

Klaus Kühn

Dipl. - Ing. Architekt



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:	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage
Objektanschrift:	Zum Mühlenbrink 16, 32469 Petershagen
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 26.07.2024
Aktenzeichen	53 K 18 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungstichtag:	17. September 2024
Qualitätsstichtag:	17. September 2024
Ortsbesichtigung:	17. September 2024
Verkehrswert	183.000,00 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>	9
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau (ehemaliger Stall)</i>	10
2.2.2 Doppelgarage.....	15
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	16
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	17
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	18
3.1 Grundbuch.....	18
3.2 Lasten und Beschränkungen.....	18
3.3 Bau- und Planungsrecht.....	19
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	19
3.5 Baurechtswidrige Zustände	19
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten	20
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.....	22
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	22
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>	30
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	35
6.1 Definition des Verkehrswertes	35
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....	35
6.3 Ergebnis.....	35
7. BERECHNUNGEN.....	36
8. FOTOS.....	38

9. ANLAGEN 39

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 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 (BA nz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BA nz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BA nz 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 26. Juli 2024 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Am Mühlenbrink 16, 32469 Petershagen beauftragt.

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

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Das Wohnhaus konnte von innen und außen besichtigt werden, ebenso die Garage und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2024)
- Zeichnungen
- Baubeschreibung
- Flächenberechnungen
- Baugenehmigungen

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 17. September 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus mit hinterem Anbau (ehemaliger Stall) bebaut. Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Doppelgarage erstellt.

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 Zum Mühlenbrink in Schlüsselburg, einem nordöstlichen Ortsteil von Petershagen. Die Straße 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 ohne Bürgersteige.

Baumanpflanzungen sind an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Infrastruktureinrichtungen sind in Schlüsselburg nicht vorhanden – bis auf öffentliche Verkehrsmittel (Bus – mit einer geringen Fahrfrequenz).

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen sind in Stolzenau gegeben – Entfernung ca. 4,0 – 4,5 km: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und Dienstleistungsbetriebe.

Der Ortskern von Lahde ist ca. 18 km entfernt.

Die angrenzende Bebauung in diesem Kleinsiedlungsgebiet besteht aus 1 ½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Weiter ist hier noch eine Sporthalle vorhanden.

An dieses Kleinsiedlungsgebiet grenzen Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Petershagen ist als mittlere Wohnlage einzustufen, hier jedoch im unteren Bereich auf Grund der stark eingeschränkten Infrastruktur.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist eben.

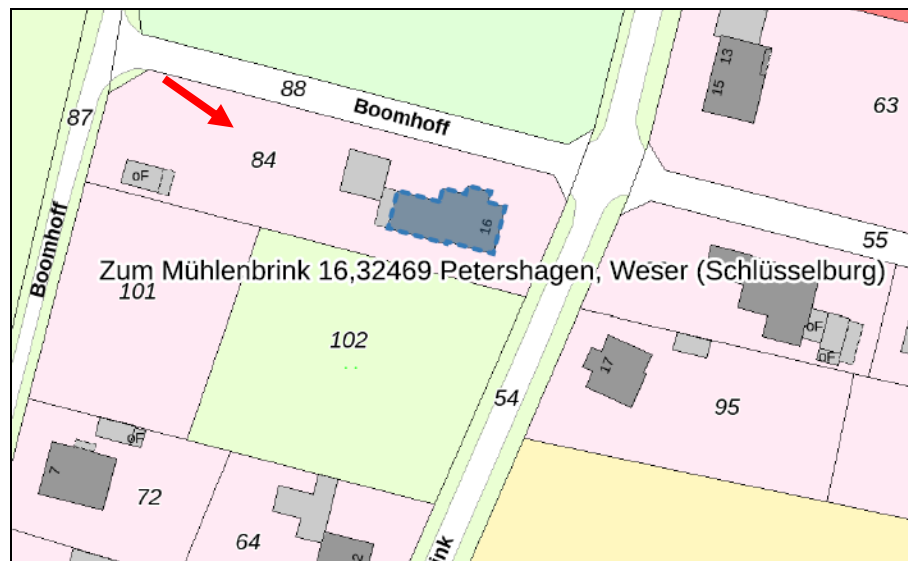
Baugrund

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 beigelegte Altlastenauskunft. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

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



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Zum Mühlenbrink ist teiler-schlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und ohne Bürgersteige).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität

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 mit rückseitigem Anbau (ehemaliger Stall)

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

Rückseitig ist an das Gebäude ein eingeschossiger Anbau ohne Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss (baurechtswidrig) erstellt.

**Nutzung des Hauses:**

Einfamilienhaus

Aufteilung des Hauses:

siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau**Fundamente/
Tragkonstruktion**

Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle

Außenwände

Mauerwerksbau
KG: Kalksandsteinmauerwerk
EG-DG: Ziegelsichtmauerwerk, nachträglich mit Verblendmauerwerk versehen

Innenwände

Mauerwerksbau
im OG teilweise Gipskarton mit Ständerwerk

Deckenkonstruktion

über dem KG und EG Massivdecken (Fertigteildecken)

Treppen

KG-EG: Massivtreppe mit Estrichbelag
EG-DG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag
DG-Spitzboden: offene Holzwangentreppe

**Wärmedämmung / energetische
Ausstattung**

Die energetische Beschaffenheit entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung.
Verbesserungen sind nicht erfolgt.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung

Rinnen und Fallrohre

Außengestaltung

Verblendmauerwerk

Besondere Bauteile

Dachgauben
Balkon
Hauseingangstreppe

**Besondere Betriebs-
einrichtungen**

keine

Ausstattung**Boden**

KG: Verbundestrich
EG+DG: Holzdielen
Beläge: überwiegend Laminat, Fliesen und Holzdielen ohne Belag

Wände

geputzt, tapeziert und gestrichen bzw. geputzt und gestrichen

Decken/Dachschrägen

wie vor

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, im Anbau teilweise auch Holzfenster

Türen

Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung**Heizung**

Ölzentralheizung
(veraltet)
zurzeit defekt

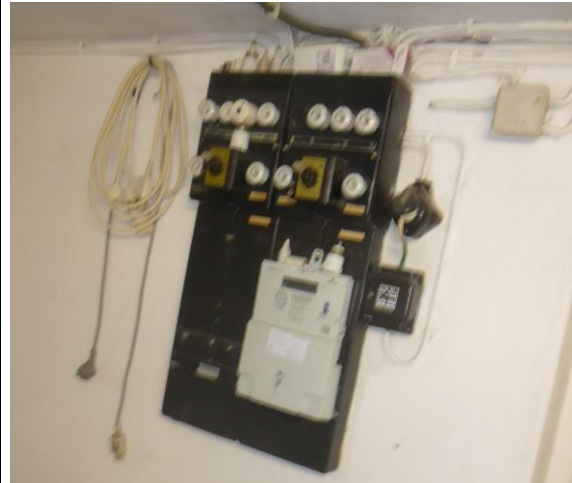


Heizkörper: Stahlradiatoren

Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizung.

Elektro

den VDE Bestimmungen um 1960 / 1970 entsprechend



Weitere Merkmale:
keine

Sanitär**EG - Bad**

Boden Mosaikfliesen, Wände teilverflies

Objekte:

Einbauwanne, WC mit Spülkasten und Waschbecken

**Küche**

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

Im Anbau (Stall) ist noch eine Dusche vorhanden.

Weiter sind hier noch gegeben: Waschmaschinenanschluss, Spülbecken

DG - Bad

Boden gefliest, Wände teilverflies

Objekte:

Einbauwanne, Waschbecken und WC mit Spülkasten

Zubehörräume**Baumängel/ Bauschäden**

gesamter Kellerbereich

erhebliche Wandfeuchte in den Kelleraußenwänden und Schimmelbefall



Der Kellerboden zeigt ebenfalls teilweise erhebliche Feuchte.

Die Ölheizung ist sanierungsbedürftig.

Im EG sind die Räume Schlaf- und Wohnzimmer ohne Tapeten, ohne Fußbodenbelag sowie ohne Anstrich.

Die E-Anlage ist sanierungsbedürftig.

Instandhaltungsstau:

- Sanitär
- energetische Beschaffenheit

Die Holzfenster im Anbau sind erneuerungsbedürftig.

2.2.2 Doppelgarage

Die Doppelgarage ist in Massivbauweise erstellt – Mauerwerksbau.
Die Decke ist eine Massivdecke in Stahlbeton.
Das Flachdach ist mit Dichtungsbahnen belegt.
Die Tore sind Metallschwingtore.



Die Zuwegung zur Garage ist betonierte.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegungen sind überwiegend betoniert, zur Haustür mit Plattenbelag versehen.

Die Haustür, Kunststofftür und in 2022 neu erstellt, ist über eine mehrstufige Treppenanlage erreichbar. Die Haustür ist überdacht.



Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung

Vorgarten: Rasenfläche und Anpflanzungen

Garten: Rasenfläche (überwiegend)



Sonstige Anlagen

Einfriedung:
Zaun und Hecke, zur Straße Mauer

Holzgartenhaus
bewegliches Bauteil – wird nicht mit bewertet

2.3 Gebäude- und NutzungsübersichtBruttogrundfläche

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			
Haupthaus	KG, EG, DG	325	
Anbau	EG, DG	109	
Garage	EG	56	
Gesamt		490	

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 m ²) Anzahl Stellplätze
Einfamilienhaus	EG, DG	Wohnfläche	152
Anbau	EG	Nutzfläche	46
	DG	Wohnfläche	31
Garage	EG	Parken	2 Stck.
gesamt			229 m² 2 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Schlüsselburg		--	--	109
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
3	Schlüsselburg	11	84	1.869
Gesamtgröße				1.869 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

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

lfd.Nr. 2 lastend auf der lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Minden 53 K 18 /24), eingetragen am 25.06.2024.

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan ist nicht erstellt, gegeben ist eine Satzung – Satzung Nr. 3 – Siedlungsgebiet Am Sportplatz.

Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß der Satzung zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus mit Anbau	ca. 167 m ²
Garage	ca. 56 m ²
gesamt	ca. 223 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	0,11	0,11	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 17. September 2024 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

12.02.1961	Genehmigung Wohnhausneubau mit Anbau (ehemaliger Stall)
02.03.1964	Fertigstellung - laut Schlussabnahmeschein
16.05.1969	Genehmigung Neubau von zwei Garagen
12.02.1971	Fertigstellung - laut Schlussabnahmeschein

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden festgestellt:

Der Dachbereich des Anbaus, ursprünglich Bodenfläche, wurde zu Wohnzwecken ausgebaut.

Weiter wurde an den Giebel des Anbaus ein Balkon erstellt.

Für diese baulichen Maßnahmen ist eine Nachtragsgenehmigung erforderlich. Die Kosten für diese Nachtragsgenehmigung einschl. der erforderlichen Bauvorlagen werden in diesem Gutachten in Ansatz gebracht.

Eventuell anfallende Forderungen des Bauamtes werden hier nicht berücksichtigt, da nicht bekannt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist für den Ortsteil Schlüsselburg auf eine normale Wohnlage abzustellen, hier jedoch auf Grund der fehlenden Infrastruktur im unteren Bereich dieser Wohnlage.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.weg-weiser-kommune.de) weist für Petershagen einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,6 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist noch gegeben. Für Gebäude mit geringer Infrastruktur, wie hier gegeben, ist jedoch noch eine fallende Tendenz feststellbar. Weiter ist aufzuführen, dass die immer noch recht hohen Zinsen, die hohen Baupreise und die Anforderungen der Politik hinsichtlich der energetischen Eigenschaften weiter noch zu sinkenden Preisen, insbesondere in dieser Wohnlage, führen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist als noch durchschnittlich zu werten.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau - Stall. Das Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Der Zuschnitt des Hauses entspricht den Anforderungen an Wohnraum der Baualtersklasse. Heutigen Anforderungen wird er nur bedingt gerecht (kleine Bäder, langer Flurbereich). Die Ausstattung ist insgesamt als ein-

	fach/normal anzusehen.
Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes. Verbesserungen sind nicht erfolgt.
Nutzbarkeit	Ein Energieausweis lag nicht vor. Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>noch normal</u> einzustufen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal / schwierig</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal / schwierig</u> zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>erhöht</u> anzusehen.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

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

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

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden.

In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente sind nachstehend aufgeführt.

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

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

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

Modernisierungen sind, siehe hierzu auch die Baubeschreibung, nicht bzw. vor langer Zeit in geringem Maße durchgeführt worden (Teil der Fenster).

Hier ist daher abzustellen auf „nicht modernisiert“ bzw. „kleine Modernisierungen“ im Rahmen der Instandhaltung.

Die Restnutzungsdauer ist daher mit **23 Jahren** anzusetzen.

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 Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten.

Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungstichtag **30,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Petershagen
Postleitzahl	32469
Bodenrichtwertnummer	227
Bodenrichtwert	30 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	850 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	30 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	3

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 1.869 m².

Laut Satzung und Auskunft des Bauamtes Petershagen ist auf diesem Grundstück eine weitere Bebauung möglich. Das Grundstück liegt im Satzungsgebiet.

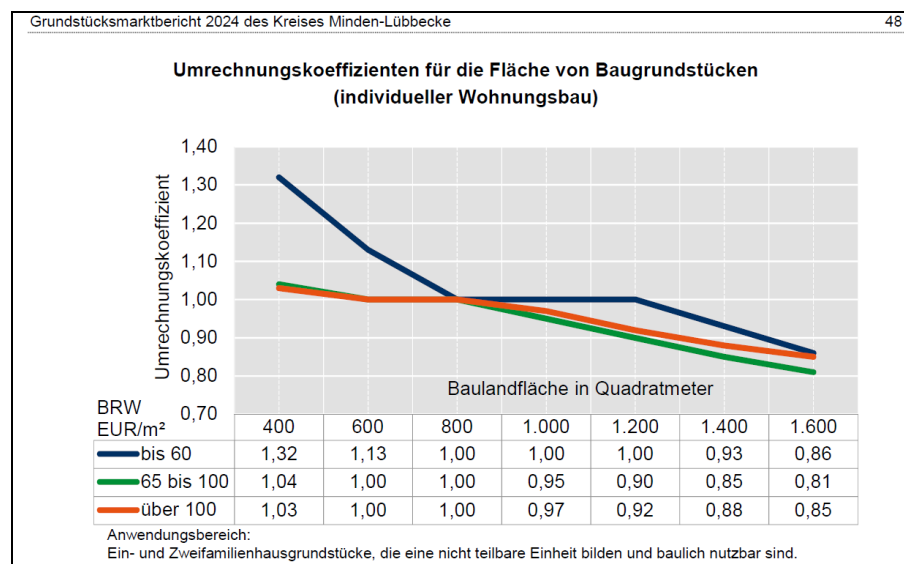
Die Bewertung des Bodenwertes hat über Teilflächen zu erfolgen.

Die Gesamtgröße beträgt 1.869 m².

Die Teilfläche 1 – bebaute Fläche – ist mit einer Fläche von 1.019 m² in Ansatz zu bringen; die Teilfläche 2, unbebaute Fläche, mit 850 m² (entspricht der Richtwertgröße).

RW = 30,00 EUR/m² für eine Richtwertgröße von 850 m².

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 ist zu überprüfen, ob eine Anpassung zu erfolgen hat.



Der Umrechnungsfaktor beträgt bei einer Größe von 850 und 1.000 m² = 1,0. Eine Anpassung hat somit nicht zu erfolgen.

Berechnung:Teilfläche 1 – rentierlich - 1.019 m²

$$1.019 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ EUR/m}^2 = 30.570,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 30.600,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwert der Teilfläche 1 beträgt} = \mathbf{30.600,00 \text{ EUR}}$$

Teilfläche 2 – nicht rentierlich – 850 m²

$$850 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ EUR/m}^2 = 25.500,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwert der Teilfläche 2 beträgt} = \mathbf{25.500,00 \text{ EUR}}$$

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 multi-

plizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

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

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

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser, 1-geschossig, 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	

Der Anbau wird unter den BOG's bewertet.

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.

Wertung:



Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010

und der Alterswertminderung

Objekt : zum Mühlenbrink 16, 32469 Petershagen

Baujahr: 1964

Modernisierungsgrad: 2 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 23 Jahre

lineare Alterswertminderung: 71,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,6	0,4			11
Innenwände und Türen		0,8	0,2			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,3
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 725					109 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,6 x 11% x 725 + 0,4 x 11% x 835					85 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,8 x 11% x 725 + 0,2 x 11% x 835					82 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 725					36 €/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	1 x 6% x 835					50 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					757 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist im Grundstücksmarktbericht Kreis Minden-Lübbecke nicht aufgeführt.

Es wird daher hier auf den Regionalfaktor 1,0 abgestellt.

$$757 \text{ EUR/m}^2 \times 1 = 757 \text{ EUR/m}^2$$

Berechnung

325 m² BGF x 757,00 EUR/m² = 246.025,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 246.025,00 EUR = 12.301,00 EUR

= 258.326,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 7.000,00 EUR

= 265.326,00 EUR

heutiger Wert

Index II 2024 (bei Index 2010 = 100) = 182,7
265.326,00 EUR x 182,7/100 = 484.751,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
71 % von 484.751,00 EUR = 344.173,00 EUR

= 140.578,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 140.578,00 EUR

Bodenwert = 30.600,00 EUR

gesamt = 171.178,00 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 0,95.
Der Wert ist interpoliert.

171.178,00 EUR x 0,95 = 162.619,00 EUR

gerundet = 163.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 163.000,00 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 = 1.072,00 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 ausgewiesen. Für Zweifamilienhäuser beträgt der Liegenschaftszinssatz 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,9 %.

Auf Grund der Marktbeurteilung (noch hohe Zinsen, hohe Baupreise) und der Nutzung als Einfamilienhaus ist hier ein Liegenschaftszins von 1,9 % 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 Petershagen erstellt - einfacher Mietspiegel 2024 / 2025.
Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baualtersklasse 1961 - 1980
mittlere Lage

Bandbreite	3,08 EUR/m ² - 7,53 EUR/m ²
Mittelwert	5,32 EUR/m ²

Auf Grund der vorgefundenen Lage, mittlere Wohnlage im unteren Bereich, sowie der vorgefundene Ausstattung ist ein Mietwert unterhalb des Mittelwertes als marktgerecht anzusehen.

Mietansatz: **5,00 EUR/m²**

Es handelt sich hier um ein freistehendes Einfamilienhaus – bedeutet einen höheren Wohnwert. Es hat daher ein Zuschlag in Höhe von 10 % zu erfolgen.
Dies ergibt einen Mietzins von 5,50 EUR/m²

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

Der Wertansatz beträgt für 2024:

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 23 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ²		marktübliche Miete in EUR/m ²
Wohnhaus	152	5,50 €		10.032,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				10.032,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	152	1.976,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	10.032,00 €	200,64 €	
Bewirtschaftungskosten		25%		2.520,64 €
Reinertrag			=	7.511,36 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil 1,90%				
Bodenwert	30.600,00 €			581,40 €
			=	6.929,96 €
Vervielfältiger		23 Jahren und	1,90%	
18,493	x	6.929,96 €		128.158,62 €
Bodenwert				30.600,00 €
vorläufiger Ertragswert				158.758,62 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m ² Wohnfläche	1.044	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)		
Rohmietenvervielfältiger	15,8	(Ertragswert / Rohmiete)		
Rendite	4,73%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)		

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 1.072,00 EUR.

Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 1.044,00 EUR.

Die Abweichung beträgt ca. 2,7 % - 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, Bauschäden, Instandhaltungskosten
- nicht rentierlicher Bodenwert
- Anbau
- Doppelgarage
- Kosten Bauantrag und Bauvorlagen baurechtswidriger Zustand

Übertrag: = 163.000,00 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.

Hier sind je m² Wohnfläche 225,00 EUR in Ansatz zu bringen, um die ermittelte Restnutzungsdauer zu erreichen.

152,00 m² x 225,00 EUR/m² = - 34.200,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

nicht rentierlicher Bodenwert = + 25.500,00 EUR

Garage

Wertansatz unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters = + 4.000,00 EUR

Anbau

a) Nutzfläche im EG – 46 m²

Mietansatz 2,00 EUR/m²

jährliche Miete: 46 x 2,00 x 12 1.104,00 EUR

b) Wohnfläche im DG – 31 m²

Mietansatz wie Wohnhaus

jährliche Miete: 31 x 5,50 x 12 2.046,00 EUR
3.150,00 EUR

abzgl. BW-Kosten 25 % 788,00 EUR
2.363,00 EUR

Vervielfältiger bei 4 % (hier anzusetzen) u. 23 Jahren = 14,86

2.363,00 EUR x 14,86

abzgl. Mängel – pauschal

35.114,00 EUR

6.000,00 EUR

= + 29.114,00 EUR

= 187.414,00 EUR

Übertrag = 187.414,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

Genehmigung des baurechtswidrigen Zustands

Kostenansatz Baugenehmigung und Bauvorlagen

Ansatz pauschal = - 4.000,00 EUR

gesamt = 183.414,00 EUR

gerundet = 183.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 183.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

entfällt.

Die eingetragene Belastung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und 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 = 183.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Zum Mühlenbrink 16, 32649 Petershagen

auf **183.000,00 EUR**
(einhundertdreißigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 14. Oktober 2024

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>a) Haupthaus</i>		
KG	$8,76 \cdot 11,78 + 3,00 \cdot 1,80 + 0,40 \cdot 3,00$	109,79
EG	$8,76 \cdot 11,78 + 4,12 \cdot 1,80 + 0,40 \cdot 3,00$	111,81
DG	$8,76 \cdot 11,78$	103,19
gesamt		324,79
gerundet		325,00
<i>b) Anbau - nicht unterkellert</i>		
EG	$7,00 \cdot 7,80$	54,60
DG	$7,00 \cdot 7,80$	54,60
gesamt		109,20
gerundet		109,00
<i>c) Garage - EG</i>		
gerundet	$7,48 \cdot 7,50$	56,10
		56,00
Berechnung der Wohnfläche lt. II. BV		
<i>Wohnhaus</i>		
<i>EG</i>		
Wohnzimmer	$3,76 \cdot 4,40 \cdot 0,97$	16,05
Kinderzimmer	$3,96 \cdot 3,15 \cdot 0,97$	12,10
Schlafzimmer	$3,76 \cdot 3,90 \cdot 0,97$	14,22
Bad	$(0,95 \cdot 1,08 + 1,50 \cdot 3,86) \cdot 0,97$	6,61
Küche	$2,30 \cdot 3,20 \cdot 0,97$	7,14
Esszimmer	$3,20 \cdot 2,97 \cdot 0,97$	9,22
Flur	$(1,10 \cdot 5,25 + 1,60 \cdot 2,70 + 2,40 \cdot 4,70 - 1,00 \cdot 3,60) \cdot 0,97$	17,24
gesamt		82,58
<i>DG</i>		
Schlafzimmer	$(3,96 - 0,50) \cdot 4,40 \cdot 0,97$	14,77
Fremdenzimmer	$(4,08 - 0,50) \cdot 3,15 \cdot 0,97$	10,94
Wohnzimmer	$3,96 \cdot 4,02 \cdot 0,97$	15,44
Raum/Bad	$3,50 \cdot 1,50 \cdot 0,97$	5,09
Küche	$(3,80 - 0,50) \cdot 3,47 \cdot 0,97$	11,11
Bad	$(1,80 \cdot 2,00 + 0,90 \cdot 1,10) \cdot 0,97$	4,45
Flur	$(1,10 \cdot 1,90 + 2,40 \cdot 3,20 - 1,00 \cdot 2,30) \cdot 0,97$	7,25
gesamt		69,05

<i>Bodenraum - ohne Genehmigung</i>		
zu Wohnzwecken ausgebaut	4,50*7,20*0,97	31,43
<i>Balkon - ohne Genehmigung erst.</i>	7,00*1,50*0,25	2,63
		34,05
Nutzfläche		
<i>im EG Anbau</i>		
Diele - jetzt HWRaum + Waschküche	6,40*2,90*0,97	18,00
Stall - jetzt Abstellraum	3,38*4,49*0,97	14,72
Stall - jetzt Abstellraum	2,90*1,96*0,97	5,51
Waschen - jetzt Abstellraum	2,60*2,90*0,97	7,31
gesamt		45,55
Zusammenstellung		
Wohnfläche Haupthaus		
EG		82,58
DG		69,05
gesamt		151,63
gerundet		152,00
ausgebaute Bodenfläche ohne Genehmigung		31,43
gerundet		31,00
Nutzfläche EG Anbau		45,55
gerundet		46,00

8. Fotos



9. Anlagen

