



G U T A C H T E N

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

Objektart:	teilverblich genutzte Immobilie zwei WE und eine Gewerbeeinheit Nutzungsänderung – Bestell-Wellnesspraxis im KG (ursprünglich Kampfsportübungsraum mit Fitnessbereich und zwei Garagen
Objektanschrift:	In der Fahlstätte 2 32425 Minden
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 21. März 2024
Aktenzeichen	53 K 28 / 23
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	23. April 2024
Qualitätsstichtag:	23. April 2024
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 23. April 2024
Verkehrswert	415.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag.....	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung.....	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>9</i>
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	<i>9</i>
2.1.3 <i>Erschließungszustand.....</i>	<i>9</i>
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Wohn- und Geschäftshaus.....</i>	<i>10</i>
2.2.2 <i>Doppelgarage / zwei Einzelgaragen</i>	<i>17</i>
2.2.3 <i>Außenanlagen</i>	<i>17</i>
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	18
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	18
3.1 Grundbuch.....	18
3.2 Lasten und Beschränkungen.....	19
3.3 Bau- und Planungsrecht.....	20
3.4 Baujahr / Baugenehmigung.....	20
3.5 Baurechtswidrige Zustände.....	20
4. BEURTEILUNG - 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 Ertragswert.....	27
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	<i>27</i>
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	<i>30</i>
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	<i>31</i>
5.6 Rechte und Belastungen.....	31
6. VERKEHRSWERT	32
6.1 Definition des Verkehrswertes.....	32
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....	32
6.3 Ergebnis.....	32
7. BERECHNUNGEN.....	33
8. FOTOS.....	34
9. ANLAGEN	37

ANLAGEN

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
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 2019, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2016, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 25. Auflage, 2020, 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, Reguviv Fachmedien Verlag 2022

EW-RL:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am 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

Laut schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Minden vom 21. März 2024 soll der Verkehrswert (Marktwert) der teilgewerblich genutzten Immobilie – Zweifamilienhaus mit Gewerbeeinheit im Keller - zum Stichtag 23. April 2024 ermittelt werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

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

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuch

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024
- Berechnungen
- B-Plan
- Zeichnungen - genehmigt
- Baubeschreibung

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten und Altlasten

Datenstand der Informationen ist der 23. April 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist eine teilgewerblich genutzte Immobilie - freistehendes Zweifamilienhaus mit gewerblich genutztem Keller, laut genehmigter Nutzungsänderung Sportstätte – Kampfsport - in eine Bestell-Wellnesspraxis.

Das Gebäude ist freistehend, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung.

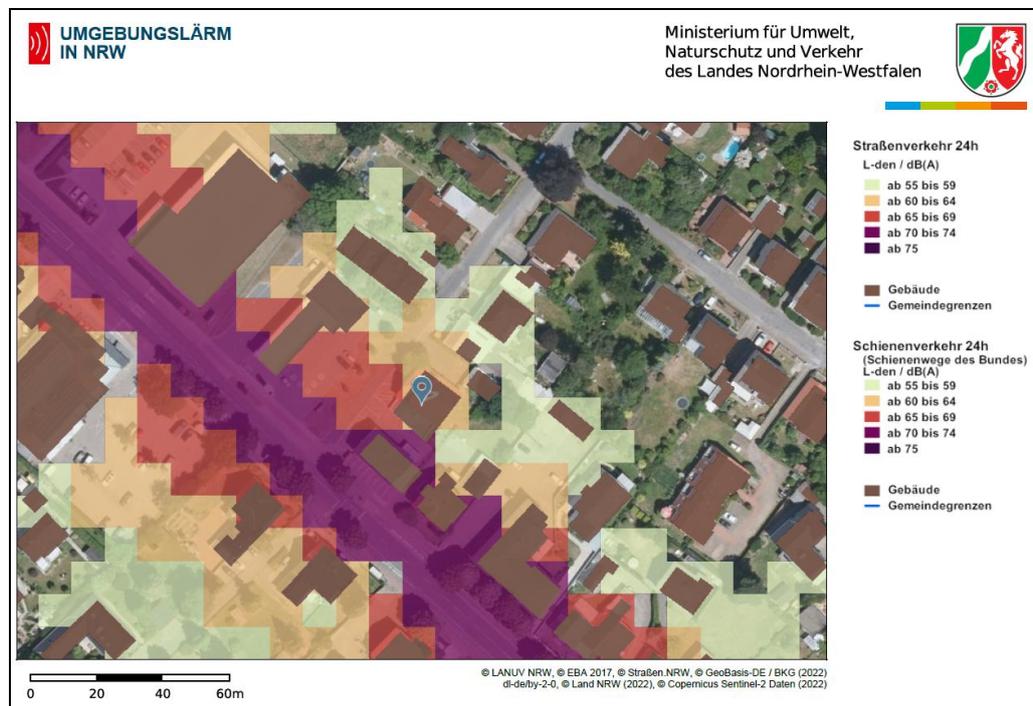
Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Doppelgarage mit hinterem Abstellraum erstellt.

2.1 Lage

Minden ist eine Stadt mit ca. 83.000 Einwohnern.

Die Immobilie befindet sich an der Straße In der Fahlstätte / Eckbereich Stiftsallee im Stadtteil Nordstadt, einem nordwestlichen Ortsteil der Stadt. Die Straße In der Fahlstätte, als Sackgasse konzipiert, weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr. Die Straße ist in Höhe des Hauses In der Fahlstätte 2 zur Straße Stiftsallee gesperrt.

Eine erhöhte Lärmimmission ist jedoch von der Straße Stiftsallee gegeben – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße ist ein- / zweispurig, asphaltiert und teilweise einseitig mit einem Bürgersteig versehen.

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



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Öffentliche Verkehrsmittel, Bus, sind in ca. 100 m erreichbar.
Ein Einkaufszentrum ist ca. 200 – 300 m entfernt.

Der Stadtkern von Minden ist ca. 2,5 – 3,0 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergarten, Schulen, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungs- und Kultureinrichtungen.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 1- bis 2 ½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Gärten und Vorgärten aufweisen.

Dem zu bewertenden Haus westlich gegenüberliegend ist eine Tankstelle gegeben.

Die Wohnlage ist im Sinne des Mindener Mietspiegels als Lage im Ortsteil Nordstadt 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. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke ist keine Altlast aufgeführt.

Es wird daher in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück, Reihengrundstück, weist einen vieleckigen Zuschnitt auf - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße In der Fahlstätte ist teiler-schlossen (Straße ein-/zweispurig, asphaltiert und einseitig mit Bürgersteig versehen).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas

Entsorgung	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten)

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

2.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

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



Daten zum Wohnhaus

Nutzung der Immobilie

EG u. DG: je Geschoss eine Wohneinheit
 KG: gewerbliche Nutzung – ursprünglich Kampfsport mit Fitnessbereich, nach genehmigter Nutzungsänderung Bestell-Wellnesspraxis.
 Die Immobilie war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leergeräumt und nicht vermietet.

Aufteilung des Hauses

siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonsohlplatte
Außenwände	Mauerwerksbau KG-DG: Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände	Mauerwerksbau - Kalksandstein
Decken	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-EG: Massivtreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag EG-DG: Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen DG-Spitzboden: Einschubtreppe
Dach	Satteldach mit Krüppelwalm und Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	Die energetische Beschaffenheit entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. der Wärmeschutzverordnung in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Erstellung.
Außengestaltung	Verblendmauerwerk 11,5 cm, mit Dämmung und Luftschicht
Besondere Bauteile	- Dachgaupen - Balkon / Dachterrasse - Außentreppe
Besondere Betriebseinrichtungen	- Hausbrunnen für Brauchwasser - Sauna – bewegliches Bauteil, wird nicht mit bewertet

Ausstattung**Boden**

schwimmender Estrich
Beläge: Fliesen, Laminat und Parkett

Wände

geputzt, tapeziert und gestrichen bzw.
geputzt und gestrichen

Decken
Türen

wie vor
Holztüren mit Futter und Bekleidung,
streichfähig bzw. Naturholz furniert

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung
und Rollläden

Technische Ausstattung**Heizung**

Gaszentralheizung
mit Warmwasserversorgung

**Elektro**

Heizkörper: Plattenkonvektoren
den VDE-Bestimmungen der Baualter-
klasse entsprechend



Sanitär**KG**WC-Anlage

Damen und Herren getrennt

Boden gefliest, Wände deckenho-
ch gefliest

Objekte:

WC mit Spülkasten, Waschbecken und
Urinal

Saunabereich

Boden gefliest, Wände deckenho-
ch gefliest

Objekte:

Waschbecken, Dusche,



Sauna



sowie Eckwanne / Whirlpool
Ruhezone

Im KG ist eine Fäkalienhebeanlage vorhanden.

EG

Bad

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschmaschinenanschluss



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Kalt- und Warmwasseranschluss

DG

Bad

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Dusche, Waschmaschinenanschluss



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Kalt- und Warmwasseranschluss

Kellerräume

nicht vorhanden

Waschküche

nicht vorhanden

Mängel / Bauschäden

Feuchte- und Putzschäden an der Keller-
außenwand unterhalb der Terrasse



Feuchte- und Putzschäden sowie Schim-
melbefall an der EG-Außenwand zur Ter-
rasse



Die Terrasse auf der Kellerdecke ist ohne Belag.



Es fehlt im Bereich der Terrassentür eine Schwelle in fachgerechter Höhe - Wasseranfallgefahr

Die Stahlrostentreppe zum Notausgang ist völlig zugewachsen.



Auf dem Balkon ist der Pflanzenbelag zu entfernen.

2.2.2 Doppelgarage / zwei Einzelgaragen

Es handelt sich um zwei in Stahlbetonfertigbauweise erstellte Garagen. Das Dach ist ein Flachdach mit Abklebungen. Die Tore sind Metallschwingtore. Rückseitig ist an diese Garagen ein Nebenraum erstellt. Die Zuwegung erfolgt über eine mit Verbundpflaster belegte Hoffläche.



2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegungen zu den Garagen, zu der Haustür sowie die Hoffläche selbst sind mit Verbundpflaster versehen, ebenso die giebelseitigen Stellplätze.

Der Zugang zu der Haustür, Alutür mit Teilverglasung, erfolgt über eine dreistufige Treppenanlage.



Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Hecke bzw. nicht vorhanden
Gärtnerische Gestaltung	kleine Wiesenfläche mit Anpflanzungen
Sonstige Außenanlagen	keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bebaute Flächen:

Wohnhaus ca. 232 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde aus den Bauunterlagen ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Wohn- und Geschäftshaus	KG	Gewerbe	176
	EG	Wohnung 1	118
		Wohnung 2	97
Summe			391,00 m²

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Minden		--	--	14498
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Minden	004	1596	615
Gesamt				615

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor.

In Abteilung II sind Eintragungen vorhanden:

Amtsgericht Minden		Grundbuch von Minden		Blatt 14498		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen			
1		2		3			
1		1		Fernmeldekabelrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. April 1985 eingetragen am 23. Mai 1985. Hierher übertragen am .14. Juli 2000 <i>Kunze</i>			
2		1		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 28/23). Eingetragen am 22.01.2024. Pesch			

Die Eintragung lfd. Nr. 1 ist wertmäßig zu berücksichtigen.

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

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier ist eine Eintragung vorhanden – nachstehend aufgeführt:

STADT MINDEN Der Bürgermeister als Untere Bauaufsichtsbehörde Fachbereich 5 - Bauen, Wohnen und Verkehr Bereich 5.1 - Bauen und Wohnen		
<h2>Baulastenverzeichnis</h2> <h3>Abschrift aus dem Baulastenblatt MI 2156</h3>		
für das Grundstück In der Fahlstätte 2		
Gemarkung: Minden , Flur: 4 , Flurstück: 1596		
Aktenzeichen: 51.46.MI.125/00-0		
Auf dem o.g. Baulastenblatt ist folgendes eingetragen worden:		
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 1596 der Flur 4, Gemarkung Minden verpflichtet sich, gemeinsam mit dem Flurstück 1597 der Flur 4, Gemarkung Minden hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die oben genannten Flurstücke zusammen ein einziges Baugrundstück bilden (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am 20.02.2001 part	Verpflichtungserklärung vom 20.02.2001 gez. Lem-

Für das zu bewertende Grundstück ist diese Eintragung wertmäßig nicht zu berücksichtigen. Es profitiert von der Eintragung – Grenzbebauung möglich.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Minden ist das zu bewertende Grundstück als gemischt genutzte Fläche dargestellt.

Ein B-Plan ist nicht erstellt.

Eine Bebaubarkeit hat gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

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
Wohnhaus	0,62	0,38	entfällt
maximal zulässige Nutzung	--	--	siehe BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 23. April 2024 eingesehen.
Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

26.09.2000	Genehmigung Neubau einer Doppelgarage (Fertigarage) mit rückseitigem Anbau
01.03.2001	Genehmigung Neubau eines Wohnhauses (2 WE) und einer Sportschule Übungsraum für Kampfsport mit Fitnessbereich
17.12.2002	Fertigstellung
12.08.2018	Genehmigung Nutzungsänderung im KG von Sportstätte in Bestell- Wellnesspraxis
12.02.2019	Fertigstellung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

Das Gebäude steht leer.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.

4. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

<p>Wohnlage</p>	<p>Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Minden ist als Wohnlage Nordstadt einzustufen.</p> <p>Die Geschäftslage ist als Ortsteillage anzusehen.</p>
<p>Bevölkerungsentwicklung</p>	<p>Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Minden einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,3 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.</p>
<p>Nachfrage</p>	<p>Eine Nachfrage nach gemischt genutzten Grundstücken, überwiegend Wohnnutzung, ist zum Wertermittlungsstichtag noch gegeben.</p> <p>Die gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise und die energetischen Anforderungen führen jedoch zu einem erhöhten Angebot, zu einer geringeren Nachfrage und zu geringeren Preisen.</p>
<p>Energetische Eigenschaften</p>	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Genehmigung.</p> <p>Verbesserungen sind seit der Fertigstellung nicht mehr erfolgt.</p>
<p>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</p>	<p>Der Zuschnitt der Wohnungen entspricht weitgehend heutigen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Nutzer – nicht so günstig das Fehlen eines Gäste-WC's.</p> <p>Die Ausstattung der Wohnungen entspricht dem Standard der Baualtersklasse.</p> <p>Die Kellerausstattung, hier vor allem der Sanitärbereich, ist positiv zu werten.</p>
<p>Nutzbarkeit</p>	<p>Die Nutzbarkeit der Wohnungen durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> anzusehen.</p> <p>Eine Nutzbarkeit im sportlichen Bereich der Kellerfläche ist gegeben und möglich.</p>
<p>Drittverwendungsfähigkeit</p>	<p>Die Drittverwendungsfähigkeit ist objektypisch als <u>noch normal</u> anzusehen bedingt durch die mögliche gewerbliche Kellernutzung.</p>

Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal / leicht erhöht</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist als durchschnittlich zu werten.

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

Zu bewerten ist eine gemischt genutzte Immobilie – zwei WE und eine Bestell-Wellnesspraxis.

Objekte dieser Art sind als Renditeobjekte anzusehen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Ertragswert 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, Wohnhaus mit Mischnutzung, ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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

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

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

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

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

Umfassende Modernisierungen sind seit der Fertigstellung nicht mehr erfolgt.

Fertigstellung: 2002
 Nutzungsalter am Stichtag 2024 22 Jahre
 Restnutzungsdauer 80 – 22 58 Jahre

Die Restnutzungsdauer ist mit **58 Jahren** anzusetzen.

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 zum Wertermittlungstichtag **110 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Minden
Postleitzahl	32425
Gemarkungsname	Minden
Gemarkungsnummer	2775
Bodenrichtwertnummer	252
Bodenrichtwert	110 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110,00 €/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 weist hinsichtlich der Größe Unterschiede zu den Merkmalen der Richtwertkarte auf – Richtwertgröße 600 m² (Grundstücksgröße 615 m²). Die Abweichung beträgt 15 m² - sehr gering. Eine Anpassung hat daher hier nicht zu erfolgen. Der Richtwert ist anzusetzen.

Berechnung:

F: 615,00 m²
 BRW 110,00 EUR/m²

615 m² x 110,00 EUR/m² = 67.650,00 EUR

gerundet = 68.000,00 EUR

Der Bodenwertanteil beträgt = 68.000,00 EUR

5.5 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertmittlungsobjekts.

5.5.1 Allgemeine WertverhältnisseLiegenschaftszinssatz

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Minden sind für gemischt genutzte Gebäude Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden. Der Liegenschaftszinssatz beträgt für 3- und Mehrfamilienhäuser 4,5 – 6,0 % und für Wohn- und Geschäftshäuser 4,0 – 6,5 %.

Hier ist ein Zweifamilienhaus mit gewerblicher Nutzung zu bewerten. Der Liegenschaftszins ist daher anzupassen. Ein Liegenschaftszins von 4,5 % ist hier als marktgerecht anzusehen.

Rohrertrag / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Tatsächliche Erträge / marktüblich erzielbare Miete:

Das zu bewertende Gebäude steht leer.

Eine Miete wird nicht gezahlt.

Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

a) Wohnungsmieten

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Minden erstellt (qualifizierter Mietspiegel Minden 2022). Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung		
Baujahr	1981 – 2002	
Größe:	Wohnung 1: 100 m ² bis unter 200 m ²	
	Wohnung 2: 80 m ² bis unter 100 m ²	
Bandbreite	Wohnung 1	= 6,33 – 7,74 EUR/m ²
Medianwert		= 7,04 EUR/m ²
Bandbreite	Wohnung 2	= 6,45 – 7,88 EUR/m ²
Medianwert:		= 7,17 EUR/m ²

Die Mietpreise sind laut Mietspiegel noch anzupassen.

Lageanpassung – Nordstadt - Abschlag	- 0,45 EUR/m ²
Anpassung Balkon/Terrasse - Zuschlag	<u>+ 0,15 EUR/m²</u>

Differenz	- 0,30 EUR/m ²
-----------	---------------------------

Dies ergibt eine Bandbreite von	
Wohnung 1	= 6,03 – 7,44 EUR/m ²
Medianwert	= 6,74 EUR/m ²

Wohnung 2	= 6,15 – 7,58 EUR/m ²
Medianwert:	= 6,87 EUR/m ²

Auf einen Mietwert oberhalb des Medianwertes ist abzustellen.

Mietansatz Wohnung 1	=	7,00 EUR/m²
Mietansatz Wohnung 2	=	7,15 EUR/m²

b) Gewerbemieten

Für Gewerbemieten ist in Minden kein Mietspiegel erstellt.

Es ist daher hier auf den IVD-Mietspiegel 2023 und den IHK-Mietatlas 2021 / 2022 abzustellen.

Bandbreite der Miete für Flächen dieser Art	= 4,00 – 5,00 EUR/m ²
---	----------------------------------

Mietansatz	=	4,50 EUR/m²
-------------------	---	-------------------------------

Ermittlung der jährlichen Miete*Wohnungsmieten*

Wohnung 1	117,71 m ² x 7,00 EUR/m ² x 12	=	9.888,00 EUR
Wohnung 2	96,81 m ² x 7,15 EUR/m ² x 12	=	<u>8.306,00 EUR</u>
gesamt		=	18.194,00 EUR

Gewerbemiete

175,96 m ² x 4,50 EUR/m ² x 12	=	<u>9.502,00 EUR</u>
--	---	---------------------

Jährliche Miete gesamt = 27.696,00 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV 21 angesetzt.

Verwaltungskosten (Verwk.)

Die Verwaltungskosten sind mit 344 EUR je Wohnung und für die Nutzfläche mit 3 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Instandhaltungskosten (Instk.)

je m² Wohnfläche 13,00 EUR
je m² Nutzfläche 3,60 EUR

Mietausfallwagnis (MAW)

Ansatz 2 % der Jahresnettokaltmiete – Wohnen
Ansatz 4 % der Jahresnettokaltmiete – Gewerbe

c		m ² , Anzahl bzw. % der Miete	EUR pro m ² bzw. Anzahl	EUR / p.a.
Verwk	Wohnung	2,00	344,00	688,00
Verwk	Gewerbe	3,00	9.502,00	285,06
Instk	Wohnung	214,52	13,00	2.788,76
Instk	Gewerbe	175,96	3,60	633,46
MAW	Wohnung	2,00	18.194,00	363,88
MAW	Gewerbe	4,00	9.502,00	380,08
Summe				5.139,24
gerundet				5.139,00

nachrichtl.
dies sind 18,6 %

= - 5.139,00 EUR

= 22.557,00 EUR

abzgl. Verzinsung des Bodenwertes
4,5 % von 68.000,00 EUR

= 3.060,00 EUR

= 19.497,00 EUR

Übertrag	=	19.497,00 EUR
Vervielfältiger bei 4,5 % und 58 Jahren RND = 20,49		
20,49 x 19.497,00 EUR	=	399.494,00 EUR
zzgl. Bodenwert	=	<u>68.000,00 EUR</u>
gesamt	=	467.494,00 EUR
gerundet	=	467.000,00 EUR
Der vorläufige Ertragswert beträgt gerundet	=	467.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Die Kenndaten betragen:

Preis je m ² Wohn- / Nutzfläche	1.169,00 EUR
Rohertragsfaktor	16,90 fache
Nettorendite	4,80 %

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Minden 2024 weist keine Preise je m² Wohn- / Nutzfläche, keine Rohertragsfaktoren und keine Nettorenditen aus!
Die Preise / Kenndaten liegen jedoch im üblichen Rahmen.

Der ermittelte Preis je m² Wohn- / Nutzfläche kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden.

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Baumängel / Bauschäden
- Doppelgarage

Übertrag = 467.000,00 EUR

Baumängel / Bauschäden

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

Hier ist je m² Wohn-/Nutzfläche ein Betrag von 175,00 EUR in Ansatz zu bringen.

390 m² x 175,00 EURm² = - 68.250,00 EUR

sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

2 Garagen mit Abstellraum

Mietansatz jährlich insgesamt:

90,00 EUR x 12 = 1.080,00 EUR

abzgl. BW-Kosten 20 % = 216,00 EUR

864,00 EUR

RND 39 Jahre

Vervielfältiger bei 4,5 %

und 39 Jahren = 18,23

18,23 x 864,00 EUR = + 15.751,00 EUR

gesamt = 414.501,00 EUR

gerundet = 415.000,00 EUR

Der marktangepasste Ertragswert beträgt = 415.000,00 EUR

5.6 Rechte und Belastungen

In Abtl. II des Grundbuchs sind Eintragungen gegeben.

lfd. Nr. 1 – Fernmeldekabelrecht

Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigung ist als gering anzusehen.

Berechnung siehe Begleitschreiben.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist ein gemischt genutztes Grundstück.

Immobilien der genannten Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher auf den Ertragswert als Ausgangsbasis abzustellen.

Der Vertragswert ist plausibilisiert – soweit möglich.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 415.000,00 EUR

ohne Berücksichtigung des Fernmeldekabelrechts

6.3 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für die teilgewerblich genutzte Immobilie

In der Fahlstätte 2, 32425 Minden

auf **415.000,00 EUR**
(vierhundertundfünfzehntausend)

ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs - Fernmeldekabelrecht.

Besondere Betriebseinrichtungen waren vorhanden (siehe Baubeschreibung)

- Sauna – bewegliches Bauteil – ist nicht mitbewertet

Die vorhandene Ausstattung des Wellnessbereiches ist bei der Miethöhe mit eingeflossen.

Die Hebeanlage für Schmutzwasser ist erforderlich und bei der Miethöhe mit berücksichtigt.

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus mit Sportschule</i>		
KG	$(16,01+17,61)/2*13,78$	231,64
EG	$10,83*13,83$	149,78
DG	$10,83*13,83$	149,78
gesamt		531,20
gerundet		531,00
<i>Garage und Abstellraum</i>		
EG	$5,97*5,80+5,97*(1,88+1,37)/2$	44,33
gerundet		44,00
Berechnung der Wohn- und Nutzfläche		
Nutzfläche		
KG		
Flur	$(1,885*5,22+1,25*0,625+0,95*1,51)*0,97$	11,69
Verwaltung	$(1,885*3,15+0,115*1,625+1,21*2,51)*0,97$	8,89
Umkleide 1	$2,32*3,00*0,97$	6,75
WC	$1,135*3,00*0,97$	3,30
Umkleide 2	$(4,135*2,095-0,40*0,40)*0,97$	8,25
Saunabereich	$(3,53*6,405+0,24*5,00+3,01*5,85)*0,97$	40,18
Trainingsraum	$(2,945*1,51+1,75*0,24+2,945*5,85+0,24*5,00+(5,07+6,67)/2*13,05)*0,97$	96,90
gesamt		175,96
gerundet		176,00
Wohnfläche		
<i>EG - Wohnung 1</i>		
Diele	$1,885*6,51*0,97$	11,90
Kind	$3,635*3,135*0,97$	11,05
AR	$(1,885*2,76+0,625*0,76)*0,97$	5,51
Schlafen	$4,26*4,01*0,97$	16,57
Bad	$4,26*2,76-0,40*0,40$	11,60
Küche	$3,635*2,885*0,97$	10,17
Wohnen	$(3,75*3,385+2,00*4,385+4,26*6,01)*0,97$	45,65
Terrasse	$3,50*6,00*0,25$	5,25
gesamt		117,71
gerundet		118,00
<i>DG - Wohnung 2</i>		
Diele	$1,885*5,69*0,97$	10,40
AR	$0,51*1,01*0,97$	0,50
Kind	$(1,25*2,76+3,635*3,135-0,43*3,135-1,15*3,135/2)*0,97$	11,34
Schlafen	$(0,75*2,76+3,83*4,01-1,15*4,01/2)*0,97$	14,67
Bad	$(4,26*2,76-0,51*1,135-0,43*1,25-0,12*1,50-1,15*1,25/2)*0,97$	9,45
Küche	$(3,205*3,00+0,43*1,51-1,15*1,40/2)*0,97$	9,18
Wohnen	$(9,15*3,385+6,10*1,00+4,10*1,625-1,15*3,385/2-1,15*3,385/2)*0,97$	38,65
Balkon	$7,00*1,50*0,25$	2,63
gesamt		96,81
gerundet		97,00

8. Fotos







9. Anlagen

