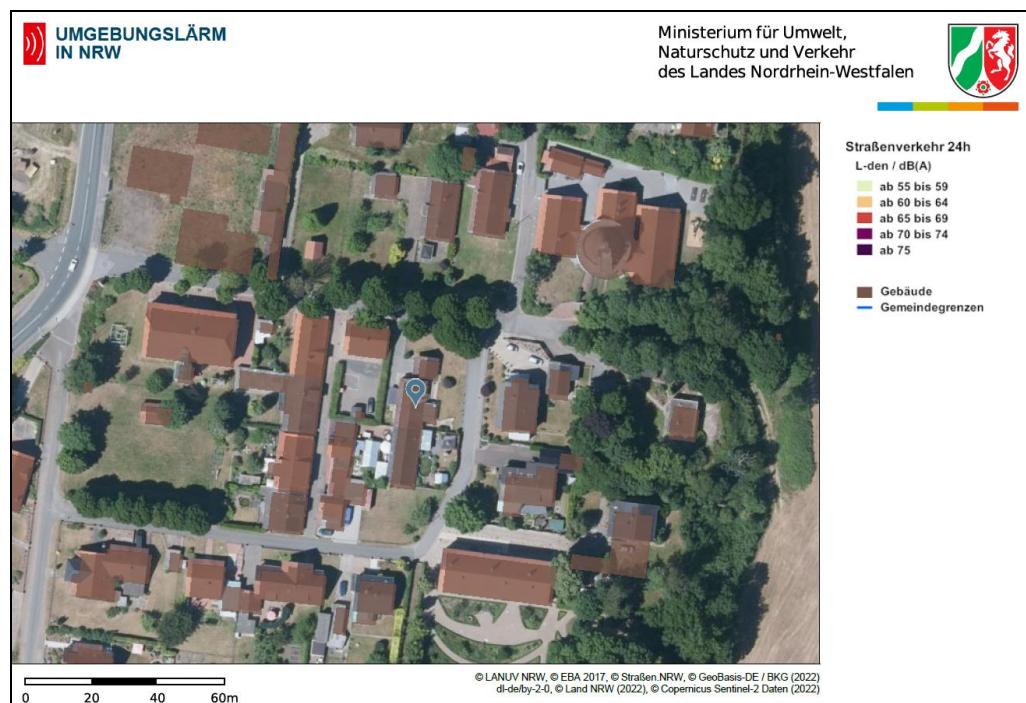
Petershagen ist eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern.

Der Verwaltungssitz der Stadt ist der Ortsteil Lahde.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße Gernheim in Ovenstädt, einem nordwestlichen Ortsteil von Petershagen – Randbereich.

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

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



Die Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig baumbestanden. Ein Bürgersteig ist nicht vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

An Infrastruktureinrichtungen sind in Ovenstädt vorhanden: Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus, mit geringer Fahrfrequenz – überwiegend Schulbusse).

Der Ortskern von Lahde ist ca. 8,0 km entfernt und der Ortsteil von Petershagen ca. 5,0 km. 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 ½- bis 2 ½-geschossige Wohnhäusern sowie dem Industriemuseum Glashütte Gernheim.

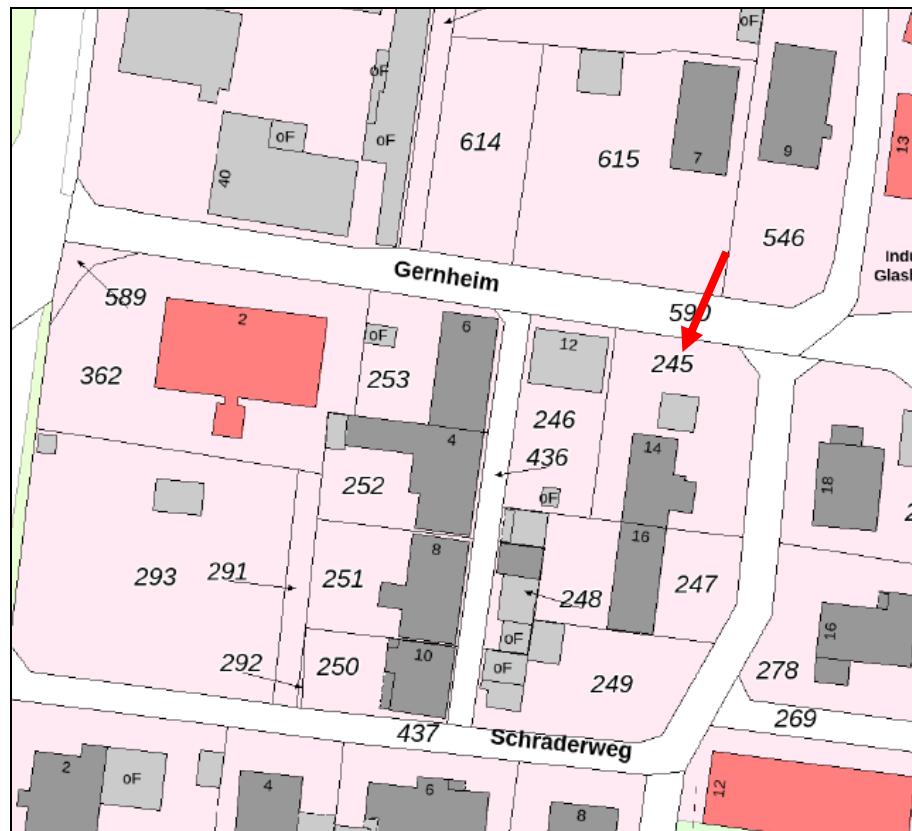
Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Petershagen ist als normale Wohnlage einzustufen.

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 – Eckgrundstück - hat einen rechteckigen Zuschnitt - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.
-------------------	---



2.1.3 Erschließungszustand

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

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

2.2.1 Einfamilienhaus

- ehemaliges Arbeitersiedlungshaus der Glashütte Gernheim

Es handelt sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus ohne Unterkellerrung und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude, ehemaliges Arbeitersiedlungshaus der Fa. Glashütte Gernheim, steht unter Denkmalschutz.



Nutzung des Hauses:

Einfamilienhaus – jetzt leerstehend, jedoch noch möbliert

Aufteilung des Hauses:

siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle
Außenwände	Ziegelsteinmauerwerk, d= 24 cm mit 10 cm Yton-Steinen als Hintermauerwerk Anbau: Porotonziegel, d = 30 cm
Innenwände	Mauerwerksbau, zum Teil Leichtsteinwände
Deckenkonstruktion	Holzbalkendecke
Treppen	nicht vorhanden bzw. Leiter
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	Die energetische Beschaffenheit ist teilweise verbessert (Innendämmung). Sonst entspricht das Gebäude den Gepflogenheiten der Baualtersklasse.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich
Besondere Bauteile	Haustürüberdachung Terrassenüberdachung
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

Ausstattung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Textilbelag, PVC
Wände	geputzt und tapeziert überwiegend mit Holz verkleidet.
Decken/Dachschrägen	wie vor
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen	Naturholz furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung

Gaszentralheizung

Heizkörper: Plattenkonvektoren

Elektro

etwa den VDE Bestimmungen um 1983 entsprechend



Weitere Merkmale:
keine

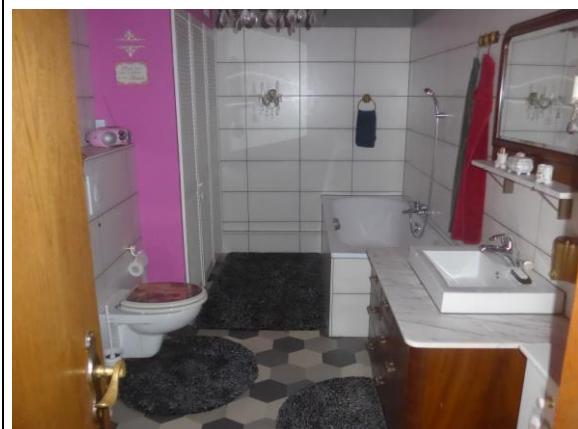
Sanitär

Bad

Boden gefliest, Wände teilverfliesst

Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten,
Waschbecken und Wanne



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

Zubehörräume	keine
Baumängel/ Bauschäden	<p>Die Rollläden / Gurtbänder sind durchtrennt bzw. kaputt. Die Rollläden lassen sich nicht öffnen.</p> <p>Strom und Wasser waren abgestellt.</p> <p>Das Wohnhaus war noch voll möbliert – muss noch ausgeräumt werden.</p> <p>Die Dachrinnen sind erneuerungsbedürftig.</p> <p>Instandhaltungsstau: - energetische Beschaffenheit</p>

2.2.2 Garage

Es handelt sich um eine freistehende, in Massivbauweise errichtete Garage. Die Wände sind in Mauerwerksbau erstellt und verputzt. Die Giebelbereiche sind mit Holz verkleidet. Das Tor ist ein Metallschwingtor.



Die Zuwegung zur Garage ist geschottert.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Die Zuwegung zu der Garage und die Hoffläche sind geschottert.
	Die Zuwegung zur Haustür mit Überdachung ist mit Zementplatten belegt.
	Die überdachte Terrasse ist mit einem Plattenbelag versehen.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Gärtnerische Gestaltung	Vorgarten und Garten: Rasenfläche und Anpflanzungen Einfriedung: Zaun und Hecke
Sonstige Anlagen	keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

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

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m² (ca.)	BRI-Zwischensumme m³ (ca.)
Wohnhaus	EG und DG	208	
Garage	EG und DG	63	
gesamt		271	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV.

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 m²) Anzahl Stellplätze
Einfamilienhaus	EG	Wohnen	93
Garage	EG	Parken	1 Stck.
gesamt			93 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Ovenstädt		--	--	318
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Ovenstädt	4	245	754
Gesamtgröße				754 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.

In Abt. II ist eine Eintragung gegeben:

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 18/23). Eingetragen am 15.11.2023.

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.

Die Denkmalschutzliste wurde eingesehen.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz – siehe nachstehende Eintragung:



Stadt Petershagen

als Untere Denkmalbehörde

Stadt Petershagen - Der Stadtdirektor - Postfach 1120, 4953 Petershagen

An den
Oberkreisdirektor
-Amt für Bauordnung-
Postfach

4950 Minden

64/1



Amt: Schul- und Kulturamt

Akt.Z.: 40

Verwaltungsgebäude: Lahde

Fernruf: 05702/20-243

den 12. Oktober 1982

M/ho

Betr.: [REDACTED]

Das zur früheren Arbeitersiedlung der Glashütte Gernheim gehörende Wohnhaus Gernheim Nr. 14, Flur 4, Flurstück 245, ist durch Bescheid vom 9. September 1982 gem. § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter vorläufigen Schutz gestellt worden. Der Bescheid ist inzwischen rechtskräftig.

Im Einvernehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster wird gem. § 9 DSchG unter folgenden Bedingungen dem Antrag des Gebäudeeigentümers auf Anbau einer Veranda an das oben genannte Wohnhaus zugestimmt:

- a) Die "Verglasung" aus undurchsichtigem Material ist gegen durchsichtiges auszutauschen.
- b) Die Verglasung als Windschutz darf nur an der Südseite vorgenommen werden. Eine Rundumverglasung ist zu untersagen;
- c) Es ist sicherzustellen, daß durch weitere Maßnahmen nicht der Eindruck eines Anbaues entsteht.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

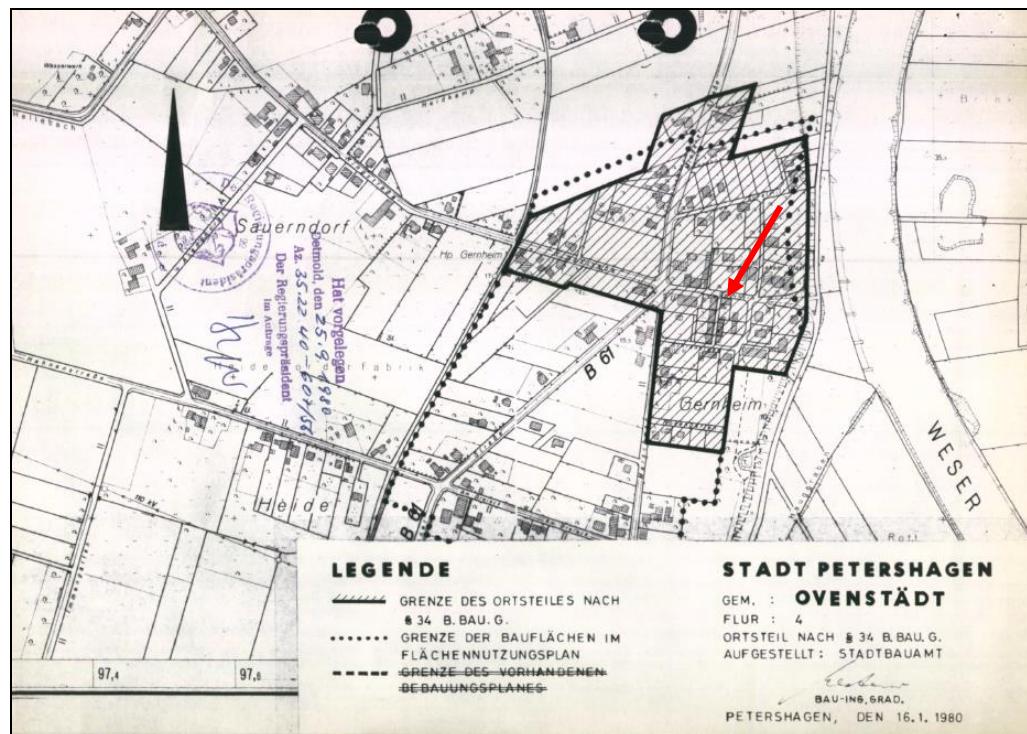
[Signature]

Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen.

3.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan ist nicht erstellt. Gegeben ist eine Satzung „Ovenstädt – Gernheim“ – nachstehend aufgeführt.



Innerhalb der Satzungsgrenzen hat eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus insgesamt	ca. 104 m ²
Garage	ca. 31 m ²
gesamt	ca. 135 m ²

Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,50	0,25	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNutzV

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 30. Januar 2024 eingesehen.

Über die ursprüngliche Genehmigung des Hauses lag auf dem Bauamt keine Bauakte vor.

Das Gebäude gehört zu einer der ältesten Arbeitersiedlungen, die etwa im Jahr 1826 erstellt wurde.

1812 gründeten die zwei Bremer Kaufleute Johann Friedrich Christoph Schrader und Cornelius Lampe die Glashütte Gernheim nördlich von Petershagen. Am 1. Oktober desselben Jahres wurde die erste Flasche im neuerrichteten Hüttengebäude geblasen. In den folgenden Jahren entstand in Gernheim, direkt an der Weser gelegen, ein Fabrikdorf mit Hüttengebäuden, Wohnhäusern für die Arbeiter, dem Wohnhaus der Fabrikantenfamilie, der Korbblecherei mit Schulraum und zahlreichen weiteren Wirtschaftsgebäuden. Nach einer Aufbauphase und der Errichtung des markanten, noch heute erhaltenen kegelförmigen Glasturms 1826 galt die Hütte in Preußen lange Jahre als vorbildliche Manufaktur. Glasmacher aus dem In- und Ausland arbeiteten in Gernheim.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

25.07.1980	Genehmigung Wohnhauserweiterung und Errichtung einer Garage
27.04.1982	Genehmigung – Nachtrag Garage – mit Satteldach
11.11.1982	Genehmigung Erstellung einer Terrassenüberdachung
07.06.1983	Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.
Das Gebäude entspricht der Genehmigung von 1983.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus war eigengenutzt.
Es steht seit geraumer Zeit leer.
Strom und Wasser sind abgestellt.
Das Wohnhaus ist noch möbliert.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels Petershagen für den Ortsteil Ovendädt als normale Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (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 Doppelhäusern bzw. Reihenendhäusern ist noch gegeben. Die stark gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise sowie die Anforderungen an die energetischen Eigenschaften führen jedoch zu sinkenden Preisen und einer sinkenden Nachfrage.
Baulicher Zustand	Dies wird hier noch verstärkt durch die hier gegebene geringe Infrastruktur und den Denkmalschutz.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der bauliche Zustand des Hauses ist als durchschnittlich anzusehen. Es handelt sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus – Doppelhaushälfte – mit Garage. Das Gebäude, ehemaliges Arbeiterhaus der Glashütte Gernheim, ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss versehen. Der Zuschnitt des Hauses, ehemaliges Kleinsiedlungshaus, ist auf die Bedürfnisse der Nutzer / Eigentümer abgestellt. Heutige Anforderungen erfüllt er nur bedingt. Es sind gefangene Räume vorhanden. Positiv jedoch das recht großzügige Bad. Die Ausstattung ist als durchschnittlich / Standard zu werten. Es sind teilweise Modernisierungen vorgenommen worden (siehe Baubeschreibung).

Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Gepflogenheiten der Baualtersklasse bzw. den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Umbauarbeiten 1983.
Nutzbarkeit	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>noch normal</u> einzustufen.
Verwertbarkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal / schwierig</u> zu werten.
	Das Objektrisiko ist als <u>durchschnittlich / leicht 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 Grundstücksteilmärkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfah-

rens 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 einseitig angebautes Einfamilienhaus / Doppelhaus-hälfte - Arbeitersiedlungshaus. 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 ge-rechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bau-lische Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirt-schaftlich 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 Berücksich-tigung 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 Unter-schiedsbetrag 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 notwen-dig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden.

In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Rest-nutzungsdauer 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
Wohnhelme, Alten- und Pflegehelme	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

Es ist hier ein altes Arbeiterhaus der Glashütte Gernheim, aus dem Jahre 1826 stammend und unter Denkmalschutz stehend, zu bewerten.

Die Bauakte weist erst ab 1983 bauliche Maßnahmen auf. Ob in den Jahren davor bauliche Maßnahmen erfolgt sind, ist nicht bekannt.

Die Modernisierungen sind in 1982 / 1983 durchgeführt worden – mittlerer Modernisierungsgrad.

Die Restnutzungsdauer beträgt unter Berücksichtigung von Modernisierungen **30 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 Grundstücks-werte 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 **50,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Petershagen
Postleitzahl	32469
Bodenrichtwertnummer	239
Bodenrichtwert	50 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	50 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

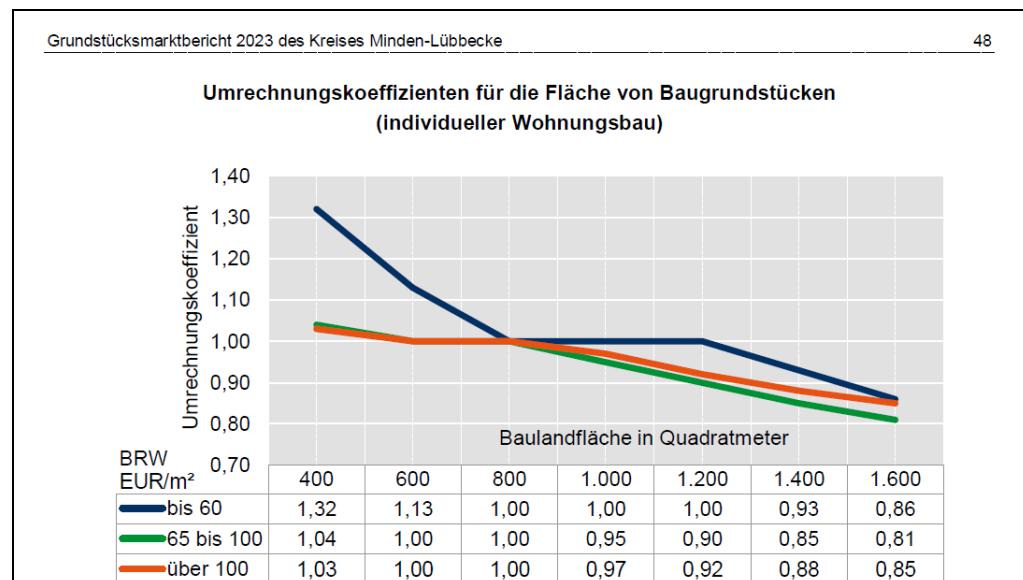
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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 754 m².
Die Richtwertgröße beträgt 800 m².

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



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 754 m² und einem Richtwert von 50,00 EUR/m² = 1,04.

Der Wert ist interpoliert.

Berechnung:

$$\begin{aligned}
 \text{RW} &= 50,00 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{angepasster RW} &= 50,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,04 = 52,00 \text{ EUR/m}^2 \\
 754 \text{ m}^2 \times 52,00 \text{ EUR/m}^2 &= 39.208,00 \text{ EUR} \\
 \text{gerundet} &= 39.200,00 \text{ EUR} \\
 \text{Der Bodenwert beträgt} &= \mathbf{39.200,00 \text{ EUR}}
 \end{aligned}$$

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 2.22 (1-geschossiges Wohnhaus, Doppelhaushälfte, ohne Unterkellerung und mit nicht ausgebau-tem Dachgeschoss).

	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	100%
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	

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.

Berechnung:

		Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung				
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,7	0,3			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,8	0,2			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.22	550	610	700	845	1055	
Gebäudestandardkennzahl						2,2
<hr/>						
Außenwände	$0,7 \times 23\% \times 610 + 0,3 \times 23\% \times 700$				147 €/m ² BGF	
Dächer	$1 \times 15\% \times 610$				92 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 610$				67 €/m ² BGF	
Innenwände und Türen	$0,8 \times 11\% \times 610 + 0,2 \times 11\% \times 700$				69 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 610$				67 €/m ² BGF	
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 610 + 0,5 \times 5\% \times 700$				33 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	$0,4 \times 9\% \times 610 + 0,6 \times 9\% \times 700$				60 €/m ² BGF	
Heizung	$1 \times 9\% \times 610$				55 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 700$				42 €/m ² BGF	
	Kostenkennwert aufsummiert				632 €/m² BGF	

Berechnung

208 m ² BGF x 632,00 EUR/m ²	= 131.456,00 EUR
zzgl. <u>Außenanlagen</u> - Ansatz pauschal 6 % 6 % von 131.456,00 EUR	= <u>7.887,00 EUR</u>
	= 139.343,00 EUR
zzgl. der <u>besonderen Bauteile</u>	= <u>6.000,00 EUR</u>
	= 145.343,00 EUR
heutiger Wert	
Index IV 2023 (bei Index 2010 = 100) = 179,0 145.343 EUR x 179,0/100	= 260.164,00 EUR
abzgl. <u>Alterswertminderung</u> 63 % von 260.164,00 EUR	= <u>163.903,00 EUR</u>
	= 96.261,00 EUR
<u>altersgeminderte Herstellungskosten</u>	= 96.261,00 EUR
Bodenwert	= <u>39.200,00 EUR</u>
gesamt	= 135.461,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Der Sachwertfaktor beträgt bei dieser Werthöhe und der ermittelten Restnutzungsdauer 1,0.
Der Wert ist interpoliert.

Dieser Sachwertfaktor ist jedoch auf Grund der Marktbeurteilung und der Daten aus 2022 sowie des Denkmalschutzes und der vorgefundenen, infrastrukturellen Lage nicht mehr in Ansatz zu bringen.

Ein Sachwertfaktor von 0,9 ist hier als marktgerecht anzusehen – siehe hierzu auch die Vergleichsberechnung.

135.461,00 EUR x 0,9	= 121.915,00 EUR
gerundet	= 122.000,00 EUR
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	= 122.000,00 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 = 1.312,00 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 2023 sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Für Zweifamilienhäuser beträgt der Liegenschaftszinssatz 2,3 % mit einer Standardabweichung von 1,1 %.

Auf Grund der Marktbeurteilung (hohe Zinssteigerungen, hohe Baupreise) und der Nutzung als Einfamilienhaus ist hier ein Liegenschaftszins von 2,5 % als marktgerecht anzusehen.

Nettokalmtmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus war eigengenutzt und steht jetzt leer.

Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel ist in Petershagen erstellt - einfacher Mietspiegel 2021 / 2022. Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baualtersklasse 1961 - 2000

(auf Grund der Baumaßnahmen 1983)

Bandbreite	4,00 EUR/m ² - 5,96 EUR/m ²
------------	---

Mittelwert	4,98 EUR/m ²
------------	-------------------------

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

Ein Mietwert von **5,50 EUR/m²** ist als marktgerecht anzusehen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt. Dies entspricht der Vorgehensweise des GAA.

Der Wertansatz beträgt

Instandhaltungskosten je m² WF = 13,00 EUR

Verwaltungskosten je Einheit (EFH u. ZFH) = 344,00 EUR

Mietausfallwagnis = 2,00 %

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 30 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ²		marktübliche Miete in EUR/m ²
Wohnhaus	93	5,50 €		6.138,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				6.138,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	93	1.209,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	6.138,00 €	122,76 €	
Bewirtschaftungskosten	27%			1.675,76 €
Reinertrag				= 4.462,24 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				2,50%
Bodenwert	39.200,00 €			980,00 €
			=	3.482,24 €
Vervielfältiger	30 Jahren und		2,50%	
20,930	x	3.482,24 €		72.884,30 €
Bodenwert				39.200,00 €
vorläufiger Ertragswert				112.084,30 €
Kenndaten:				
EUR/m ² Wohnfläche	1.205		(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	18,3		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	3,98%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 1.312,00 EUR.

Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 1.205,00 EUR.

Die Abweichung beträgt ca. 8,9 % - liegt im üblichen Rahmen.

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.

- Mängel, Instandhaltungskosten
- Garage
- Denkmalschutz

Übertrag: = 122.000,00 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.

Die Bauschäden / Baumängel sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

Hier sind je m² Wohnfläche 100,00 EUR in Ansatz zu bringen.

93,00 m² x 100,00 EUR/m² = - 9.300,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz erfordert höhere Instandhaltungskosten. Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen.

Aufschlag auf die Instandhaltungskosten ca. 25 %
25 % von 13,00 EUR = 3,25 EUR/m²

Jährliche Kosten:

93 m² x 3,25 EUR/m² = 302,00 EUR

Kapitalisierung mit 2,5 % u. 30 Jahren

Vervielfältiger = 20,93

302,00 EUR x 20,93 = 6.326,00 EUR gerundet = - 6.500,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Garage

Pauschalansatz unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters = + 6.000,00 EUR

gerundet = 112.200,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 112.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

entfällt.

Die eingetragenen Belastungen sind wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Der Denkmalschutz ist wertmäßig berücksichtigt.

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 einseitig angebautes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) – Arbeiterwohnhaus - mit Garage.

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	= 112.000,00 EUR
-----------------------------------	------------------

6.3 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das Grundstück

Gernheim 14, 32649 Petershagen

auf **112.000,00 EUR**
(einhundertzwölftausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
EG	7,45*13,95	103,93
DG	7,45*13,95	103,93
gesamt		207,86
gerundet		208,00
<i>Garage</i>		
EG	5,50*5,72	31,46
DG	5,50*5,72	31,46
gesamt		62,92
gerundet		63,00
Berechnung der Wohnfläche laut II. BV		
<i>EG</i>		
Diele	1,93*2,275*0,97	4,26
Bad	4,69*2,275*0,97	10,35
Schlafen	4,69*4,40*0,97	20,02
Wohnen	5,595*4,46*0,97	24,21
Kind	4,90*2,96*0,97	14,07
Kochen	3,55*2,275*0,97	7,83
Abstellraum	1,40*1,65*0,97	2,24
Raum zum Boden	1,65*1,445*0,97	2,31
überdachte Terrasse	5,00*3,20*0,5	8,00
gesamt		93,29
gerundet		93,00

8. Fotos



9. Anlagen

