



GUTACHTEN

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

Objektart:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektanschrift:	Letelner Heidweg 28, 32423 Minden
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 12. November 2024
Aktenzeichen	53 K 26 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	09. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	09. Januar 2025
Ortsbesichtigung:	Donnerstag, 09. Januar 2025
Verkehrswert	295.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche</i>	9
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	9
2.1.3 <i>Erschließungszustand</i>	9
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Wohnhaus</i>	10
2.2.2 <i>Garage</i>	13
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	13
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	14
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	16
3.1 Grundbuch.....	16
3.2 Lasten und Beschränkungen	16
3.3 Bau- und Planungsrecht	17
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	18
3.5 Baurechtswidrige Zustände	18
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	18
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	19
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	20
5.1 Vorbemerkungen.....	20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5.3 Restnutzungsdauer	22
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	22
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	22
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	24
5.5 Sachwert	25
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	26
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	29
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	33
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen	34
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.....	41

ANLAGEN

Berechnung der BGF lt. DIN 277/ 2005
 Berechnung der Wohnfläche lt. II. BV
 Fotos
 Stadtplan
 Lageplan
 Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, 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 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 12. November 2024 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Letelner Heidweg 28, 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 Gebäude und die Garage konnten nur von außen besichtigt werden. Der Eigentümer war nicht anwesend bzw. wurde mir kein Einlass gewährt (siehe hierzu „personenbezogene Ausführungen“).

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

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

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 09. Januar 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

2.1 Lage

Minden ist eine Stadt mit ca. 83.000 Einwohnern.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Letelner Heidweg in Leteln, einem nordwestlichen Ortsteil der Stadt.

Die Straße Letelner Heidweg weist ein recht geringes Verkehrsaufkommen auf, jedoch mehr als nur Anliegerverkehr.

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



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

Teilweise sind an der Straße einseitig Parkbuchten vorhanden.

Baumanpflanzungen sind an der Straße gegeben.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

An Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil Leteln, ca. 3.500 Einwohner, in Entfernungen bis 2,5 km gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus), jedoch mit einer recht geringer Fahrfrequenz.

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-geschossigen Wohnhäusern, die überwiegend in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

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

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist eben.

Baugrund

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

Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

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



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Letelner Heidweg ist erschlossen (Straße asphaltiert, einseitig Bürgersteig).

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.

Wie aufgeführt, konnte das Wohnhaus von innen nicht besichtigt werden. Es wurde kein Einlass gewährt.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf den Bauzeichnungen und Baubeschreibungen sowie der Statik aus der Bauakte.

2.2.1 Wohnhaus

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



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

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandstein EG – DG: Uniporsteine mit Verblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerksbau, teilweise Leichtsteinmauerwerk
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-EG: Massivtreppe mit Estrichbelag EG-DG: Holzwangentreppe
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	Eine neuwertige Dämmung ist nicht erstellt. Die Dämmung entspricht weitgehend den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung des Hauses und zum Zeitpunkt des Umbaus des DG's auch der Wärmeschutzverordnung 1995.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Verblendmauerwerk, Dachgaupen: Naturschiefer
Besondere Bauteile	- Dachgaupen - Kelleraußentreppe - Hauseingangstreppe

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, PVC und Textilbelag (wird angenommen)
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken/Dachschrägen	geputzt und gestrichen bzw. Gipskarton mit Tapete und Anstrich
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung – Einbau um 1996 / 1997 laut Bauakte Heizkörper: Plattenkonvektoren und Stahlradiatoren
Elektro	den VDE Bestimmungen entsprechend – wird angenommen
Sanitär	EG <u>Bad</u> Boden gefliest, Wände teil- bzw. decken- hoch verflies Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken und Dusche und Einbauwanne
	<u>WC</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC mit Spülkasten und Waschbecken
	<u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Kalt- und Warmwasseranschluss
	DG <u>Bad</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche und Einbauwanne
Besondere Betriebs- Einrichtungen	<u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Kalt- und Warmwasseranschluss keine – soweit feststellbar
Baumängel/ Bauschäden	nur von außen erkennbare Mängel: Die Haustür ist anstrichbedürftig. Instandhaltungsstau: - Heizung

2.2.2 Garage

Es handelt sich um eine Doppelgarage, die in Massivbauweise erstellt ist.
 Die Decke ist eine Filigran-Stahlbetondecke.
 Der Boden ist eine Stahlbetonplatte mit Verbundestrich.
 Das Dach ist ein Flachdach mit Abklebungen.
 Außengestaltung: Putzbau mit Anstrich und Verblendmauerwerk
 Tore: Metallschwingtore



Die Zuwegung ist mit Verbundpflaster belegt.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zum Hauseingang und der Garage ist mit Verbundpflaster belegt.

Die Haustür, teilverglast, ist nicht überdacht und über eine mehrstufige Treppenanlage erreichbar.



Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Hecke und Zaun
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Anpflanzungen
Sonstige Anlagen	keine



2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

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

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, DG	396	--
Garagen	EG	48	--
Summe		444	--

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 Wohnfläche Wohnfläche	EG DG	Wohnen Wohnen	104 m ² 90 m ²
Garagen	EG	Parken	2 Stck.
Summe			194 m² Wf. 2 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Leteln		--	--	696
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Leteln	3	801	844
Gesamtgröße				844

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden:

Amtsgericht Minden		Grundbuch von Leteln		Blatt 696	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen	
1	2	3			
Einer	1	1	Wohnungsrecht für die [redacted] und [redacted] rechtlige gemäß § 426 BGB. Bezug: Bewilligung vom 17. September 2001 (Notar Norbert Damm in Minden, UR. Nr. 521/2001). Eingetragen am 25. Februar 2002. Steffen Pohlmeier		
	2	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für [redacted] 423 Minden, und [redacted] als Gesamtberechtigte gemäß § 426 BGB. Bezug: Bewilligung vom 17. September 2001 (Notar Norbert Damm in Minden, UR. Nr. 521/2001). Eingetragen am 25. Februar 2002. Steffen Pohlmeier		
Zehner	3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 163/15). Eingetragen am 29.11.2015. Winterberg		
	4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 26/24). Eingetragen am 08.10.2024. Schmiedel		

Die Ifd. Nr. 1 und 2 sind wertmäßig 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. 132 m ²
Doppelgarage	ca. 48 m ²
gesamt	ca. 180 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	0,32	0,16	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 09. Januar 2025 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

12.05.1978	Genehmigung Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Ölheizung
1979	Fertigstellung – Schlussabnahme
22.05.1991	Genehmigung Neubau einer Doppelgarage
1992	Fertigstellung
16.01.1996	Genehmigung Erneuerung einer Ölheizung
26.10.2001	Genehmigung Umbau eines Wohnhauses – hier Errichtung von 2 Dachgaupen
2004	Fertigstellung – Schlussabnahme

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Wie aufgeführt, konnte das Wohnhaus von innen nicht besichtigt werden. Ob das Gebäude entsprechend der genehmigten Zeichnungen erstellt ist, konnte nicht festgestellt werden.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine baurechtswidrigen Zustände vorliegen.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Die Wohnfläche im EG wird laut Klingelschild von den Eltern bewohnt, die Einliegerwohnung im DG wird vom Eigentümer bewohnt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels der Stadt Minden 2024 (qualifizierter Mietspiegel) als normale Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.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>Die Preise haben sich jetzt weitgehend auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.</p>
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Gebäudes wird als durchschnittlich gewertet – keine Innenbesichtigung.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.</p> <p>Das Gebäude ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses entspricht den Anforderungen an Wohnraum dieser Baualtersklasse.</p> <p>Er ist noch bedingt als funktional zu werten – kleine Sanitärbereiche und lange Flure.</p> <p>Die Ausstattung des Hauses wird als Standard gewertet – keine Innenbesichtigung.</p> <p>Das DG des Hauses wurde im Jahr 2001 / 2002 modernisiert.</p>

Energetische Eigenschaften	<p>Energetische Verbesserungen wurden im DG durchgeführt (siehe hierzu die Baubeschreibung).</p> <p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995 und den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt des Umbaus.</p> <p>Sonst entsprechen die energetischen Eigenschaften den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung.</p>
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal / eingeschränkt</u> einzustufen – bedingt durch die Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal / erhöht</u> einzustufen - bedingt durch die Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

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 Einliegerwohnung und Doppelgarage. Derartige Objekte sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
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

Das Wohnhaus wurde 1979 fertiggestellt.

Im Jahr 2001 / 2002, Fertigstellung 2004, wurden im DG des Hauses Modernisierungen durchgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungen ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad von 6 Punkten.

Unter Berücksichtigung dieses Modernisierungsgrades ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **39 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 **95 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Minden
Postleitzahl	32423
Gemarkungsname	Leteln
Gemarkungsnummer	2767
Bodenrichtwertnummer	230
Bodenrichtwert	95 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	95 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden

Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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

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

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich der Größe (Grundstücksgröße 844 m²) von den Merkmalen der Richtwertkarte - Richtwertgröße 700 m².

Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen - siehe hierzu die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht der Stadt Minden.

Berechnung

RW: = 95 EUR/m²
Richtwertgröße: = 700 m²

Für diese Größe ist der Richtwert in Ansatz zu bringen.

700 m² x 95,00 EUR/m² = 66.500,00 EUR

Grundstücksgröße insgesamt: = 844 m²
Differenz: 844 - 700 = 144 m²

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

144 m² x 95,00 EUR/m² x 0,5 = 6.840,00 EUR

gesamt = 73.340,00 EUR

gerundet = 73.300,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 73.300,00 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.

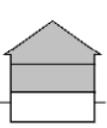
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung 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 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 1.01 (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Unterkellerung).

	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.

 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Objekt : LETELNER Heidweg 28 32423 Minden			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 1979			Restnutzungsdauer: 39 Jahre			
Modernisierungsgrad: 6 Punkte			lineare Alterswertminderung: 51,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,7	0,3			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			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						2,6
Außenwände	0,7 x 23% x 725 + 0,3 x 23% x 835					174 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 835					125 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835					86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,7 x 11% x 725 + 0,3 x 11% x 835					83 €/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 835					75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/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

396m² BGF x 795,00 EUR/m² = 314.820,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 314.820,00 EUR = 15.741,00 EUR

= 330.561,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 14.500,00 EUR

= 345.061,00 EUR

heutiger Wert

Index III 2024 (bei Index 2010 = 100) = 184,0
345.061,00 EUR x 184,0/100 = 634.912,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
51 % von 634.912,00 EUR = 323.805,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 311.107,00 EUR

Bodenwert = 73.300,00 EUR

Vorläufiger Sachwert = 384.407,00 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 0,90 im Mittel aufgeführt.

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 – $0,90 \times 0,925 = 0,83$.

384.407,00 EUR x 0,83 = 319.058,00 EUR

gerundet = 319.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 319.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs.41 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Preis je m² Wohnfläche = 1.644,00 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 1975 – 1994 = 304.000,00 EUR
ermittelter Sachwert = 319.000,00 EUR
Abweichung: ca. 5,0 %

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 1971 – 1980	0,792
Boden-/Lagewert	1,000
Gebäudeart – hier mit Einliegerwohnung	0,962
Grundstücksgröße 600 – 1.000 m ²	1,000
Wohnfläche 176– 200 m ²	0,833
Standard – einfach	1,000

Berechnung:

$$2.680,00 \text{ EUR} \times 1,0 \times 0,792 \times 1,0 \times 0,962 \times 1 \times 0,833 \times 1,0 = 1.700,00 \text{ EUR/m}^2$$

Der Immobilienrichtwert beträgt nach Anpassung = 1.700,00 EUR/m²Der ermittelte Wert beträgt = 1.646,00 EUR/m²

Abweichung ca. + 3,2 %

Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen.

c) ErtragswertberechnungMiete:

Eine Mietzahlung wurde mir nicht mitgeteilt.

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 1978 - 1995

mittlere Wohnlage

Wohnung EG/DG Basiswert = 6,97 EUR/m²

Einliegerwohnung DG Basiswert = 7,06 EUR/m²

Auf die Basiswerte ist hier abzustellen.

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 39 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 3,00 % gerechnet.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m ² p.a.
Wohnung EG/OG	135	6,97 €		11.291,40 €
Einliegerwohn.DG	59	7,06 €		4.998,48 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				16.289,88 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	194	2.522,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	2	688,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	16.289,88 €	325,80 €	
Bewirtschaftungskosten			22%	3.535,80 €
Reinertrag				= 12.754,08 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil			3,00%	
Bodenwert	73.300,00 €			2.199,00 €
				= 10.555,08 €
Vervielfältiger	39 Jahren und		3,00%	
22,808	x	10.555,08 €		240.742,59 €
Bodenwert				73.300,00 €
vorläufiger Ertragswert				314.042,59 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m ² Wohnfläche	1.619		(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	19,3		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	4,06%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der Preis je m² beträgt im Sachwertverfahren = 1.644,00 EUR
Der Preis je m² beträgt im Ertragswertverfahren = 1.619,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 1,5 % - 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.

- Mängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
- Garage (Doppelgarage)

Übertrag: = **319.000,00 EUR**

Bauschäden / Baumängel

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Wie aufgeführt, konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Es wird daher hier ein Abschlag von 10 % für Mängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau angesetzt.

10 % von 319.000,00 EUR/m² = - 31.900,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Garage - Doppelgarage

Hier ist unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ein Preis von 8.000,00 EUR als marktüblich in Ansatz zu bringen

= + 8.000,00 EUR

gesamt = 295.100,00 EUR

gerundet = 295.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt gerundet = 295.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

Wie bereits aufgeführt, sind in Abt. II des Grundbuchs Rechte und Belastungen eingetragen:

a) *Wohnungsrecht*

Die Ermittlung des Wertes des Wohnrechts erfolgt gemäß Wertermittlungsrichtlinie.

Daten:

Alter des Berechtigten 80 Jahre
Alter der Berechtigten 77 Jahre

Liegenschaftszinssatz – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
laut Grundstücksmarktbericht für Ein- und Zweifamilienhäuser: 2,0 – 4,5 % .
Ansatz hier: 3,0 % (siehe Ertragswertberechnung).

Leibrentenfaktor gemäß nachstehender Berechnung 10,6480.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
www.gutachterausschuss-kiel.de			
Leibrentenbarwertfaktor 2021-2023 - Mann - Frau		(bis zum Tod der letzt- bzw. erst versterbenden Person - verbundene Leibrente)	
Stand: 21.08.2024			
Alter des Mannes	80		
Alter der Frau	77		
Zinssatz	3,00		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	7,2643		6,8010
Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich)	9,8923		9,4290
		-0,4632	
Verbundene Leibrente Mann - Frau (jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person	11,1112		10,6480
(jährlich) bis zum Tod der erst versterbenden Person	6,0454		5,5821
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person)	0,69666	(jährlich-nachschüssig)	
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erstversterbende Person)	0,84864	(jährlich-nachschüssig)	

Die Miete für das Wohnungsrecht – Wohnrecht im EG – beträgt:

$$104 \text{ m}^2 \times 12 \times 6,97 \text{ EUR/m}^2 = 8.699,00 \text{ EUR}$$

Laut § 7 des von mir eingeholten Grundstückskaufvertrages ist unter Pkt. b aufgeführt, dass die Berechtigten für die Zeit der tatsächlichen Ausübung des Wohnungsrechtes, das sich über die Wohnung im EG erstreckt, eine monatliche Entschädigung in Höhe von 1.000,00 DM = 510,51 EUR – gerundet 510,00 EUR zahlen.

Jährliche Miete: 6.132,00 EUR

Differenz ortsübliche Miete zur gezahlten Entschädigung:
8.699,00 EUR – 6.132,00 EUR = 2.567,00 EUR

Der Leibrentenfaktor beträgt 10,6480.

2.567,00 EUR x 10,6480 = 27.333,00 EUR

gerundet = 27.300,00 EUR

Der Wert des Wohnrechts beträgt = 27.300,00 EUR

b) § 8 Veräußerung

§ 8 Veräußerung
<p>Sollte der Käufer den hier veräußerten Grundbesitz zu Lebzeiten der Verkäufer ohne deren Genehmigung veräußern oder unentgeltlich an Dritte übertragen, so fällt das Eigentum an die Verkäufer, die Erschienenen zu 1. und 2. zurück. Der Käufer ist dann verpflichtet, auf seine Kosten das Eigentum an dem Grundbesitz an die Verkäufer zurückzuübertragen.</p> <p>Zur Sicherung dieses Rechtes beantragen und bewilligen die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten der Verkäufer als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB im Grundbuch an rangbereitetester Stelle, insbesondere im Rang nach dem in § 7 gewährten Wohnungsrecht.</p>

Der Wert der Rückübertragung an die Verkäufer wird wie folgt ermittelt:
Der Abzinsungsfaktor, siehe Ermittlung des Leibrentenfaktors, beträgt für Mann und Frau = 0,69666 bis zum Tod der letztversterbenden Person.

Der Sachwert beträgt 295.000,00 EUR.

295.000,00 EUR x 0,69666 = 205.515,00 EUR

gerundet = 205.000,00 EUR

**Der Wert der Rückübertragung / Veräußerung
ohne Genehmigung der Verkäufer beträgt = 205.000,00 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

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

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 = 295.000,00 EUR

ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen.

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Letelner Heidweg 28, 32423 Minden

auf **295.000,00 EUR**
(zweihundertfünfundneunzigtausend)

ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen.

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. konnten nicht festgestellt werden – keine Innenbesichtigung.

Bielefeld, 18.02.2025

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
KG	13,95*9,41	131,27
EG	13,99*9,45	132,21
DG	13,99*9,45	132,21
gesamt		395,68
gerundet		396,00
<i>Garage - Doppelgarage</i>		
EG	6,02*8,00	48,16
gerundet		48,00
Berechnung der Wohnfläche laut II. BV		
<i>EG</i>		
Wohnen / Essen	$(4,395*7,56+4,375*2,76)*0,97$	43,94
Eltern	$4,395*3,635*0,97$	15,50
Kind 1	$3,01*4,01*0,97$	11,71
Kochen	$(4,26*2,935-0,865*0,375)*0,97$	11,81
Bad / WC	$2,76*1,885*0,97$	5,05
WC	$1,135*1,76*0,97$	1,94
Flur 1	$1,135*2,135*0,97$	2,35
Vorraum Bad	$1,52*1,26*0,97$	1,86
Diele	$(3,26*4,26-(3,00+0,50)*0,95)*0,97$	10,25
gesamt		104,40
<i>DG - Einliegerwohnung</i>		
Flur	$(0,37*2,175+1,135*4,485)*0,97$	5,72
Wohnen / Essen	$(1,096*4,155+3,305*5,925)*0,97$	23,41
Schlafen	$(2,935*3,17+0,70*2,77)*0,97$	10,91
Küche	$4,395*2,195*0,97$	9,36
Bad / WC	$3,01*2,195*0,97$	6,41
Abstellraum	$2,175*1,55*0,97$	3,27
gesamt		59,07
<i>Rest Wohnfläche zum EG gehörend</i>		
Kind 2	$3,30*2,858*0,97$	9,15
Kind 3	$(3,865*1,90+3,08*1,30)*0,97$	11,01
Flur	$2,02*2,385*0,97$	4,67
Abstellraum	$3,145*2,02*0,97$	6,16
gesamt		30,99
DG gesamt		90,06
Zusammenstellung		
EG einschl. Diele u. DG		194,46
gerundet		194,00

8. Fotos







9. Anlagen

