



G U T A C H T E N

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

Objektart:	Nebenerwerbsstelle mit Garage - freistehendes Einfamilienhaus -
Objektanschrift:	Lilienstraße 4, 32457 Porta Westfalica
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 20. November 2023
Aktenzeichen	011 K 021 / 23
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsver- fahren -
Wertermittlungsstichtag:	14. Dezember 2023
Qualitätsstichtag:	14. Dezember 2023
Ortsbesichtigung:	14. Dezember 2023
Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt.II und ohne das Flurstück 348	163.000,00 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>	<i>9</i>
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	<i>10</i>
2.1.3 <i>Erschließungszustand.....</i>	<i>10</i>
2.2 Baubeschreibung.....	11
2.2.1 <i>Einfamilienhaus – freistehend.....</i>	<i>11</i>
2.2.2 <i>Garage und Gerätehaus.....</i>	<i>15</i>
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	<i>15</i>
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	16
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	17
3.1 Grundbuch.....	17
3.2 Lasten und Beschränkungen.....	18
3.3 Bau- und Planungsrecht.....	18
3.4 Baujahr / Baugenehmigung.....	19
3.5 Baurechtswidrige Zustände.....	19
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten	19
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG.....	20
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES	21
5.1 Vorbemerkungen	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.3 Restnutzungsdauer.....	23
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	<i>23</i>
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer.....</i>	<i>23</i>
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	25
5.5 Sachwert	27
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	<i>27</i>
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	<i>31</i>
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	<i>34</i>
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen.....	35
6. VERKEHRSWERT	35
6.1 Definition des Verkehrswertes.....	35
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....	35
6.3 Ergebnis.....	36
7. BERECHNUNGEN.....	37
8. FOTOS.....	38
9. ANLAGEN	41

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche laut CAD (WoFiV)
 Fotos
 Stadtplan
 Lageplan
 Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2023
- [5] Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021, Kleiber, 9. Auflage, Reguvisverlag 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
 gültig ab 01.01.2022

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 283:

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am 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 20. November 2023 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Lilienstraße 4, 32457 Porta Westfalica beauftragt.

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

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Das Wohnhaus konnte von innen **nicht** besichtigt werden. Es wurde kein Einlass gewährt.

Besichtigt wurden das Gebäude von außen und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2023)
- Zeichnungen
- Baubeschreibung
- Flächenberechnungen

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Feststellung der Wasserschutzzone
- Auskunft über bergbauliche und Bergschadensgefährdung

Informationsstand der Daten ist der 14. Dezember 2023.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.
Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken.
Das Flurstück 348 ist unbebaut und wird als Gartenfläche (Heckenfläche) genutzt.

Das Flurstück 349 ist bebaut. Die Bebauung besteht aus einem freistehenden Einfamilienhaus -ehemalige Nebenerwerbsstelle.
Das Gebäude ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen ausgebauten Spitzboden.

Weiter stehen auf dem Grundstück noch Holzschuppen (abbruchreif).

Die beiden Flurstücke sind wirtschaftlich als eine Einheit zu werten.

2.1 Lage

Porta Westfalica ist eine Stadt mit ca. 36.000 Einwohnern.
Der Verwaltungssitz der Stadt ist der Ortsteil Hausberge.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Lilienstraße in Wülpke, einem östlichen Ortsteil von Porta Westfalica.

Die Lilienstraße ist in diesem Bereich eine zweispurige Verkehrsstraße, die mit Tempo 30 beschildert ist.

Eine erhöhte Verkehrsimmission ist hier nicht vorhanden, gegeben sind Anlieger- und Zielverkehr.

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



Die Straße ist zweispurig, asphaltiert und in diesem Bereich einseitig mit einem Bürgersteig versehen.

Baumanpflanzungen sind teilweise an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Infrastruktureinrichtungen, außer öffentliche Verkehrsmittel (Bus), sind in Wülpe nicht vorhanden.

Infrastruktureinrichtungen in geringem Maße sind in den Ortsteilen Nannen, Kleinenbremen und Eisbergen gegeben – Entfernung ca. 4,5 – 5,5 km.

Der Ortsteil Hausberge ist ca. 9,5 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind Infrastruktureinrichtungen aller Art gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungseinrichtungen.

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

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als Lage in den Ortsteilen Wülpe, Nannen und Kleinenbremen einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist stark hangig.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke sind hier keine Altlasten gegeben - siehe beigefügte Altlastenauskunft.

Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

Weiter wurde von mir eine Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung eingeholt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Amsberg, als Anlage beigefügt, ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert.

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

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück – Reihengrundstück – besteht aus zwei Flurstücken, die wirtschaftlich als eine Einheit zu werten sind. Der Zuschnitt ist weitgehend rechteckig - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Lilienstraße ist erschlossen (Straße ein- / zweispurig, asphaltiert und einseitig mit Bürgersteig).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden:
Wasseranschluss, Gas, 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.

Wie aufgeführt, konnte das Wohnhaus einschl. der Garage und des Geräteschuppenens innenseitig **nicht** besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf den Beschreibungsmerkmalen der Bauakte und der äußeren Inaugenscheinnahme.

2.2.1 Einfamilienhaus – freistehend ehemalige Nebenerwerbsstelle mit Garage

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, ehemalige Nebenerwerbsstelle, das auf einem stark hangigen Gelände errichtet wurde.

Das Gebäude ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen ausgebauten Spitzboden.

Über das Grundstück an der westlichen Grenze verläuft eine Freileitung mit 110 kV.



Nutzung des Hauses:

Einfamilienhaus

Aufteilung des Hauses:

siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau**Fundamente/
Tragkonstruktion**

Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle

Außenwände

Mauerwerksbau
KG: Kalksandsteinmauerwerk
EG-DG: Hochlochziegel

Innenwände

Kalksandsteinmauerwerk

Deckenkonstruktion

Massivdecken in Stahlbeton bzw. Filigrandecken

Treppen

KG-EG: Massivtreppe
EG-DG: Holzwangentreppe
DG-Spitzboden: Raumsparntreppe
(Stahl-Holzkonstruktion)

Wärmedämmung / energetische Ausstattung

Das Gebäude entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Genehmigung 1965.

Verbesserungen sind, soweit erkennbar, nicht erfolgt.

Laut Baubeschreibung soll das Dach / die Dachfläche beim Ausbau des Spitzbodens neu gedämmt worden sein.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung

Rinnen und Fallrohre

Außengestaltung

Verblendmauerwerk

Besondere Bauteile

Balkon
Außentreppe, Stahltreppe, gewendet, vom Balkon zum EG
Dachgaube

Besondere Betriebseinrichtungen

keine bzw. nicht feststellbar

Ausstattung**Boden**

schwimmender Estrich
Beläge: Fliesen, Laminat, PVC (wird angenommen)

Wände

geputzt und tapeziert

Decken/Dachschrägen	wie vor bzw. Gipskartonplatten mit Tapete und Anstrich
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung - streichfähig

Technische Ausstattung

Heizung	<p>Gaszentralheizung (wird angenommen)</p> <p>Ein Stahlofen ist ebenfalls vorhanden.</p> <p>Heizkörper: Stahlradiatoren</p>
Elektro	<p>etwa den VDE-Bestimmungen der Baualtersklasse entsprechend</p> <p>weitere Merkmale: SAT-Schüssel</p>
Sanitär	<p><u>2 Bäder</u> je ein Bad im EG und DG Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WCs mit Spülkasten, Waschbecken, Wanne oder Dusche</p> <p><u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Kaltwasseranschluss</p>
Zubehörräume	gesamter Kellerbereich
Baumängel/ Bauschäden	<p>Wie aufgeführt, konnte das Wohnhaus von innen nicht besichtigt werden.</p> <p>Außenseitig wurde folgendes festgestellt: Ein Teil der Rollläden ist ausbesserungs- / erneuerungsbedürftig.</p> <p>An dem Giebelortgang sind drei Dachpfannen nicht mehr vorhanden – bedeutet Wasseranfall.</p>



Die Kunststofftür, Hauseingangstür, weist Beschädigungen auf.



Instandhaltungstau:
Fenster
energetische Beschaffenheit

2.2.2 Garage und Gerätehaus

Giebelseitig ist an das Wohnhaus eine Garage mit Geräteraum in Massivbauweise erstellt.

Das Gebäude hat ein Flachdach und ist außenseitig mit einem Verblendmauerwerk versehen.

Das Garagentor ist ein Metallschwingtor.



2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Haustür und der Garage ist mit Verbundpflaster belegt.

Die Haustür, Kunststofftür mit Teilverglasung, ist überdacht.



Die Terrasse ist mit einem Plattenbelag versehen.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung

nahezu nicht vorhanden

**Sonstige Anlagen**

Mauer zur Straße

Auf dem Grundstück stehen Holzschuppen, die nicht genehmigt sind. Diese Schuppen sind abbruchreif!

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 - Einfamilienhaus	KG, EG, DG Spitzboden	271	--
Garage	EG	33	
gesamt		304	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß WoFIV.

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, Spitzboden	Wohnen	152,00
Garage/Geräteraum	EG	Nutzfläche	1 Stck.
gesamt			152,00 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Wülpke		--	--	15
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Wülpke	2	349	948
2	Wülpke	2	348	60
Gesamtgröße				1.008 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

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

Amtsgericht Minden		Grundbuch von Wälpke		Blatt 15		Abteilung	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
Einer	1	1, 2	Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 30 Jahren vom Tage der Eintragung ab für die Deutsche Bauernsiedlung GmbH in Düsseldorf gemäß Bewilligung vom 19. März mit dem Rang nach den Posten Abt. III Nr. 1, 2 und 3 eingetragen am 23. April 1965.				
	2	1	Die Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH (EMR) in Herford ist berechtigt, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 110 KV Doppelleitung in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diese Zwecke betreten und befahren zu lassen. Im übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. Februar 1966 eingetragen am 8. Januar 1968.				
Zehner	3	1, 2	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED] am 07.1991, [REDACTED] am 05.05.1990, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 27.10.2021 (UR-Nr. 357/2021, Notar Stephan Schuster, Bückeberg). Eingebracht am 24.11.2021.				
	4	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 21/23). Eingebracht am 16.10.2023.				
3			Menke				
2			Burmester				
1							

Die Eintragung lfd. Nr. 2 ist wertmäßig zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Das Wasserbuch wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan ist nicht erstellt. Eine Bebaubarkeit hat gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

WA allgemeines Wohngebiet
I-II ein- bis zweigeschossig

Bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 91 m ²
Garage	ca. 33 m ²
gesamt	ca. 124 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	0,13	0,13	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 14. Dezember 2023 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

29.10.1965	Genehmigung Nebenerwerbsstelle mit Garage
04.11.1966	Genehmigung Nachtrag der Filigrandecke und Nebengebäude
08.11.1967	Fertigstellung
20.09.2007	Genehmigung Nutzungsänderung Bodenfläche in Wohnfläche – Spitzboden
2009	Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Ob im Haus baurechtswidrige Umstände gegeben sind, konnte nicht festgestellt werden.

Die auf dem Grundstück erstellten Holzschuppen sind jedoch alle ohne Genehmigung erstellt. Die Gebäude sind abbruchreif.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Ob das Wohnhaus leer steht, konnte nicht festgestellt werden – kein Einlass.
Von außen macht es einen verlassen Eindruck.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels Porta Westfalica als Lage in den Ortsteilen Wülpke, Nannen und Eisberge einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose www.wegweiser-kommune.de weist für Porta Westfalica einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,5 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist noch gegeben.</p> <p>Die stark gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise sowie die erforderlichen, energetischen Baumaßnahmen für Gebäude dieser Baualtersklasse führen zu einer erheblich eingeschränkten Nachfrage und einem teilweise erheblichen Preisrückgang – insbesondere in Gebieten mit einer eingeschränkten Infrastruktur wie hier gegeben.</p>
Baulicher Zustand	Das Gebäude wirkt verlassen und zeigt von außen und auch im Außenbereich einen vernachlässigten Zustand.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, das auf einem stark hangigen Gelände errichtet wurde.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses ist auf die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse abgestellt – sehr kleiner Sanitärbereich. Heutige Anforderungen erfüllt er nur bedingt.</p> <p>Die Ausstattung laut Baubeschreibung und äußerem Augenschein ist nur bedingt als Standard der Baualtersklasse einzustufen.</p> <p>Soweit erkennbar, sind bis auf den Ausbau des Spitzbodens kaum Modernisierungen / Verbesserungen durchgeführt.</p>

Energetische Eigenschaften	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung 1966 / 1967.</p> <p>Es sind keinerlei Verbesserungen hinsichtlich der energetischen Eigenschaften vorgenommen worden.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor.</p>
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist, bedingt durch den Zustand des Gebäudes, als <u>normal / schwierig</u> einzustufen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>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 Garage und Geräteschuppen. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

Dies erfolgt in diesem Gutachten.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

Modernisierungselemente sind nachstehend aufgeführt.

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

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

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

Modernisierungen sind hier auf Basis der Bauaktenlage und des äußeren Aussehens nicht durchgeführt worden. Ein Modernisierungsgrad ist daher hier nicht in Ansatz zu bringen.

Baujahr / Fertigstellung 1967
 Nutzungsalter zum Stichtag 2023 56 Jahre
 Restnutzungsdauer 24 Jahre

Die Restnutzungsdauer beträgt **24 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

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

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichsverfahrens (§§ 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 **70,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Porta Westfalica
Postleitzahl	32457
Bodenrichtwertnummer	312
Bodenrichtwert	70 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	70 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

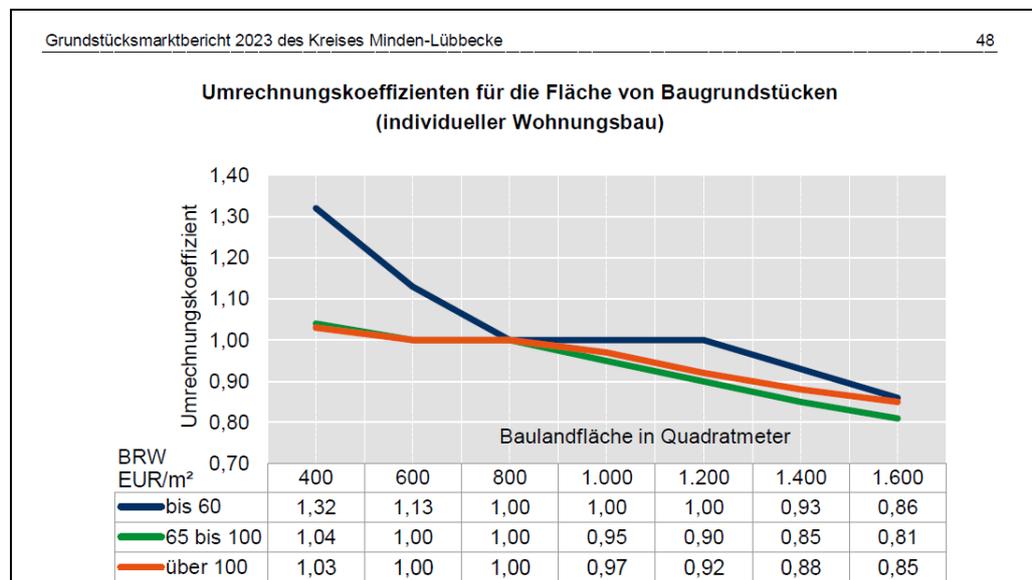
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 349 beträgt 948 m².
Die Richtwertgröße beträgt 700 m².

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



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 948 m² und einem Richtwert von 70,00 EUR/m² = 0,96.

Der Wert ist interpoliert.

Berechnung:

RW = 70,00 EUR/m²

angepasster RW = 70,00 EUR/m² x 0,96 = 67,20 EUR/m²

948 m² x 67,20 EUR/m² = 63.706,00 EUR

gerundet = 63.700,00 EUR

Der Bodenwert des Flurstücks 349 beträgt = 63.700,00 EUR

Wie aufgeführt, besteht das Grundstück aus zwei Flurstücken, die separat zu bewerten sind.

Das Flurstück 348 ist eine private Wegefläche, die mit 20 – 30 % des Richtwertes in Ansatz zu bringen ist.

Ansatz hier 20 %.

20 % von 70,00 EUR/m² = 14,00 EUR/m²

F = 60 m²

60 m² x 14,00 EUR/m² = 840,00 EUR

gerundet ^ = 800,00 EUR

Der Bodenwert des Flurstücks 348 beträgt = 800,00 EUR

5.5 Sachwert

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

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

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

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

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige ein-

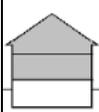
zelle Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft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

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

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

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

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.01 (Einfamilienhaus, eingeschossig, mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden).

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

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 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 : Lilienstraße 4, 32457 Porta Westfalica			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 1967			Restnutzungsdauer: 24 Jahre			
Modernisierungsgrad: 1 Punkte			lineare Alterswertminderung: 70,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,3
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 725					109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725					80 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 725					80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 725 + 0,5 x 5% x 835					39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9% x 725 + 0,6 x 9% x 835					71 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 725					65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					753 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -						
					753 €/m² BGF	
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens					11 % von 753 €/m ²	83 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert					836 €/m² BGF	

Ein Regionalfaktor ist im Grundstücksmarktbericht Kreis Minden-Lübbecke 2023 noch nicht ausgewiesen. Es wird daher hier in diesem Gutachten auf einen Faktor von 1,00 abgestellt.

Kostenkennwert: $836,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,0 = 836,00 \text{ EUR/m}^2$

Berechnung

271 m² BGF x 836,00 EUR/m² = 226.556,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 226.556,00 EUR = 11.328,00 EUR

= 237.884,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 7.000,00 EUR

= 244.884,00 EUR

heutiger Wert

Index III 2023 (bei Index 2010 = 100) = 178,3

244.884,00 EUR x 178,3/100 = 436.628,00 EUR

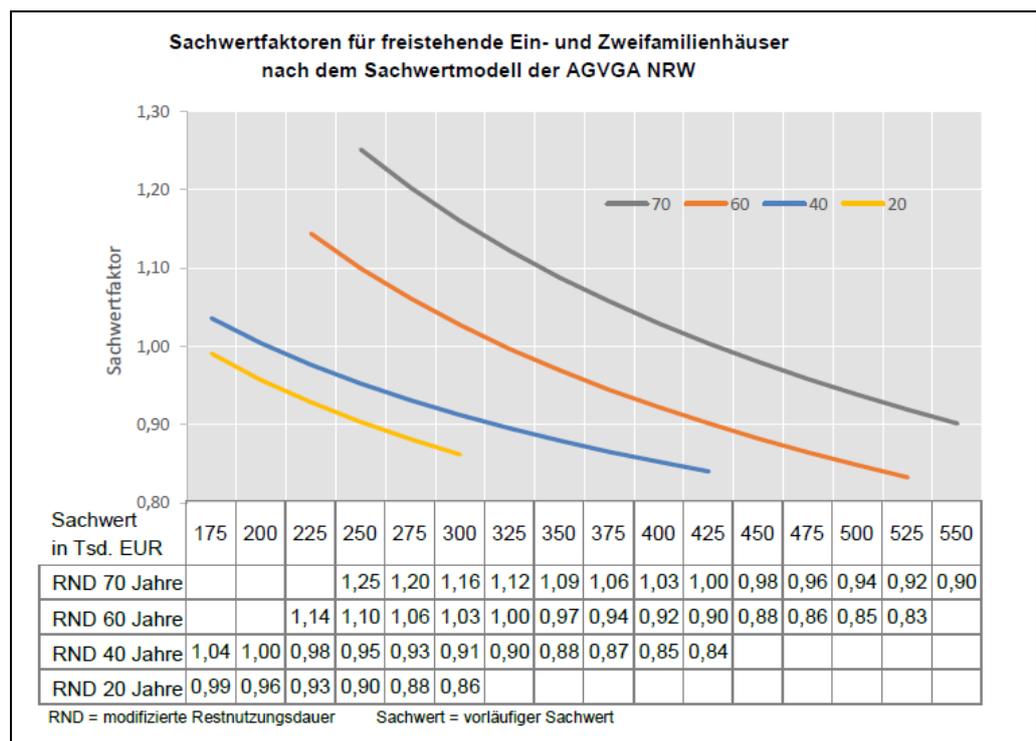
abzgl. Alterswertminderung
70 % von 436.628,00 EUR = 305.640,00 EUR

= 130.988,00 EUR

zzgl. Bodenwert – rentierlich, Flurstück 349 = 63.700,00 EUR

gesamt = 194.688,00 EUR

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
Von dem Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke 2023 sind für derartige Objekte Sachwertfaktoren veröffentlicht worden – siehe nachstehendes Diagramm



Bei einer Werthöhe von ca. 195.000,00 EUR und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren ist hier ein Sachwertfaktor von 0,97 in Ansatz zu bringen. Der Wert ist interpoliert.

194.688,00 EUR x 0,97	=	188.847,00 EUR
gerundet	=	189.000,00 EUR
Der marktangepasste, vorläufige Sachwert beträgt	=	189.000,00 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.

Der Preis je m² Wohnfläche beträgt 1.243,00 EUR.

Er liegt unterhalb der durchschnittlichen Werte laut Grundstücksmarktbericht – bedingt durch die einfache Ausstattung (laut Bauakte) sowie den vernachlässigten Bauzustand – keine Modernisierungen.

Plausibilisierung über den Ertragswert

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

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) des Kreises Minden-Lübbecke 2023 sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Für Zweifamilienhäuser sind sie ausgewiesen.

Der Zinssatz beträgt 2,3 % mit einer Standardabweichung von 1,1.

Auf Grund der Marktbeurteilung wird in diesem Gutachten auf einen Liegenschaftszins von 2,25 % abgestellt.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Gebäude wird augenscheinlich eigengenutzt bzw. steht zurzeit leer.

Eine Mietzahlung ist nicht bekannt.

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

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Porta Westfalica erstellt - einfacher Mietspiegel 2021.

Einstufung des Wohnhauses

Ortsteile Kleinenbremen, Wülpke, Nannen
 Baujahr bis 1980

Bandbreite 3,93 – 5,04 EUR/m²

Medianwert 4,67 EUR/m²

Auf einen Mietwert oberhalb des Medianwertes ist abzustellen, stark beeinflusst durch die Nutzung als Einfamilienhaus – bedeutet einen höheren Wohnwert.

Ein Mietwert von **5,00 EUR/m²** ist als marktgerecht anzusehen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie an die Vorgehensweise des GAA angesetzt.

Der Wertansatz beträgt:

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 24 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ²	marktübliche Miete in EUR/m ²
Wohnhaus	152	5,00 €	9.120,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)			9.120,00 €
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%	9.120,00 €	182,40 €
Bewirtschaftungskosten	27%		2.502,40 €
Reinertrag			= 6.617,60 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil			2,25%
Bodenwert	63.700,00 €		1.433,25 €
			= 5.184,35 €
Vervielfältiger	24 Jahren und		2,25%
18,389	x	5.184,35 €	
			95.335,20 €
Bodenwert			63.700,00 €
vorläufiger Ertragswert			159.035,20 €
Kenndaten:			
EUR/m ² Wohnfläche	1.046	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	17,4	(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	4,16%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Anmerkung:

Der Durchschnittspreis für Zweifamilienhäuser beträgt gemäß der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes 1.417 EUR/m² mit einer Standardabweichung von 421 EUR/m².

Der ermittelte Wert liegt innerhalb der Bandbreite.

Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert 1.243,00 EUR/m²
 vorläufiger Ertragswert 1.046,00 EUR/m²

Abweichung: ca. 18,9 %

- bedingt durch die einfache Ausstattung sowie fehlende Modernisierungsmaßnahmen.

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

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie aufgeführt, liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Abbruch der nicht genehmigten Holzschuppen, die abbruchreif sind
- Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsstau
- Garage -Geräteschuppen
- Bodenwert, nicht rentierlich, Flurstück 348

Übertrag: = 189.000,00 EUR

Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsstau
Ansatz je m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und der aktuellen Marktlage ca. 175 EUR

152 m² x 175,00 EUR/m² = - 26.600,00 EUR

Abbruch Holzschuppen

ohne Genehmigung erstellt – abbruchreif
Pauschalansatz

= - 4.000,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

Garage – Geräteschuppen

Der Wert der Garage / Geräteschuppen ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung mit 5.000,00 EUR in Ansatz zu bringen

= + 5.000,00 EUR

weiter das Flurstück 348 = 800,00 EUR
wird gesondert ausgewiesen

sonstige Wertminderungen

s. Pkt. „Rechte und Belastungen“

lfd. Nr. 2 Betretungs- und Befahrungsrecht

Wert: 3.200,00 EUR

wird gesondert ausgewiesen

= _____

Der Sachwert beträgt

= 163.400,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs ist eine Belastung eingetragen, die wertmäßig zu berücksichtigen ist – Betretungs- und Fahrrecht.

Die Beeinträchtigung ist als gering anzusehen.

Ein Wertansatz von 5 % des rentierlichen Bodenwertes ist anzusetzen.

5 % von 63.700,00 EUR = 3.185,00 EUR

gerundet = 3.200,00 EUR

Der Wert des eingetragenen Rechts beträgt = 3.200,00 EUR

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

Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Geräteschuppen.

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 = 163.000,00 EUR

ohne Berücksichtigung

- des Flurstücks 348

Wert: 800,00 EUR

- der eingetragenen Belastung in Abt. II des Grundbuchs

Wert: 3.200,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Lilienstraße 4, 32457 Porta Westfalica

auf **163.000,00 EUR**
(einhundertdreißigtausend)

ohne Berücksichtigung
- des Flurstücks 348
Wert: 800,00 EUR

und

- der eingetragenen Belastung in Abt. II des Grundbuchs
Wert: 3.200,00 EUR

Bielefeld, 17. Januar 2024

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>1. Wohnhaus</i>		
KG	$10,00 \cdot 8,75 + 0,50 \cdot 5,90$	90,45
EG	$10,00 \cdot 8,75 + 0,50 \cdot 5,90$	90,45
DG	$10,00 \cdot 8,75 + 0,50 \cdot 5,90$	90,45
gesamt		271,35
gerundet		271,00
Der ausgebaut Spitzboden wird gemäß der DIN durch einen Zuschlag berücksichtigt.		
<i>2. Garage und Geräteschuppen</i>		
KG / EG (auf Grund der Hanglage)	$6,00 \cdot 5,50$	33,00
Berechnung der Wohnfläche laut CAD		
<i>EG</i>		
Schlafen		13,14
Wohnen		21,05
Kochen		9,77
Abstellraum		2,03
Bad		4,51
Flur		7,02
Kind		11,18
gesamt		68,70
<i>DG</i>		
Kind 1		10,67
Wohnen / Essen		17,05
Kind 2		13,40
Flur		5,68
Küche		9,53
Bad		3,58
Abstellraum		1,75
Balkon		0,94
gesamt		62,60
Spitzboden		21,11
Wohnfläche gesamt		
EG		68,70
DG		62,60
Spitzboden		21,11
gesamt		152,41
gerundet		152,00

8. Fotos







9. Anlagen

