



G U T A C H T E N

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

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Objektanschrift:	Eichenkamp 3 32457 Porta Westfalica
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben 03. Januar 2025
Aktenzeichen	53 K 30 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	28. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	28. Januar 2025
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 28. Januar 2025
Verkehrswert	363.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage	7
2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....	9
2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....	9
2.1.3 Erschließungszustand	9
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 Wohnhaus	10
2.2.2 Garage	12
2.2.3 Außenanlagen	13
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	13
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	14
3.1 Grundbuch.....	14
3.2 Lasten und Beschränkungen	14
3.3 Bau- und Planungsrecht	15
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	16
3.5 Baurechtswidrige Zustände	16
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	16
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	17
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	18
5.1 Vorbemerkungen	18
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5.3 Restnutzungsdauer	20
5.3.1 Vorbemerkungen.....	20
5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer	20
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung	22
5.5 Sachwert	24
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse	24
5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse	27
5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert.....	28
5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	30
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen	31
6. VERKEHRSWERT	31
6.1 Definition des Verkehrswertes	31
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	31
6.3 Ergebnis	31
7. BERECHNUNGEN	32
8. FOTOS.....	33

9. ANLAGEN.....35

ANLAGEN

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

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeigerverlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 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
gültig ab 01.01.2022

WertR:

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

EW-RL:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFiV:

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

BetrKV:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am 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 03. Januar 2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Eichenkamp 3, 32457 Porta Westfalica beauftragt.

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

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Das Wohnhaus konnte von innen nicht besichtigt werden. Es wurde kein Einlass gewährt bzw. war der Eigentümer nicht anwesend – siehe hierzu persönliche Daten.

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

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

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

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Denkmalschutz

Informationsstand der Daten ist der 28. Januar 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Das Gebäude ist unterkellert, eingeschossig und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Garage mit Geräteschuppen erstellt.

2.1 Lage

Porta Westfalica ist eine Stadt mit ca. 26.000 Einwohnern.

Der Verwaltungssitz der Stadt Porta Westfalica ist der Ortsteil Hausberge.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Eichenkamp in Holzhausen, einem westlichen Ortsteil von Porta Westfalica.

Die Straße Eichenkamp weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

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



Die Straße ist zweispurig und asphaltiert, in Teilbereichen mit Verbundpflaster belegt. Bürgersteige sind nicht vorhanden.

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



Infrastruktureinrichtungen sind in Holzhausen außer öffentlichen Verkehrsmitteln (mit geringer Fahrfrequenz) nicht gegeben.

r

Der Ortsteil Hausberge ist ca. 3,0 – 3,5 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Kultur- und Verwaltungseinrichtungen.

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

An die vorhandene Bebauung grenzen Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als Lage in dem Ortsteil Holzhausen einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist leicht hangig.

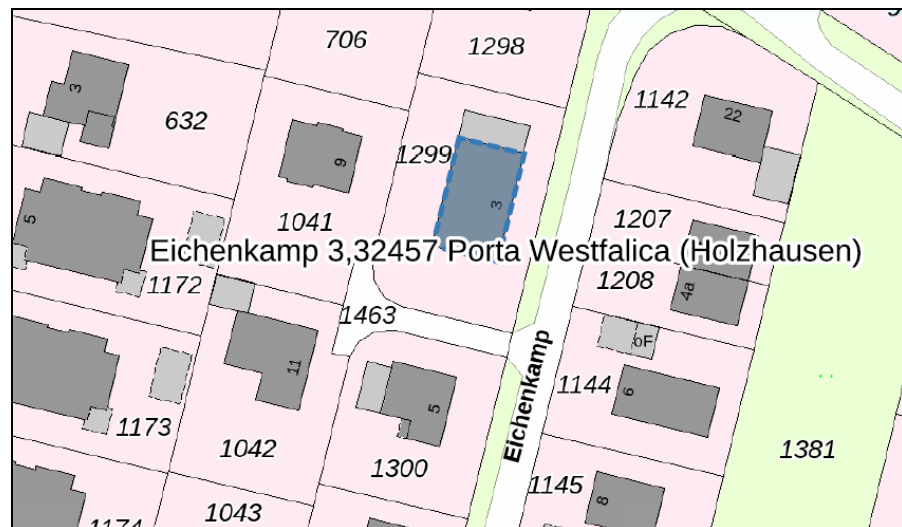
Baugrund

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

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück – Eckgrundstück – hat einen rechteckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Eichenkamp ist teilerschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert, teilweise mit Verbundpflaster belegt und ohne Bürgersteige).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas

Entsorgung	Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an.

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 zu bewertende Wohnhaus von innen nicht besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf der äußeren Inaugenscheinnahme und den Unterlagen des Bauamtes.

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Giebelseitig ist an das Wohnhaus eine Garage angebaut.



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

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonsohlplatte
Außenwände	Mauerwerksbau
Innenwände	Mauerwerksbau, teilweise Leichtsteinwände
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Es sind zwei Treppenanlagen gegeben: a) Treppe KG-EG Massivtreppe in Stahlbeton mit Belag b) Treppe KG-Garage Massivtreppe in Stahlbeton
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	den Anforderungen der Wärmeschutzver- ordnung und der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung entsprechend. Verbesserungen sind seit der Erstellung nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor!
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Hauseingangsüberdachung
Besondere Betriebseinrichtungen	keine bzw. nicht feststellbar

Ausstattung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen und Laminat (wird ange- nommen)
Wände	geputzt und gestrichen bzw. geputzt, tape- ziert und gestrichen
Decken/Dachschrägen	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Elektro	den VDE-Bestimmungen der Baualters- klasse entsprechend
Sanitär	EG <u>Bad</u> Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest Objekte: Eckwanne, Bidet, WC hängend mit ver- decktem Spülkasten und Waschbecken <u>Dusche</u> Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest Objekte: Dusche, WC hängend mit verdecktem Spülkasten und Waschbecken <u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Kalt- und Warmwasseranschluss
Zubehörräume	gesamter Kellerbereich
Baumängel/ Bauschäden	konnten von außen nicht festgestellt wer- den

2.2.2 Garage

Die Garage mit Geräte-/Abstellraum ist in Massivbauweise erstellt. Sie ist gie-
belseitig an das Wohnhaus angebaut.

Wände: Mauerwerksbau, außenseitig mit Verblendmauerwerk versehen

Decke: Massivdecke in Stahlbeton

Dach: Flachdach mit Dichtungsbahnen

Boden: Stahlbetonfläche

Tor: Sektionaltor

Besondere Bauteile: Arbeitsgrube

Die Zuwegung zu der Garage ist mit Verbundpflaster belegt.

Von der Garage führt eine Treppe in den Keller des Wohnhauses.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Haustür, Alutür mit Teilverglasung und Überdachung, überdacht, erfolgt über eine mit Verbundpflaster belegte Wegefläche.



Die Zuwegung zur Garage und die Terrassenfläche sind mit Verbundpflaster belegt.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung

Rasenfläche und Anpflanzungen

Sonstige Anlagen

keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG und DG	573	--
Garage mit Geräteraum	EG	48	--
Summe		621	--

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche (ca. in m²) Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG	Wohnen	151 m²
Garage	EG	Parken	1 Stck.
Gesamt			151 m² 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Holzhausen		--	--	991
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
7	Holzhausen 1	8	1299	901
Gesamtgröße				901

3.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.
In Abt. II ist eine Eintragung gegeben:

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 30 / 24). Eingetragen am 19.11.2024.

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

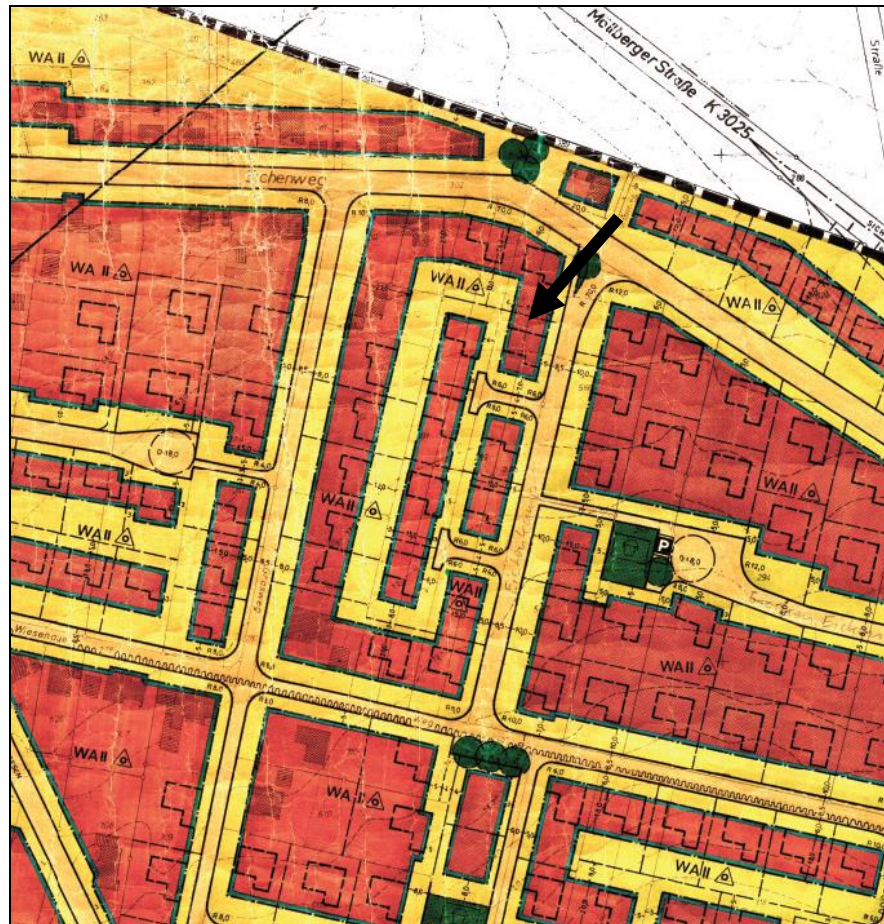
Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Denkmalschutz ist hier nicht gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Gemäß Flächennutzungsplan ist dieser Gebietsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist erstellt – B-Plan Nr. 17 – Grüner Wenzel.



Eine Bebaubarkeit hat gemäß des B-Plans zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 191 m ²
Garage	ca. 48 m ²
gesamt	ca. 239 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	0,21	0,21	
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. B-Plan

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 28.01.2025 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

29.03.1999	Genehmigung Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport Anmerkung: Das Carport ist nicht erstellt.
01.09.2000	Fertigstellung Schlussabnahmeschein

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Das Wohnhaus konnte, wie aufgeführt, innenseitig nicht besichtigt werden.

Es wird hier meinerseits davon ausgegangen, dass ein baurechtswidriger Zustand nicht vorliegt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.
Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Porta Westfalica ist als Lage im Ortsteil Holzhausen einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.weg-weiser-kommune.de) weist für Porta Westfalica einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,5 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist gegeben - allerdings hier auf Grund der Lage in einem Gebiet mit schwacher Infrastruktur eingeschränkt. Die nach wie vor recht hohen Zinsen, die hohen Baupreise, die immer noch recht hohen Energiepreise sowie die hohen Anforderungen der Politik hinsichtlich der energetischen Anforderungen führen jedoch zu sinkenden Preisen und einer weiter sinkenden Nachfrage. Teilweise haben sich die Preise auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist als durchschnittlich zu werten.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus. Das Gebäude ist voll unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Ausstattung wird als Standard der Baualtersklasse gewertet. Der Zuschnitt des Hauses ist sehr auf die Bedürfnisse der Nutzer / Eigentümer abgestellt – siehe hierzu auch die Zeichnungen – u.a. sehr langer Flurbereich (ca. 10,50 m).

Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist gegeben – jedoch leider <u>eingeschränkt</u> durch den Grundrisszuschnitt.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>noch normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Eine Verwertbarkeit ist hier mit leichten Einschränkungen gegeben.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>leicht erhöht</u> anzusehen.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung 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, Freibad, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

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

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

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

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

Modernisierungselemente sind nachstehend aufgeführt.

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

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

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

Soweit erkennbar, sind hier nach Fertigstellung keine Modernisierungen erfolgt.

Baujahr / Fertigstellung: 2000 – Nutzungsalter am Stichtag: 25 Jahre
 Restnutzungsdauer: $80 - 25 = 55$ Jahre.

Die Restnutzungsdauer beträgt **55 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

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

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

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für 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 **95,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Porta Westfalica
Postleitzahl	32457
Bodenrichtwertnummer	316
Bodenrichtwert	95 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	650 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	95 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	1

Tabelle 1: Richtwertdetails

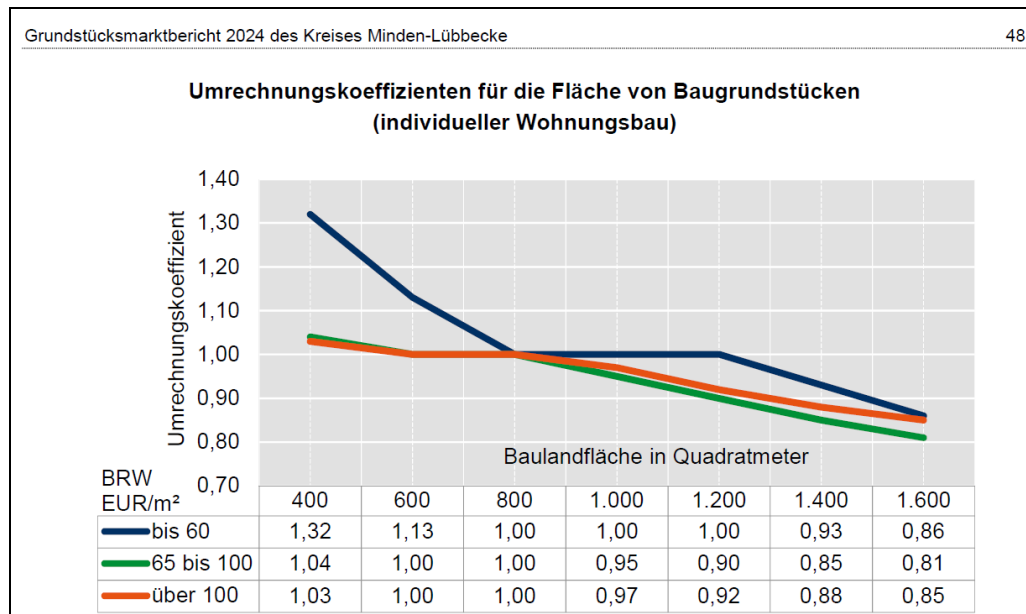
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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

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

Die Grundstücksgröße beträgt 901 m².
Die Richtwertgröße beträgt 650 m²

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 hat eine Anpassung zu erfolgen - siehe nachstehende Abbildung:



Berechnung

RW 65 bis 100,00 EUR/m²
Richtwertgröße: 650 m²
Grundstücksgröße: 901 m²

Der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,975.
Der Wert ist interpoliert.

901 m² x 95,00 EUR/m² x 0,975 = 83.455,00 EUR

gerundet = 83.500,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 83.500,00 EUR

5.5 Sachwert

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

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

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

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

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

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

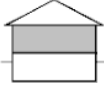
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung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

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

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

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

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.02 (freistehendes Einfamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss).

	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	100%
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 4 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.

Berechnung

 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Objekt : Eichenkamp 3 Porta Westfalica Baujahr: 2000 Modernisierungsgrad: 0 Punkte				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 55 Jahre lineare Alterswertminderung: 31,0 %		
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,3	0,7			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.02	545	605	695	840	1050	
Gebäudestandardkennzahl						2,9
Außenwände	1 x 23% x 695					160 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 695					104 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 695					76 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,3 x 11% x 605 + 0,7 x 11% x 695					73 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 695					76 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 605 + 0,5 x 5% x 695					33 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 695					63 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 695					63 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 695					42 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					690 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist im Grundstücksmarktbericht des Kreises Minden-Lübbecke 2024 noch nicht ausgewiesen.

Es wird daher ein Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

Der Kostenkennwert beträgt somit 690,00 EUR/m².

Berechnung

573 m² BGF x 690,00 EUR/m² = 395.370,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 395.370,00 EUR = 19.769,00 EUR

= 415.139,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 5.000,00 EUR

= 420.139,00 EUR

heutiger Wert

Index IV 2024 (bei Index 2010 = 100) = 184,7

420.139,00 EUR x 184,7/100 = 775.997,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
31 % von 775.997,00 EUR = 240.559,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 535.438,00 EUR

Bodenwert = 83.500,00 EUR

Vorläufiger Sachwert = 618.938,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden.

Der Sachwertfaktor beträgt bei dieser Werthöhe und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren = 0,67. Der Wert ist interpoliert.

Auf Grund der Datenlage, sie stammen laut Grundstücksmarktbericht aus 2022 und 2023, der Art des Hauses – Fertighaus - und der Marktbeurteilung ist hier ein Sachwertfaktor von 0,60 als marktgerecht anzusehen.

618.938,00 EUR x 0,60 = 371.363,00 EUR

gerundet = 371.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 371.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

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

Preis je m² Wohnfläche = 2.457,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert

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

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) des Kreises Minden-Lübbecke 2024 sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden.

Der Liegenschaftszins für Zweifamilienhäuser beträgt 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,9 %.

Auf Grund der Marktbeurteilung (noch recht hohe Zinsen, hohe Baupreise) und der Nutzung als Einfamilienhaus ist hier ein Liegenschaftszins von 2,0 % als marktgerecht anzusehen.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln

Ein Mietspiegel ist in Porta Westfalica erstellt – einfacher Mietspiegel 2023.

Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baujahr 1961 bis 1980

Ortsteile Hausberge, Holzhausen

Bandbreite	=	3,00 – 9,99 EUR/m ²
Medianwert	=	6,46 EUR/m ²

Auf Grund der Nutzung als Einfamilienhaus, bedeutet einen höheren Wohnwert, ist hier auf einen Mietwert oberhalb des Medianwertes abzustellen.

Ein Mietwert von **6,75 EUR/m²** ist als marktgerecht anzusehen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß ImmoWertV 2021 angesetzt. Dies entspricht der Vorgehensweise des GAA.

Der Wertansatz beträgt für 2024:

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

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 55 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m² p.a.
Wohnhaus	151	6,75 €		12.231,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				12.231,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	151	1.963,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	12.231,00 €	244,62 €	
Bewirtschaftungskosten		21%		2.551,62 €
Reinertrag				= 9.679,38 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil 2,00%				
Bodenwert	83.500,00 €			1.670,00 €
				= 8.009,38 €
Vervielfältiger	55 Jahren und	2,00%		
33,175	x	8.009,38 €		265.709,48 €
Bodenwert				83.500,00 €
vorläufiger Ertragswert				349.209,48 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m² Wohnfläche	2.313		(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	28,6		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	2,77%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 2.457,00 EUR
Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 2.313,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 6,2 % - liegt im üblichen Rahmen.

Daten aus dem Grundstücksmarktbericht

Der Durchschnittspreis je m² für Einfamilienhäuser in dieser Baualtersklasse beträgt 2.300,00 EUR – Abweichung ca. 6,8 % - liegt ebenfalls 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.

5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Bauschäden / Baumängel
- Garage mit Geräteraum

Übertrag: = **371.000,00 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 das Wohnhaus von innen nicht besichtigt werden, d.h., eventuelle Schäden / Mängel / Instandhaltungsstau konnten nicht festgestellt werden.

Es wird daher hier unter Berücksichtigung des Nutzungsalters ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht.

5 % von 371.000,00 EUR = - 18.550,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

keine = - ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Garage mit Geräteraum

Mietansatz: 50,00 EUR

jährliche Miete:

600,00 EUR

abzgl. BWK 20 %

120,00 EUR

480,00 EUR

Vervielfältiger bei 35 Jahren Restnutzungsdauer (Nutzungsdauer Garagen = 60 Jahre) u. 3 % Liegenschaftszins = 21,49

480,00 EUR x 21,49 = + 10.315,00 EUR

gesamt = 362.765,00 EUR

gerundet = 363.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 363.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

sind nicht gegeben

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

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

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 363.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das Grundstück

Eichenkamp 3, 32457 Porta Westfalica

auf **363.000,00 EUR**
(dreihundertdreißigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. konnten nicht festgestellt werden.

Bielefeld, 26. Februar 2025

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
KG	17,73*10,73	190,24
EG	17,78*10,76	191,31
DG (nicht ausgebaut)	17,78*10,76	191,31
gesamt		572,87
gerundet		573,00
<i>Garage mit Geräteschuppen</i>		
EG	4,50*10,76	48,42
gerundet		48,00
<i>Anmerkung:</i>		
Das Carport ist nicht erstellt.		
Berechnung der Wohnfläche		
<i>EG</i>		
Wohnen / Essen	$(7,125*4,335+1,54*4,00-0,5*0,5*0,5)*0,97$	35,81
Kind 1	$3,835*2,885*0,97$	10,73
Kind 2	$(3,01*4,335-0,5*0,5*0,5)*0,97$	12,54
Eltern	$3,51*4,335*0,97$	14,76
Dusche	$1,95*1,885*0,97$	3,57
Gast	$(3,135*4,01-2,00*0,585)*0,97$	11,06
Arbeiten	$2,51*4,01*0,97$	9,76
Bad	$2,51*4,01*0,97$	9,76
Küche	$3,95*5,26*0,97$	20,15
Flur 1	$(1,365*6,76+(4,26+3,26)/2*0,5)*0,97$	10,77
Flur 2	$4,01*1,365*0,97$	5,31
Tr.H.	$1,70*3,885*0,97$	6,41
gesamt		150,64
gerundet		151,00
Das DG ist nicht ausgebaut.		

8. Fotos





9. Anlagen

