



G U T A C H T E N

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

Objektart:	freistehendes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Garage
Objektanschrift:	Rintelner Straße 14a, 32423 Minden
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 17. Februar 2025
Aktenzeichen	53 K 23 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	18. März 2025
Qualitätsstichtag:	18. März 2025
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 18. März 2025
Verkehrswert	429.000,00 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>10</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>Wohnhaus.....</i>	<i>11</i>
2.2.2 <i>Garage</i>	<i>16</i>
2.2.3 <i>Außenanlagen.....</i>	<i>16</i>
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	17
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	18
3.1 Grundbuch.....	18
3.2 Lasten und Beschränkungen	18
3.3 Bau- und Planungsrecht	19
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	20
3.5 Baurechtswidrige Zustände	20
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	20
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	21
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	22
5.1 Vorbemerkungen	22
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
5.3 Restnutzungsdauer	23
5.3.1 <i>Vorbemerkungen.....</i>	<i>23</i>
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	<i>24</i>
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	25
5.5 Sachwert	27
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	<i>28</i>
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	<i>31</i>
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	<i>35</i>
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen	36
6. VERKEHRSWERT	36
6.1 Definition des Verkehrswertes	36
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	36
6.3 Ergebnis	36
7. BERECHNUNGEN.....	37
8. FOTOS.....	38
9. ANLAGEN.....	40

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche laut CAD
 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 (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

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 17. Februar 2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Rintelner Straße 14a, 32423 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.

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

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

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

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 18. März 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück, Hinterlandgrundstück, ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und hat gemäß DIN 277/2005 eine eingeschränkte Dachgeschossnutzung.

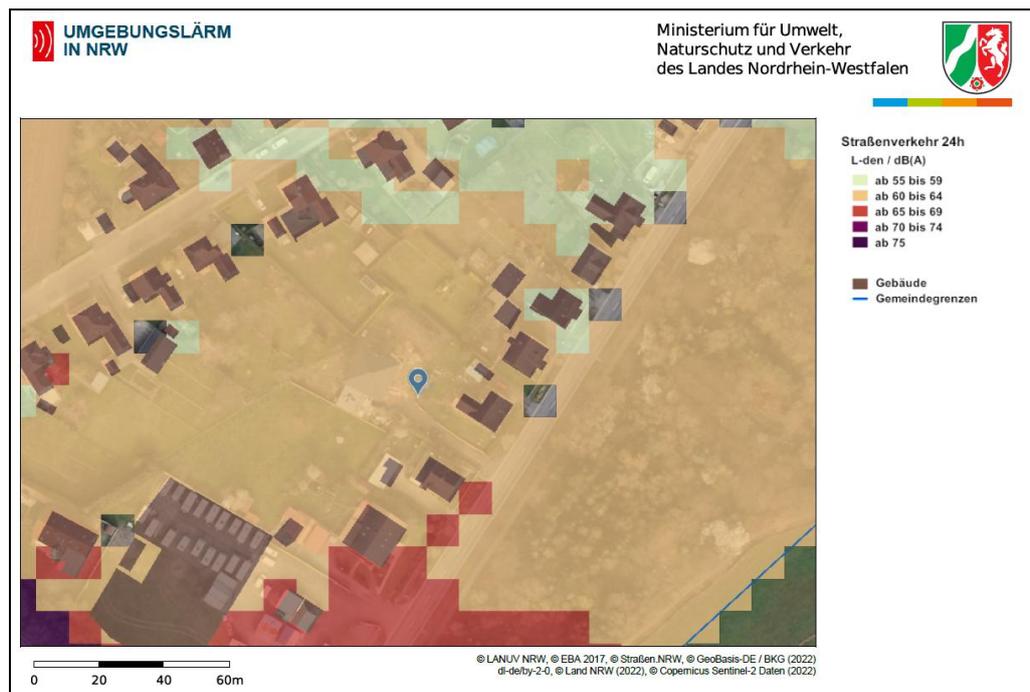
2.1 Lage

Minden ist eine Stadt mit ca. 83.000 Einwohnern.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Rintelner Straße in Meißen, einem südöstlichen Ortsteil der Stadt.

Die Rintelner Straße weist ein normales Verkehrsaufkommen auf.

Es ist hier eine geringe / normale Lärmimmission gegeben, siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße ist zweispurig, asphaltiert und einseitig mit einem Bürgersteig / Fahrradweg versehen.

Baumanpflanzungen sind an der Straße gegeben.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Das Grundstück ist, wie aufgeführt, ein Hinterlandgrundstück.
Das Grundstück ist über einen geschotterten Stichweg erreichbar.



An Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil Meißen in Entfernungen bis 2,0 km gegeben: öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sowie Einkaufsmöglichkeiten in geringem Maße.

Der Stadtkern von Minden ist ca. 5,0 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- bis 2 ½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

An diese Bebauung grenzen südöstlich Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

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

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist weitgehend 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.

Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück, Hinterlandgrundstück, hat einen vieleckigen Zuschnitt – s. nachstehenden Flurkartenausschnitt.



Anmerkung:

Das neu erstellte Wohnhaus ist noch nicht eingemessen.

2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Rintelner Straße ist erschlossen (Straße asphaltiert, einseitig Bürgersteig/Fahrradweg).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität

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, zweigeschossiges Einfamilienhaus. Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss – sehr eingeschränkt nutzbar laut DIN 277/2005.



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

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonsohle
Außenwände	Porenbetonwände
Innenwände	Mauerwerksbau
Deckenkonstruktion	über dem EG Massivdecke in Stahlbeton, über dem OG Holzbalkendecke
Treppen	EG-OG: gradläufige Massivtreppe in Stahlbeton mit Keramikplattenbelag OG-DG: Einschubtreppe
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	Die vorgefundene Dämmung / energeti- sche Beschaffenheit entspricht den Anfor- derungen der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Erstellung sowie der DIN 4108, ebenfalls zum Zeitpunkt der Erstellung. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Dach	Zeltdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Bruchsteinverblendmauerwerk
Besondere Bauteile	- Hauseingangstreppe

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: EG: Keramikplattenbelag und Fliesen OG: Laminatbelag und Fliesen
Wände	geputzt, geglättet und gestrichen
Decken/Dachschrägen	wie vor bzw. im OG Gipskartondecke mit integrierter Beleuchtung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrisch betriebenen Rollläden
Türen	Holz Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung**Heizung**

Wärmepumpenheizung
mit Warmwasserversorgung



Heizkörper: Fußbodenheizung

Elektro

den VDE Bestimmungen der Baualters-
klasse 2022 / 2023 entsprechend



Weitere Merkmale:
elektrischer Türöffner und Sprechanlage

Sanitär**EG****Hauswirtschaftsraum**

u.a. mit Waschmaschinenanschluss und
Waschbecken

Gäste-WC mit Dusche

Boden Fliesenbelag, Wände deckenhoch verflies

Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken und Dusche, bodentief.

Küche

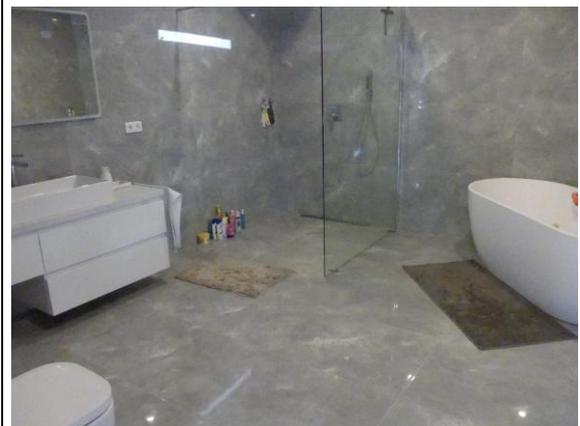
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

OGBad

Boden gefliest, Wände deckenhoch verflies

Objekte:

Wanne, freistehend, Dusche, bodentief,



WC hängend mit verdecktem Spülkasten
und Waschbecken



**Besondere Betriebs-
Einrichtungen**

keine

Baumängel/ Bauschäden

Es wurden keine Bauschäden / Mängel mitgeteilt und auch nicht festgestellt.

Festgestellt wurde:

Der gesamte Außenbereich ist noch nicht erstellt.

Weiter liegt noch Bauschutt auf dem Grundstück und der Mutterboden ist noch nicht verteilt.

2.2.2 Garage

Die Garage, in Massivbauweise erstellt, ist traufseitig an das Wohnhaus angebaut.

Die Garage befindet sich, wie auf dem Foto erkennbar, im Rohbauzustand. Eine Zuwegung ist ebenfalls noch nicht erstellt.



2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegungen zum Wohnhaus und der Garage sind noch nicht erstellt. Hier ist zurzeit eine geschotterte Zuwegung gegeben.

Die Haustür, Alutür mit Teilverglasung, ist über eine provisorische Treppe erreichbar.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Hecke bzw. Zaun

Gärtnerische Gestaltung

noch nicht vorhanden, zurzeit Wiese

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 m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	EG, OG, DG	321	--
Garagen	EG	69	--
Summe		390	--

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	EG	Wohnen	85 m ²
	OG	Wohnen	84 m ²
Garage	EG	Parken	1 Stck.
Summe			169 m² Wf. 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Meißen		--	--	2092
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Meißen	2	668	1.138
Gesamtgröße				1.138

3.2 Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nr.2 lastend auf der lfd. Nr. 1.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 23 / 24).
Eingetragen am 13.02.2025.

Diese 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 – siehe nachstehenden FNP-Ausschnitt.



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

bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 107 m ²
Garage	<u>ca. 69 m²</u>
gesamt	ca. 176 m ²

Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,20	0,10	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 18. März 2025 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

21.12.2021	Genehmigung Bau eines Einfamilienhauses mit Garage Genehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO NRW 2018
2024	Fertigstellung Eine Abnahmebescheinigung ist bis heute noch nicht ausgestellt.

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.
Das Gebäude ist gemäß der genehmigten Zeichnungen erstellt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.
Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels der Stadt Minden 2024 (qualifizierter Mietspiegel) als einfache Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Minden einen Zuwachs von ca. 0,3 % bis 2040 auf, ausgehend von dem Basisjahr 2020.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegeben.</p> <p>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.</p> <p>Hier sind die energetischen Eigenschaften weitgehend auf dem neusten Stand – bedeutet einen geringeren Wertverlust.</p>
Baulicher Zustand	<p>Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist ordnungsgemäß.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Garage im Rohbauzustand befindet und die Außenanlagen noch nicht erstellt sind.</p>
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage.</p> <p>Das Wohnhaus ist zweigeschossig, nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses entspricht den heutigen Anforderungen an Wohnraum und ist als funktional zu werten.</p> <p>Die Ausstattung des Hauses ist insgesamt als positiv einzustufen, bedingt durch die vorgefundenen, guten Eigenschaften der energetischen Beschaffenheit und den vorgefundenen Sanitärbereich.</p>

Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung der Baualtersklasse. Verbesserungen sind hier nicht erforderlich.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist <u>positiv</u> zu werten. Kleine Abstriche sind hier auf Grund der Wohnlage zu machen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist insgesamt als <u>gering</u> 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 Einfamilienhaus mit 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 der 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 Modernisie-

rungsmaßnahmen 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 Wohnhaus wurde 2024 fertiggestellt.

Die Restnutzungsdauer ist daher mit **79 Jahren** in Ansatz zu bringen.

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 Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **80 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Minden
Postleitzahl	32423
Gemarkungsname	Meißen
Gemarkungsnummer	2773
Bodenrichtwertnummer	303
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	80 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes 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 1.138 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:	=	80 EUR/m ²
Richtwertgröße:	=	600 m ²
Grundstücksgröße	=	1.138 m ²

Für die Richtwertgröße von 600 m² ist der Richtwert in Ansatz zu bringen.

$$600 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ EUR/m}^2 = 48.000,00 \text{ EUR}$$

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 1.138 m².
Differenz: 1.138 - 600 = 538 m²

Die Abweichung beträgt 538 m² - bedeutet laut Grundstücksmarktbericht einen Wertansatz von 0,3.

$$538 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,3 = \underline{12.912,00 \text{ EUR}}$$

$$\text{gesamt} = 60.912,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 61.000,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwert beträgt} = \mathbf{61.000,00 \text{ EUR}}$$

5.5 Sachwert

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

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

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

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

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

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

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

Die vorhandene Bebauung entspricht weitgehend dem Gebäudetyp 1.32 (Einfamilienhaus, 2-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, ohne Unterkellerung).

	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	100%
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	

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 : Rintelner Straße 14a 32423 Minden			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 2024			Restnutzungsdauer: 79 Jahre			
Modernisierungsgrad: 0 Punkte			lineare Alterswertminderung: 1,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,7	0,3		23
Dächer			0,6	0,4		15
Außentüren und Fenster			0,3	0,7		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung				0,7	0,3	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1190	
Gebäudestandardkennzahl						3,4
Außenwände	0,7 x 23% x 790 + 0,3 x 23% x 955					193 €/m ² BGF
Dächer	0,6 x 15% x 790 + 0,4 x 15% x 955					128 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,3 x 11% x 790 + 0,7 x 11% x 955					100 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 790					87 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 790					87 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 790 + 0,5 x 5% x 955					44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 955					86 €/m ² BGF
Heizung	0,7 x 9% x 955 + 0,3 x 9% x 1190					92 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 790					47 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					864 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -						
						864 €/m² BGF
Ziff. 1.2 - Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit					8 % von 864 €/m ²	-69 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					795 €/m² BGF

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

Berechnung

321 m² BGF x 795,00 EUR/m² = 255.195,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 6 %
6 % von 255.195,00 EUR = 15.312,00 EUR

= 270.507,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 2.500,00 EUR

= 273.007,00 EUR

heutiger Wert

Index IV 2024 (bei Index 2010 = 100) = 184,7
273.007,00 EUR x 184,7/100 = 504.244,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
1 % von 504.244,00 EUR = 5.042,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 499.202,00 EUR

Bodenwert = 61.000,00 EUR

Vorläufiger Sachwert = 560.202,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Minden sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden. Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser in dieser Werthöhe ist mit 0,85 im Mittel aufgeführt. Der Wert ist interpoliert. Unter Berücksichtigung der Marktbeurteilung sowie den Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern, die aus dem Jahr 2023 stammen, ist der Sachwertfaktor um ca. 7,5 % zu mindern – $0,85 \times 0,925 = 0,79$.

560.202,00 EUR x 0,79 = 442.560,00 EUR

gerundet = 443.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 443.000,00 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 = 2.621,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

In dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Minden 2024 sind Immobilienrichtwertzonen für freistehende Einfamilienhäuser mit Immobilienrichtwerten ausgewiesen.

Plausibilisierung

a) über die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Minden
durchschnittliche Kaufpreise, Baujahr 2024 (neu) = 441.000,00 EUR
ermittelter Sachwert = 443.000,00 EUR

Eine Abweichung ist nahezu nicht gegeben.

b) ImmobilienrichtwerteDer Richtwert beträgt 2.680,00 EUR/m²

Anpassungsfaktor laut Grundstücksmarktbericht:

Anbauweisen	Koeffizient
freistehend	1,000
Doppelhaushälfte	0,955
Reihenendhaus	1,039
Reihenmittelhaus	0,983
Baujahr	
1700 - 1950	0,611
1951 - 1960	0,712
1961 - 1970	0,716
1971 - 1980	0,792
1981 - 1990	0,847
1991 - 2000	0,869
2001 - 2009	0,947
2010 - 2025	1,000
Boden- / Lagewert	
1 – 80 €/m ²	0,903
81 – 90 €/m ²	0,915
90 – 100 €/m ²	1,000
101 – 110 €/m ²	1,043
111 – 120 €/m ²	1,051
120 – 1000 €/m ²	1,078
Gebäudeart	
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,962
Zweifamilienhaus	0,923
Einfamilienhaus	1,000
Grundstücksgröße	
0 – 400 m ²	0,841
400 – 600 m ²	0,941
600 – 1000 m ²	1,000
1000 – 5000 m ²	1,067
Wohnfläche	
0 – 100 m ²	1,123
101 – 125 m ²	1,051
125 – 150 m ²	1,000
151 – 175 m ²	0,904
176 – 200 m ²	0,833
201 – 1000 m ²	0,764
Standard	
Sehr einfach	0,780
einfach	1,000
mittel	1,133
gehoben	1,293

Anbauweise	1,000
Baujahr 2010 – 2025	1,000
Boden-/Lagewert	0,903
Gebäudeart – hier	
Einfamilienhaus	1,000
Grundstücksgröße	
1.000 m ² - 5.000 m ²	1,067
Wohnfläche 151– 175 m ²	0,904
Standard – mittel	1,133

Berechnung:

$$2.680,00 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,903 \times 1,0 \times 1,067 \times 0,904 \times 1,133 = 2.645,00 \text{ EUR/m}^2$$

Der Immobilienrichtwert beträgt nach Anpassung = 2.645,00 EUR/m²Der ermittelte Wert beträgt = 2.621,00 EUR/m²

Abweichung ca. 1,0 %

Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen.

c) ErtragswertberechnungMiete

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Eine Miete wird nicht gezahlt.

Es ist daher 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 2012 bis 8/2023

einfache Wohnlage

bis 160 m²

Basiswert = 8,86 EUR/m²

Unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage (ungünstig), der Größe über 160 m² (Größe 169 m² - ungünstig) sowie der vorgefundenen Ausstattung (positiv – siehe Baubeschreibung) und der Nutzung als Einfamilienhaus, bedeutet einen höheren Wohnwert, ist ein Mietwert oberhalb des Basiswertes anzusetzen.

Mietansatz: 9,00 EUR/m²

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

Der Wertansatz beträgt:

Instandhaltungskosten	je m ² WF	=	13,00 EUR
Verwaltungskosten	je Einheit (EFH u. ZFH)	=	344,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 %		

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 79 Jahren angesetzt.

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 3,25 % gerechnet.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m ² p.a.
Wohnhaus	169	9,00 €		18.252,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				18.252,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	169	2.197,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	18.252,00 €	365,04 €	
Bewirtschaftungskosten			16%	2.906,04 €
Reinertrag				= 15.345,96 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				3,25%
Bodenwert	61.000,00 €			1.982,50 €
				= 13.363,46 €
Vervielfältiger	79 Jahren und		3,25%	
28,310	x	13.363,46 €		378.319,36 €
Bodenwert				61.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				439.319,36 €
Kenndaten:				
EUR/m ² Wohnfläche	2.600			(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)
Rohmietenvervielfältiger	24,1			(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	3,49%			(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

Der Preis je m² beträgt im Sachwertverfahren = 2.621,00 EUR
Der Preis je m² beträgt im Ertragswertverfahren = 2.600,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 0,8 % - liegt im üblichen Rahmen.

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

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Erstellung der Außenanlagen (noch nicht erfolgt)
- Fertigstellung der Garage
 - befindet sich im Rohbauzustand
- Garage

Übertrag: = **443.000,00 EUR**

Bauschäden / Baumängel

waren nicht vorhanden

kein Ansatz

= ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Garage

Wertermittlung:

marktübliche Miete für die Garage aufgrund der Übergröße einschl. des Abstellraums

Mietansatz: 90,00 EUR monatlich

Jährliche Miete: 90,00 EUR x 12

1.080,00 EUR

abzgl. BW-Kosten 20 %

216,00 EUR

864,00 EUR

Nutzungsdauer Garage 60 Jahre

Restnutzungsdauer 59 Jahre

Vervielfältiger bei 4 % und

59 Jahren = 22,53

864,00 x 22,53

19.466,00 EUR

gerundet

= + 19.500,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

Erstellung der Außenanlagen

Wertansatz – siehe Gutachten

Wert ohne Anpassung 15.312,00 EUR x Index IV 2024 =

184,7

15.312,00 EUR x 184,7/100 =

28.281,00 EUR

gerundet

= - 28.000,00 EUR

Restbaukosten Garage

Ansatz 30 % des ermittelten Sachwertes

30 % von 20.000,00 EUR

= - 6.000,00 EUR

gesamt

= 428.500,00 EUR

gerundet

= 429.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt gerundet

= 429.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

Wie bereits aufgeführt, ist in Abt. II des Grundbuchs eine Belastung eingetragen (Anordnung der Zwangsversteigerung).
Diese Eintragung ist nicht wertrelevant.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage.
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 = 429.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Rintelner Straße 14a, 32423 Minden

auf **429.000,00 EUR**
(vierhundertneunundzwanzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 31.03.2025

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
EG	10,35*10,35	107,12
OG	10,35*10,35	107,12
gesamt		214,25
DG	10,35*10,35	107,12
(eingeschränkt nutzbar)		321,37
gesamt		321,00
gerundet		
<i>Garage</i>		
EG	7,705*9,00	69,35
gerundet		69,00
Berechnung der Wohnfläche laut CAD		
<i>EG</i>		
Flur	11,97	
Bad	5,3	
Wohnen/Essen/Kochen	53,61	
HWR	14,4	
gesamt	85,28	
<i>OG</i>		
Flur	16,15	
Bad	13,23	
Kind 1	10,72	
Kind 2	14,06	
Kind 3	11,99	
Schlafen	12,59	
Ankleide	5,05	
gesamt	83,79	
Wohnfläche gesamt	169,07	
gerundet	169,00	
Nutzfläche		
Abstellraum hinter der		
Garage	17,02	
gerundet	17,00	

8. Fotos





9. Anlagen

