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 Sachverständigter für das Gerüstbaugewerbe

G U T A C H T E N

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

Objektart:	freistehendes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit Anbau und Garage
Objektanschrift:	Berliner Allee 3, 32429 Minden
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 22.10.2024
Aktenzeichen	53 K 20 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	28. November 2024
Qualitätsstichtag:	28. November 2024
Ortsbesichtigung:	Donnerstag, 28. November 2024
Verkehrswert	**261.000,00 EUR**

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN 5

1.1 Bewertungszweck / Auftrag 6
1.2 Ortstermin / Besichtigung 6
1.3 Unterlagen 6

2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 7

2.1 Lage 7
2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche 9
2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt 9
2.1.3 Erschließungszustand 9

2.2 Baubeschreibung 10
2.2.1 Wohnhaus 10
2.2.2 Garage 15
2.2.3 Außenanlagen 15

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht 16

3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN 17

3.1 Grundbuch 17
3.2 Lasten und Beschränkungen 17
3.3 Bau- und Planungsrecht 17
3.4 Baujahr / Baugenehmigung 18
3.5 Baurechtswidrige Zustände 18
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten 18

4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG 19

5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES 20

5.1 Vorbemerkungen 20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 21
5.3 Restnutzungsdauer 21
5.3.1 Vorbemerkungen 21
5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer 22

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung 23
5.5 Sachwert 25
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse 26
5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse 29
5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert 29
5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale 32

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen 33

6. VERKEHRSWERT 33

6.1 Definition des Verkehrswertes 33
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes 33
6.3 Ergebnis 33

7. BERECHNUNGEN 34

8. FOTOS 35

9. ANLAGEN.....37

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
Berechnung der Wohnfläche lt. 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 2018/ 2019, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

[4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Minden 2024

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 639)

ImmoWertV 2021
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 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 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

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

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBI. 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. Oktober 2024 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Berliner Allee 3, 32429 Minden beauftragt.
Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV ermittelt werden. Rechte und Belastungen sollen gesondert ausgewiesen werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Besichtigt wurden das Wohnhaus von innen und außen, die Garage und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

<u>Unterlagen von dem Auftraggeber</u>

- Grundbuchauszug

<u>Vom Verfasser beschaffte Unterlagen</u>

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

<u>Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über</u>

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 28. November 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.
Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus mit Anbau und einer Garage bebaut.

Das Haupthaus ist voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.
Der Anbau ist nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

2.1 Lage

Minden ist eine Stadt mit ca. 83.000 Einwohnern.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Berliner Allee in Rodenbeck, einem südöstlichen Ortsteil der Stadt.
Die Straße Berliner Allee weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf - vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

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

Die Straße Berliner Allee ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen versehen.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 100 m erreichbar.

Weiter sind hier in Entfernungen bis ca. 300 m Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Der Stadtkern von Minden ist ca. 2,2 – 2,7 km entfernt.
Hier bzw. in diesen Entfernungsbereichen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben:
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungseinrichtungen.

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

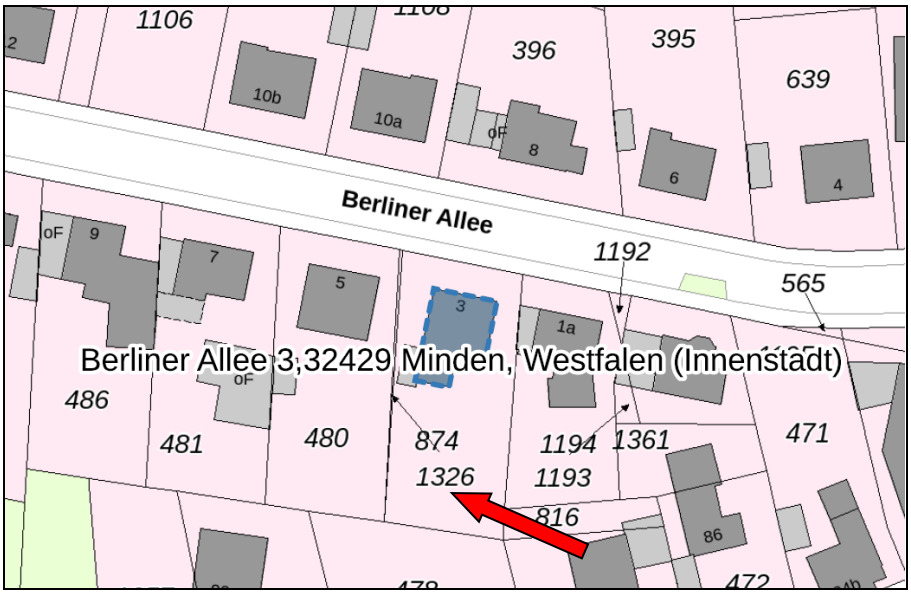
Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Minden ist als mittlere Wohnlage einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke sind hier keine Altlasten gegeben. Die Auskunft ist als Anlage dem Gutachten beigefügt. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Flurstück – Reihengrundstück – hat einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt – s. nachstehenden Flurkartenausschnitt. .



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Berliner Allee ist erschlossen (Straße asphaltiert, beidseitig Bürgersteige).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas

Entsorgung	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	s. hierzu die Ausweisungen der Bodenrichtwertkarte

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Rückseitig ist an das Gebäude ein Anbau mit Flachdach und ohne Unterkellerung erstellt.

Nutzung des Hauses:	Wohnhaus mit 2 WE
Aufteilung des Hauses:	siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandstein EG – DG: Hochlochziegel
Innenwände	Mauerwerksbau, teilweise Leichtsteinmauerwerk
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-EG: Massivtreppe mit Estrichbelag EG-DG: Massivtreppe mit Natursteinbelag DG-Spitzboden: Einschubtreppe
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	Eine neuwertige Dämmung ist nicht erstellt. Die Dämmung entspricht weitgehend den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung des Hauses 1963 und 1972.
Dach	Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung Anbau: Flachdach mit Dichtungsbahnen und Dämmung
Dachentwässerung	Satteldach: Rinnen und Fallrohre Flachdach: Außenfallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich Sockel: Ziegelsichtmauerwerk
Besondere Bauteile	- Balkon - Dachgaupen - Außentreppe zum Garten - Hauseingangstür mit Überdachung

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Laminat, Vinylbelag, Fliesen und Textilbelag
Wände	geputzt und gestrichen
Decken/Dachschrägen	geputzt und gestrichen bzw. Gipskarton mit Anstrich
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden – 1985 erstellt
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 2013)
Heizkörper: Stahlradiatoren

Elektro

den VDE Bestimmungen um 2015 entsprechend (wurde 2015 neu erstellt).

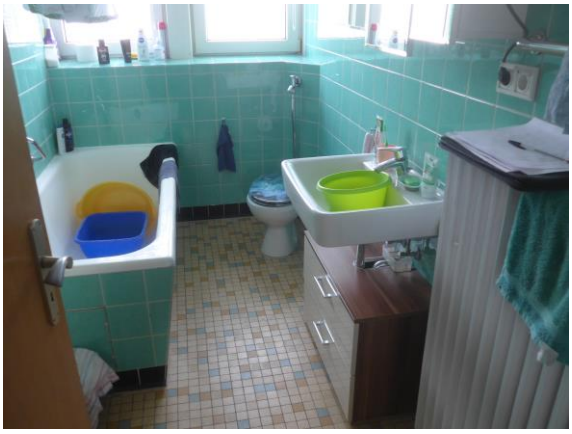
Sanitär

KG
Waschküche
Waschbecken, Kaltwasseranschluss,
Waschmaschinenanschluss

EG
Bad
Boden gefliest, Wände teilverfliest
Objekte:
WC hängend mit verdecktem Spülkasten,
Waschbecken und bodentiefe Dusche

Küche
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

DG
Bad
Boden Mosaikfliesen, Wände teilverfliest
Objekte:
Einbauwanne, WC mit Druckspüler und
Waschbecken
- stammt aus der Baualtersklasse



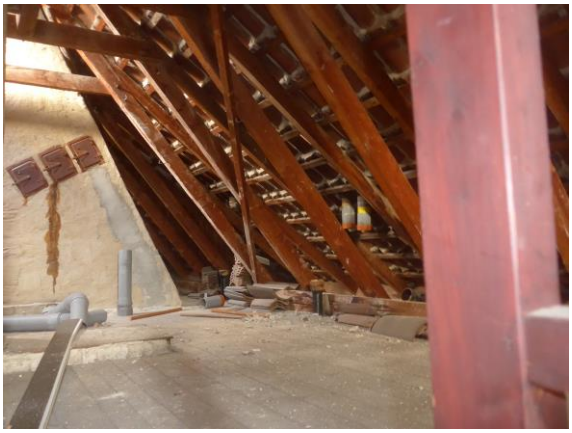
Küche
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

Besondere Betriebs-Einrichtungen

keine

Baumängel/ Bauschäden

Der Spitzboden und der Boden zum Spitzboden sind ungedämmt.



Der Balkon ist sanierungsbedürftig.

Das Bad im DG ist sanierungsbedürftig.

Instandhaltungsstau:
- energetische Beschaffenheit
- Fenster

Die Decke im Bad im EG ist noch nicht abgehängt.

2.2.2 Garage

Die Garage ist in Massivbauweise erstellt - Mauerwerksbau.
Die Decke über der Garage ist eine Holzbalkendecke.
Das Dach ist ein Flachdach mit Abklebungen.
Die Garage ist innen- und außenseitig verputzt und gestrichen.
Tor: Sektionaltor – nicht elektrisch betrieben.

Bauschäden: Putzschäden innenseitig.

Die Zuwegung zur Garage ist mit Verbundpflaster belegt.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Die Zuwegung zum Hauseingang und der Garage ist mit Verbundpflaster belegt. Die Haustür, teilverglast, ist überdacht und über eine mehrstufige Treppenanlage erreichbar.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Hecke, Mauer und Zaun
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Anpflanzungen
Sonstige Anlagen	keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche
Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde auf Basis der genehmigten Bauunterlagen ermittelt.

Die Flächen können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m² (ca.)	BRI-Zwischensumme m³ (ca.)
Wohnhaus Altbau	KG, EG, DG	279	--
Anbau	EG	24	
Garage	EG	18	--
Summe		**321**	--

Wohnfläche
Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der genehmigten Zeichnungen aus der Bauakte.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus Wohnung 1 mit Anbau Wohnung 2	 EG DG	 Wohnen Wohnen	 86 m² 66 m²
Garage	EG	Parken	1 Stck.
Summe			**152 m² Wf.** **1 Stck.**

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		**Bezirk**	**Band**	**Blatt**
Minden		--	--	471
lfd. Nr.	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Größe (m²)**
7	Minden	28	1326	784
Gesamtgröße				**784**

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden:

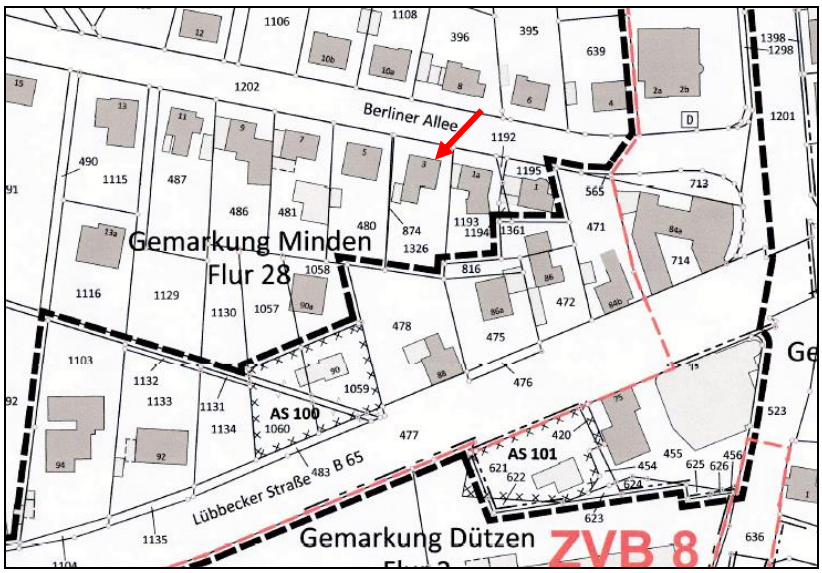
Lfd. Nr. 3 lastend auf der lfd. Nr. 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 20 /24). Eingetragen am 20.09.2024.

Die Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist dieser Gebietsbereich von Minden als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein B-Plan ist erstellt – B-Plan Nr. 567



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

bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 93 m²
Garage	ca. 18 m²
gesamt	ca. 111 m²

Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,20	0,12	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. B-Plan

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 28. November 2024 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

11.03.1960	Genehmigung eines Wohnhauses mit 2 WE
13.11.1963	Genehmigung einer Garage
1964	Fertigstellung – Wohnhaus und Garage
10.03.1972	Genehmigung Erstellung eines Wohnhausanbaus
1973	Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Das Gebäude ist entsprechend der genehmigten Bauunterlagen erstellt. Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung im EG des Hauses ist eigengenutzt, die Wohnung im DG des Hauses ist vermietet.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels der Stadt Minden 2024 (qualifizierter Mietspiegel) als normale Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.weg-weiser-kommune.de) weist für Minden einen Zuwachs von ca. 0,3 % bis 2040 auf, ausgehend von dem Basisjahr 2020.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach Zweifamilienhäusern ist gegeben. Die immer noch recht hohen Zinsen, die hohen Baupreise sowie die hohen Anforderungen der Politik hinsichtlich der energetischen Eigenschaften führen jedoch zu sinkenden Preisen und einer sinkenden Nachfrage. Die Preise haben sich jetzt weitgehend auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist insgesamt noch als durchschnittlich zu werten.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau und Garage. Das Gebäude ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Zuschnitt des Hauses entspricht den Anforderungen an Wohnraum dieser Baualtersklasse. Er ist noch bedingt als funktional zu werten – kleiner Sanitärbereich. Die Ausstattung des Hauses entspricht weitgehend dem Standard der Baualtersklasse. Umfassende Modernisierungen sind nicht erfolgt.
Energetische Eigenschaften	Energetische Verbesserungen wurden nicht durchgeführt (siehe hierzu die Baubeschreibung). Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als normal einzustufen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als normal einzustufen.

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 Zweifamilienhaus mit Anbau und Garage. Derartige Objekte sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes 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	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

Das Gebäude wurde 1964 und 1973 fertiggestellt.
Es ist daher noch das mittlere Baujahr zu ermitteln.

Berechnung:
Altbau: 1964
Anbau: 1973

$$\frac{1964 \times 279 + 1973 \times 24}{303} = 1965$$

Das mittlere Baujahr ist das Jahr 1965.

Umfassende Modernisierungen wurden, wie aufgeführt, nicht erstellt. Es sind nur kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchführt worden.

Unter Berücksichtigung dieser Einstufungen beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag **28 Jahre.**

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung

des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

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

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **140 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Minden
Postleitzahl	32429
Gemarkungsname	Minden
Gemarkungsnummer	2775
Bodenrichtwertnummer	313
Bodenrichtwert	**140 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	140 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

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.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich der Größe (Grundstücksgröße 784 m²) von den Merkmalen der Richtwertkarte - Richtwertgröße 600 m².
Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen - siehe hierzu die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht der Stadt Minden.

Berechnung

RW:	=	140 EUR/m²
Richtwertgröße:	=	600 m²

Für diese Größe ist der Richtwert in Ansatz zu bringen.

600 m² x 140,00 EUR/m²	=	84.000,00 EUR

Grundstücksgröße insgesamt:	=	784 m²
Differenz: 784 - 600	=	184 m²

Laut Grundstücksmarktbericht ist bis zu einer Abweichung von 200 m² ein Faktor von 0,5 in Ansatz zu bringen.

184 m² x 140,00 EUR/m² x 0,5	=	12.8800,00 EUR
gesamt	=	96.880,00 EUR
gerundet	=	97.000,00 EUR
Der Bodenwert beträgt	**=**	**97.000,00 EUR**

5.5 Sachwert

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

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

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

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

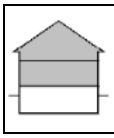
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die vorhandene Bebauung entspricht weitgehend dem Gebäudetyp 1.01 (Einfamilienhaus, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Unterkellerung).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	92%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

und dem Typ 1.23 (freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach, nicht unterkellert – Anbau).

	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	8%
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Berliner Allee 3, 32429 Minden
Baujahr: 1965
Modernisierungsgrad: 4 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 28 Jahre
lineare Alterswertminderung: 65,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,3	0,7			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 / 1.23	710	786	906	1090	1366	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Außenwände	1 x 23% x 786	181 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 786	118 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 786	86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 786 + 0,5 x 11% x 906	93 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 906	100 €/m² BGF
Fußböden	0,3 x 5% x 786 + 0,7 x 5% x 906	44 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9% x 786 + 0,6 x 9% x 906	77 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 906	82 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 906	54 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**835 €/m² BGF**

Ein Regionalfaktor ist von dem Gutachterausschuss der Stadt Minden bisher nicht veröffentlicht. Hier wird daher ein Faktor von 1,0 angesetzt.

Berechnung

303 m² BGF x 835,00 EUR/m²	=	253.005,00 EUR
zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 % 5 % von 253.005,00 EUR	=	12.650,00 EUR
	=	265.655,00 EUR
zzgl. der besonderen Bauteile	=	12.500,00 EUR
	=	278.155,00 EUR
heutiger Wert Index III 2024 (bei Index 2010 = 100) = 184,0 278.155,00 EUR x 184,0/100	=	511.806,00 EUR
abzgl. Alterswertminderung 65 % von 511.806,00 EUR	=	332.674,00 EUR
altersgeminderte Herstellungskosten	=	179.132,00 EUR
Bodenwert	=	97.000,00 EUR
Vorläufiger Sachwert	**=**	**276.132,00 EUR**

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Minden sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden. Der Sachwertfaktor für Zweifamilienhäuser in dieser Werthöhe ist mit 0,97 im Mittel aufgeführt.

276.132,00 EUR x 0,97	=	267.848,00 EUR
gerundet	=	268.000,00 EUR
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	**=**	**268.000,00 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 = 1.763,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

In dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Minden 2024 sind nur Immobilienrichtwertzonen für freistehende Einfamilienhäuser mit Immobilienrichtwerten ausgewiesen. Sie sind daher hier nicht in Ansatz zu bringen.

5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert
Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Minden 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) der Stadt Minden sind Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet worden. Die Zinsspanne ist mit 2,00 – 4,50 % angegeben. Für die Wertermittlung wird mit einem Zins von 2,00 % gerechnet.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Die Wohnung im EG wird eigengenutzt.

Die Wohnung im DG ist vermietet. Die Miete beträgt laut Auskunft des Eigentümers 325,00 EUR mtl. ohne Nebenkosten.
nachrichtl.
dies sind je m² 4,92 EUR.

Die gezahlte Miete ist auf ihre Marktüblichkeit zu überprüfen.
Für die eigengenutzte Wohnung ist es erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel ist in Minden erstellt - qualifizierter Mietspiegel 2024. Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Basiswerte

Baualtersklasse 1961 - 1977
Wohnung 1 – Größe 86 m² Basiswert = 6,47 EUR/m²
Wohnung 2 – Größe 66 m² Basiswert = 6,79 EUR/m²

Auf die Basiswerte ist hier abzustellen.
Zu- bzw. Abschläge haben hier nicht zu erfolgen.

Mietansätze:
Wohnung 1 – 6,47 EUR/m²
Wohnung 2 – 6,79 EUR/m²

Anmerkung:
Die gezahlte Miete für die Wohnung im DG (4,92 EUR/m²) ist zu gering und nicht in Ansatz zu bringen.

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 %		

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 28 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m²		marktübliche Miete in EUR/m²
Wohnung Nr. 1	86	6,47 €		6.677,04 €
Wohnung Nr. 2	66	6,79 €		5.377,68 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				**12.054,72 €**
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	152	1.976,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	2	688,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	12.054,72 €	241,09 €	
Bewirtschaftungskosten		**24%**		**2.905,09 €**
Reinertrag			=	9.149,63 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil			2,00%	
Bodenwert	97.000,00 €			1.940,00 €
			=	7.209,63 €
Vervielfältiger	28 Jahren und		2,00%	
21,281	x	7.209,63 €		153.430,01 €
Bodenwert				97.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				**250.430,01 €**

Kenndaten:

EUR/m² Wohnfäche	1.648	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)
Rohmietenvervielfältiger	20,8	(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	3,65%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

Der Sachwert beträgt gerundet = 268.000,00 EUR
Der Ertragswert beträgt gerundet = 250.000,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 7,2 % - liegt noch im üblichen Rahmen.

Im Grundstücksmarktbericht sindnur Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser aufgeführt.- nur bedingt vergleichbar -.
Er beträgt in dieser Baualtersklasse 260.000,00 EUR. Die Abweichung beträgt ca. 3 %.

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden. Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Mängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
- Garage

Übertrag:	**=**	**268.000,00 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.		
Ansatz je m² Wohnfläche 100,00 EUR		
152 m² x 100,00 EUR/m²	=	- 15.200,00 EUR
Sonstige Wertminderungen keine	=	± 0,00 EUR
Sonstige Werterhöhungen Garage Hier ist unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ein Preis von 8.000,00 EUR als marktüblich in Ansatz zu bringen	=	+ 8.000,00 EUR
gesamt	=	260.800,00 EUR
gerundet	=	261.000,00 EUR
Der Sachwert beträgt gerundet	**=**	**261.000,00 EUR**

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

sind hier nicht vorhanden.

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 Zweifamilienhaus mit Garage und Anbau.
Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen.
Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

Der Sachwert ist plausibilisiert.
Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 261.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das Grundstück

Berliner Allee 3, 32429 Minden

auf **261.000,00 EUR**
(zweihunderteinundsechzigtausend)

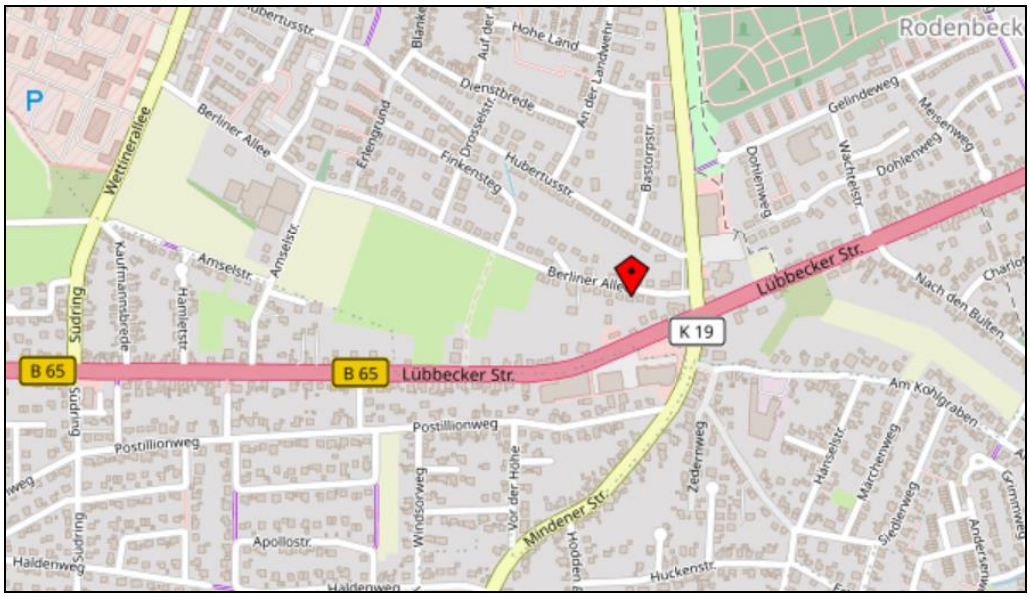
Bielefeld, 06.01.2025

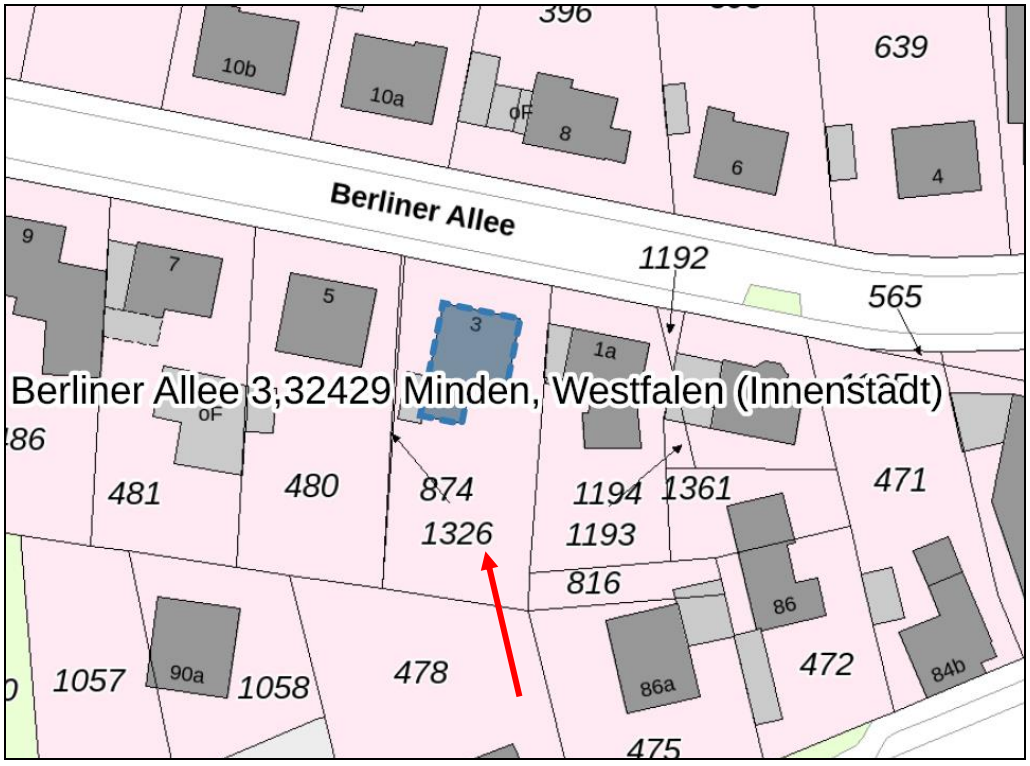
7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
Wohnhaus		
Altbau		
KG	9,985*9,485-4,81*0,36	92,98
EG	9,985*9,485-4,81*0,36	92,98
DG	9,985*9,485-4,81*0,36	92,98
gesamt		278,93
gerundet		**279,00**
Anbau		
EG	5,42*4,50	24,39
gerundet		**24,00**
BGF gesamt		**303,00**
Garage		
EG	3,00*6,00	**18,00**
Berechnung der Wohnfläche		
EG		
Schlafen	4,51*3,88*0,97	16,97
Flur	1,26*4,51*0,97	5,51
Wohnen	4,76*4,26*0,97	19,67
Küche	4,51*2,385*0,97	10,43
WC/Bad	1,76*3,14*0,97	5,36
Kind	2,51*3,14*0,97	7,64
Wohnzimmer	(4,76*4,20+2,95*0,30)*0,97	20,25
gesamt		85,85
gerundet		**86,00**
DG		
Schlafen	4,51*3,885*0,97	17,00
Wohnen	4,76*4,26*0,97	19,67
Küche	(2,385*(4,51-0,20))*0,97	9,97
Balkon	4,40*1,20*0,25	1,32
Bad/WC	1,76*3,14*0,97	5,36
Zimmer	2,51*3,14*0,97	7,64
Flur	1,26*4,51*0,97	5,51
gesamt		66,47
gerundet		**66,00**

8. Fotos

9. Anlagen


Rodenbeck
Berliner Allee
Wettinerallee
Südring
Amselstr.
Hamletstr.
Kaufmannsbrede
Erlengrund
Dienstbrede
Finkensteg
Hubertusstr.
Bastorpstr.
Hohe Land
Gelindeweg
Meisenweg
Dohlenweg
Wachtelstr.
Lübbecker Str.
K 19
B 65
Postillionweg
Apollostr.
Haldenweg
Windsorweg
Vor der Höhe
Mindener Str.
Zedernweg
Hänselstr.
Märchenweg
Siedlerweg
Huckenstr.
Am Kohlgraben
Nach den Bulten


396
639
10b
10a
oF
8
6
4
Berliner Allee
9
7
5
3
1a
1192
565
Berliner Allee 3,32429 Minden, Westfalen (Innenstadt)
oF
481
480
874
1326
1194
1193
1361
471
816
86
86a
472
84b
1057
90a
1058
478
475