



Stapenhorststr. 80
33615 Bielefeld

Telefon: 05 21 / 13 13 11
Fax: 05 21 / 5 60 93 50
E-Mail: k.kuehn@sv-kuehn.de

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

G U T A C H T E N

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

Objektart: Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im EG eines Zweifamilienhauses

Objektanschrift: Im Ort 1, 32469 Petershagen

Auftraggeber: Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 30. Januar 2025

Aktenzeichen 53 K 32 / 24

Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
- hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -

Wertermittlungsstichtag: 08. April 2025

Qualitätsstichtag: 08. April 2025

Ortsbesichtigung: Dienstag, 08. April 2025

Verkehrswert **167.000,00 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>	10
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Wohnhaus</i>	10
2.2.2 <i>Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan</i>	12
2.2.3 <i>Garagen</i>	14
2.2.4 <i>Außenanlagen</i>	15
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	15
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	16
3.1 Grundbuch.....	16
3.2 Lasten und Beschränkungen	17
3.3 Bau- und Planungsrecht	18
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	19
3.5 Baurechtswidrige Zustände	19
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	19
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	20
5. ERMITTLEMENT DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	21
5.1 Vorbemerkungen.....	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.3 Restnutzungsdauer	23
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	23
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	23
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	25
5.5 Ertragswert.....	27
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	28
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	30
5.5.3 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	31
5.6 Rechte und Belastungen	32
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.....36

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 Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

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

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

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 30. Januar 2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Im Ort 1, 32469 Petershausen 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.

Besichtigt wurden:

das Wohnhaus von außen und die Außenanlagen.

Eine Besichtigung der Eigentumswohnung Nr. 1 konnte **nicht** erfolgen. Es wurde kein Einlass gewährt bzw. war der Mieter / die Mieterin nicht anwesend.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

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

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulisten und Altlasten

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im EG eines freistehenden, eingeschossigen Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.

Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Doppelgarage vorhanden.

2.1 Lage

Petershagen ist eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern.
Der Verwaltungssitz der Stadt ist der Ortsteil Lahde.

Die zu bewertende Immobilie (ETW Nr. 1) befindet sich an der Straße Im Ort in Südfelde, einem westlichen Ortsteil von Petershagen.

Die Straße Im Ort ist eine zweispurige Verkehrsstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen - vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

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



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

Die Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und ohne Bürgersteige.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Infrastruktureinrichtungen sind in Südfelde nicht vorhanden – außer öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) – jedoch mit einer geringen Fahrfrequenz.

Infrastruktureinrichtungen sind in Petershagen, Ortsteil Lahde, und in Minden (ca. 12 km) gegeben.

Die angrenzende Bebauung in diesem Kleinsiedlungsgebiet besteht aus 1½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

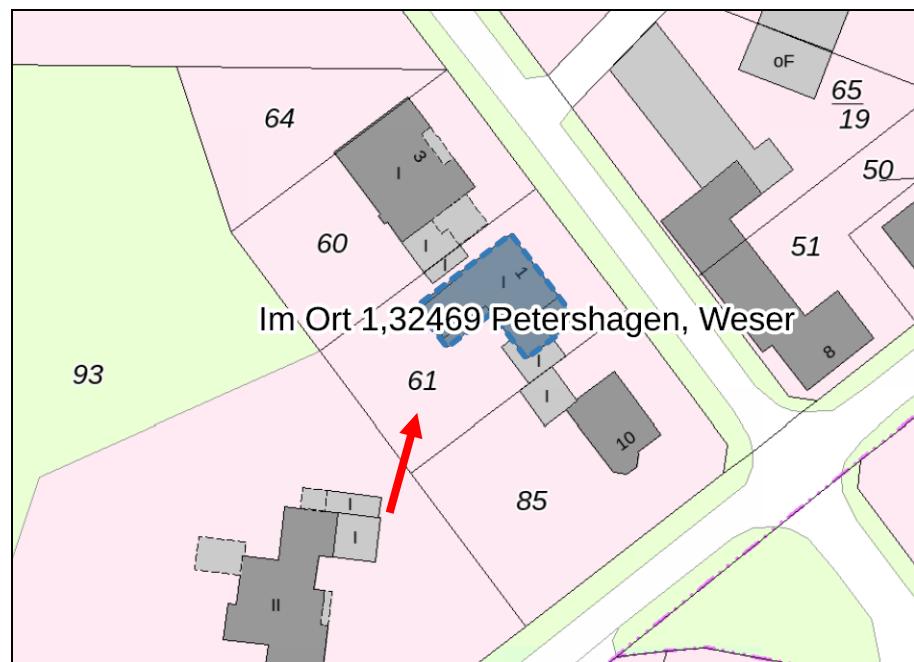
Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als einfache Wohnlage einzustufen.

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 - siehe beigefügte Altlastenauskunft. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück – Reihengrundstück - hat einen rechteckigen Zuschnitt - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.
-------------------	--



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße im Ort ist teilerschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und ohne Bürgersteige).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität
Entsorgung	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden - Druckleitung.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten).

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

Wie aufgeführt, konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. Es wurde kein Einlass gewährt.
Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf der äußereren Inaugenscheinnahme sowie den Bauunterlagen des Bauamtes.

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus, das in zwei Bauabschnitten erstellt wurde.

Der erste Bauabschnitt, 1974 erstellt, ist ein Okal-Fertighaus mit Unterkellerrung und Dachgeschoss.
Der zweite Bauabschnitt ist der 1996 / 1999 in Massivbauweise erstellte Anbau. Er ist eingeschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.
Zu diesem Zeitpunkt erfolgte auch der Umbau des DGs im Altbau.



Nutzung des Hauses:

Wohnhaus
mit 2 Eigentumswohnungen

Aufteilung des Hauses:

siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

**Fundamente/
Tragkonstruktion**

Altbau:
Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle

Anbau:
Stahlbetonsohle

Außenwände

Altbau:
KG: Mauerwerksbau
EG-DG: Holzständerwerk mit Dämmung und Spanplatten

Anbau: Mauerwerksbau, Kalksandstein mit Dämmung, Luftsicht und Verblendmauerwerk

Innenwände

Altbau: Holzständerwerk mit Dämmung und Spanplatten
Anbau: Mauerwerksbau, im DG auch Ständerwerk mit Gipskartonplatten

Deckenkonstruktion

Altbau: über dem KG Massivdecke, sonst Holzbalkendecke, teilweise auch Betondecke
Anbau: Massivdecken in Stahlbeton

Treppen

Altbau:
KG-EG: Massivtreppe mit Belag
EG-DG: Holzwangentreppen

Wärmedämmung / energetische Ausstattung	den Anforderungen der DIN 4108 der jeweiligen Baualtersklasse entsprechend bzw. für den Anbau auch entsprechend der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Wärmeschutzverordnung.
	Verbesserungen sind hier laut Bauakte nicht erfolgt.
	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	Balkon Kelleraußentreppe Hauseingangstreppe Dachgauben Terrassenüberdachung
Besondere Betriebseinrichtungen	keine bzw. nicht feststellbar

2.2.2 Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan

Vorbemerkungen:

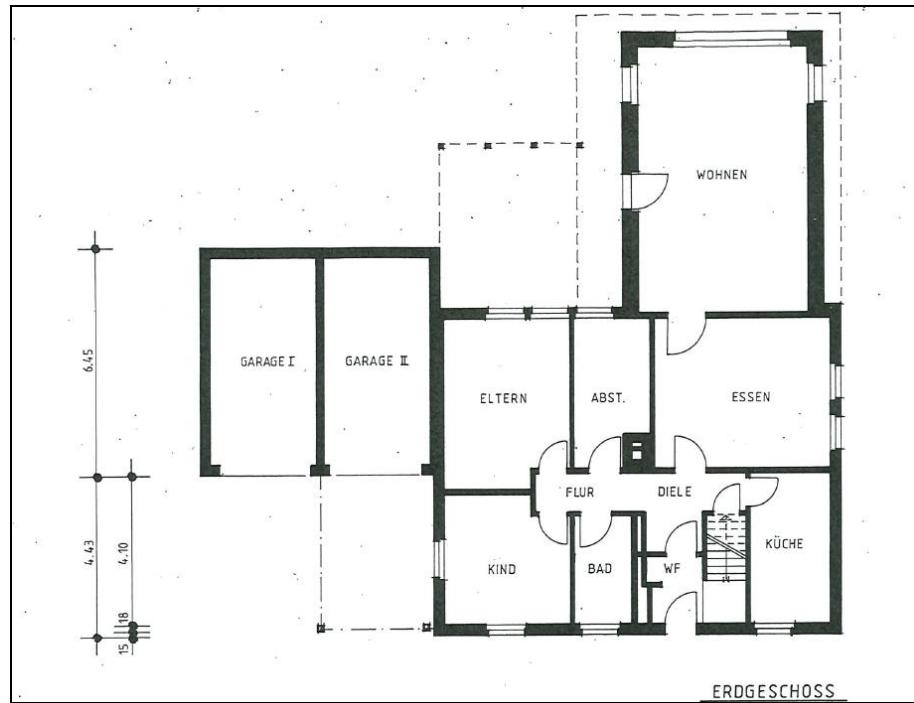
Die Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan konnte, wie bereits aufgeführt, nicht besichtigt werden.

Kein Einlass.

Die Wohnung befindet sich im EG des Hauses.

Die Wohnfläche beträgt, siehe Wohnflächenberechnung, ca. 120 m².

Aufteilung der Wohnung - siehe nachstehende Zeichnung



Ausstattung der Wohnung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen und Laminat
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen bzw. Spanplatten mit Tapete und Anstrich
Decken/Dachschrägen	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Ölzentralheizung Heizkörper: Plattenkonvektoren
Elektro	den VDE Bestimmungen der Baualtersklasse entsprechend
Sanitär	<u>Bad</u> Boden gefliest, Wände teilverfliest Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche (bodenfrei) <u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Kalt- und Warmwasseranschluss

Kellerräume	Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.
Waschküche	ist vorhanden
Garagen / Stellplätze	Jeder Wohnung ist eine Garage zugeordnet.
Baumängel/ Bauschäden	konnten nicht festgestellt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Von außen waren in dem zu besichtigenen Teil keine gravierenden Mängel erkennbar.

2.2.3 Garagen

Es ist je Wohnung eine Garage gegeben.

Die Garagen sind in Massivbauweise erstellt. Eine Garage ist teilweise in das Wohnhaus integriert.

Die Dachfläche einer Garage ist als Dachterrasse ausgebaut.



2.2.4 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Die Zuwegung zu den Garagen und der Haustür ist mit Verbundpflaster belegt.
	Die Haustür, Alutür mit Teilverglasung, ist über eine dreistufige Treppenanlage erreichbar.
	
	Terrasse: Plattenbelag
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Anpflanzungen
Einfriedung	Zaun und Hecke
Sonstige Anlagen	keine bzw. nicht erkennbar

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			--
Altbau	KG, EG, DG	346	
Anbau	EG, DG	81	
gesamt		427	
Garagen	EG	43	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß WoFiV.

Die Flächen wurden aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche (ca. in m ²) Anzahl Stellplätze
Wohnung Nr. 1	EG	Wohnen	120

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Südfelde		--	--	143
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Südfelde	6	61	899
Gesamtgröße				899 m²

weitere Ausführungen zu o.g. Grundbuch

1		571/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Südfelde 6 61 Gebäude- und Freifläche, Im Ort 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, dem Keller Nr. 1 und der Garage Nr. 1. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 144) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt. Zur Veräußerung ist -außer in bestimmten Fällen- die Zustimmung der anderen Miteigentümer erforderlich. Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 119 hierher übertragen. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25. Januar 1996 (UR.Nr. 9/96 Notar Schemm in Petershagen) Bezug genommen. Es sind Sondernutzungsrechte eingeräumt. Eingetragen am 11. Juni 1996.				8 99
		<i>Kempe</i> Rempe			<i>Leibnitz</i> Mekelburg	

3.2 Lasten und Beschränkungen

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

Amtsgericht Minden		Grundbuch von Südfelde	Blatt 143	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bodenserverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Auflösend befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums. [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 27.07.2021 (UR-Nr. 593/2021, Notar Bernd Volkening, Petershagen). Eingetragen am 17.11.2021. Windmöller		
	2	Die Zwangsversteigerung des Wohnungs- und Teileigentums ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 32/24). Eingetragen am 28.11.2024. Schmiedel		

Diese Eintragungen sind wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Weitere Ausführungen

In der Teilungserklärung III, Absatz 3 ist folgendes aufgeführt:

1. Das gesamte Anwesen ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der einstimmigen Vereinbarung aller WEer. Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis u. ä.
2. Zur Vermietung seiner Wohnung bedarf jeder WEer der schriftlichen Einwilligung der anderen WEer, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.
Die Vermietung an Verwandte gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie bedarf keiner Einwilligung.
3. Die Veräußerung einer Eigentumswohnung bedarf der Zustimmung der anderen WEer. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.
Die Zustimmung darf gem. § 12 Abs. 2 WEG nur aus wichtigem Grunde versagt werden.

Hier ist eine Zwangsversteigerung gegeben.
Eine Wertminderung hat nicht zu erfolgen.

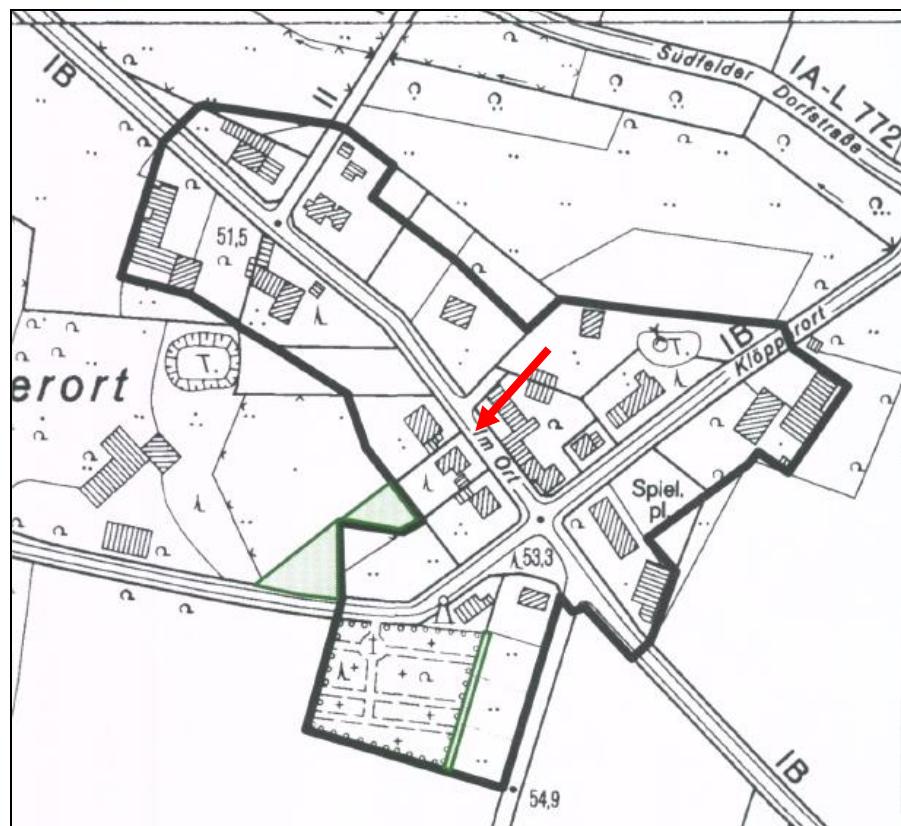
3.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan ist nicht erstellt, gegeben ist eine Außenbereichssatzung, Satzung Nr. 17 – Dorfkern – mit folgenden Ausweisungen:

max. 2 WE
nur Einzelhäuser

siehe nachstehenden Kartenausschnitt:



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß der Außenbereichssatzung zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus mit Anbau	ca. 145 m ²
Garage:	ca. 43 m ²
gesamt	ca. 188 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	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. Außenbereichssatzung

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 08. April 2025 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

- 01.04.1974 Genehmigung eines Kleinsiedlungshauses – Okal-Fertighaus
- 1974 Fertigstellung
- 09.05.1975 Genehmigung einer Doppelgarage
- 1975 Fertigstellung
- 14.09.1995 Genehmigung einer Mehrkammer-Kläranlage
- 24.10.1995 Genehmigung
Erstellung eines Anbaus und Ausbau des DG's
- 10.07.1999 Genehmigung – Nachtrag
Änderung der Bauausführung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Ob baurechtswidrige Zustände vorliegen, konnte nicht festgestellt werden – keine Innenbesichtigung.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung ist vermietet.

Die Höhe der Mietzahlung beträgt laut telefonischer Auskunft des Eigentümers 780,00 EUR monatlich ohne Nebenkosten.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	<p>Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als einfache Wohnlage einzustufen – siehe nachstehende Ausführungen im Mietspiegel.</p> <p>Einfache Lage: keine oder nur wenig Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen in der Ortschaft, nur zentrenbezogene Verkehrsverbindungen vorhanden: Buchholz, Großenheerse, Hävern, Heimsen, Ilse, Ilserheide, Ilvese, Maaslingen, Meßlingen, Raderhorst, Rosenhagen, Seelenfeld Südfelde</p> 
Bevölkerungsentwicklung	<p>Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Petershagen einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,6 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.</p>
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Wohnungseigentum ist noch gegeben.</p> <p>Die immer noch hohen Bauzinsen, die hohen Baupreise, die höheren energetischen Anforderungen der Politik sowie die Lage in einem strukturarmen Gebiet, wie hier gegeben, führen zu einem erheblichen Nachfragerückgang und einem sinkenden Preisniveau. Zurzeit haben sich die Preise auf dem niedrigen Niveau etwas stabilisiert.</p>
Baulicher Zustand	<p>Der bauliche Zustand des Hauses wird hier als durchschnittlich angesehen – keine Innenbesichtigung.</p> <p>Der Zuschnitt der Wohnung ist auf die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse abgestellt. Insgesamt ist er jedoch noch als funktional zu werten – ungünstig jedoch der kleine Sanitärbereich.</p> <p>Die Ausstattung der Wohnung wird als Standard gewertet. Umfassende Modernisierungen sind für diese Wohnung laut der genehmigten Bauunterlagen nicht erfolgt.</p>

Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung 1974 und der getätigten Baumaßnahmen 1999.
Nutzbarkeit	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> anzusehen. Der Zustand der Wohnung wird als Standard gewertet – keine Innenbesichtigung.
Verwertbarkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Die Verwertbarkeit ist auf Grund der einfachen Wohnlage als <u>normal/schwierig</u> zu werten.
	Das Objektrisiko ist als <u>normal/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 Grundstücksteilmärkt 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 Eigentumswohnung in einem freistehenden Zweifamilienhaus.

Objekte dieser Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden.

Vergleichspreise, wenn vorhanden, sind zur Wertermittlung mit heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Vergleichspreise aus diesem Objekt lagen nicht vor.

Es wird daher hier auch auf Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Minden-Lübbecke abgestellt unter der Prämisse der Anpassung der Werte an den Immobilienmarkt (siehe hierzu die Marktbeurteilung).

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 ge-rechnet 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
Wohnhelme, Alten- und Pflegehelme	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, Zweifamilienhaus, 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 durchgeföhrten 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

Das Wohnhaus ist in zwei Bauabschnitten erstellt worden – Baujahr 1974 und 1999.

Es ist daher vorab das mittlere Baujahr zu ermitteln.

Altbau - Baujahr 1974 BGF	346 m ²
Anbau - Baujahr 1999 BGF	<u>81 m²</u>
gesamt	427 m ²

Berechnung:

$$\frac{346 \text{ m}^2 \times 1974 + 81 \text{ m}^2 \times 1999}{427} = 1979$$

Das mittlere Baujahr ist das Jahr 1979.

Nutzungsalter zum Stichtag 2025	= 46 Jahre
---------------------------------	------------

Die Restnutzungsdauer beträgt 80 – 46	= 34 Jahre.
---------------------------------------	-------------

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist mit **34 Jahren** als marktgerecht anzusehen.

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 Grundstücks-werte 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 Wertermittlungsstichtag **25 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Petershagen
Postleitzahl	32469
Bodenrichtwertnummer	265
Bodenrichtwert	25 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	850 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	25 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	3

Tabelle 1: Richtwertdetails

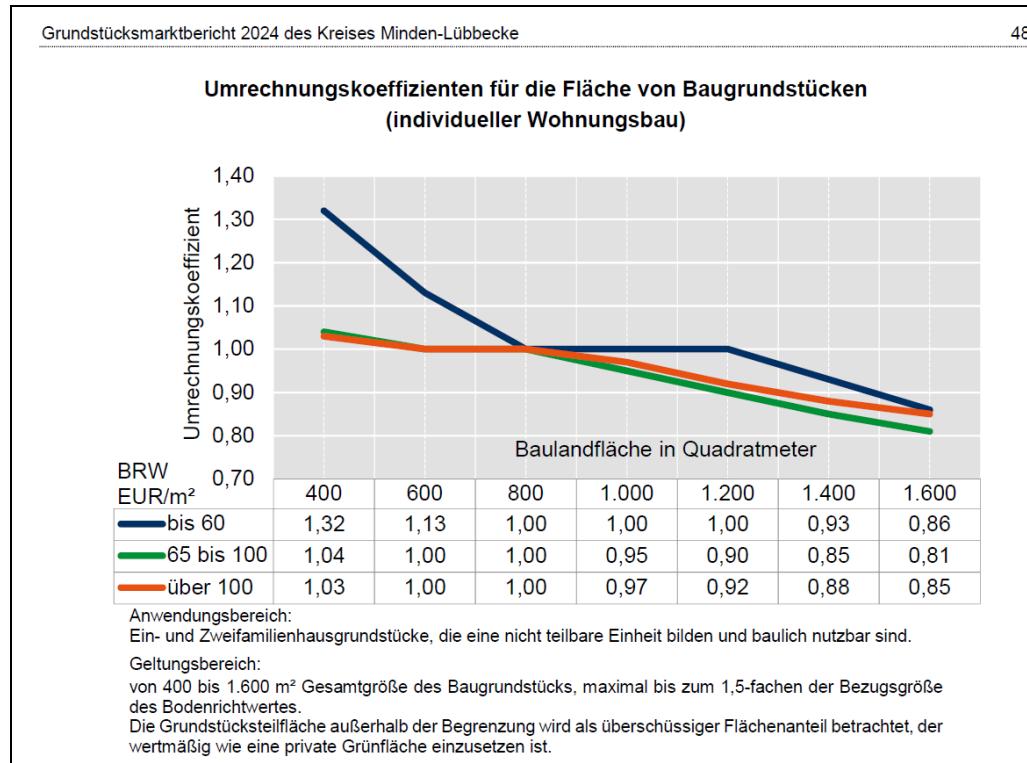
Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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 899 m²
 Die Richtwertgröße beträgt 850 m²

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



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 899 m² und einem Richtwert bis 60 EUR/m² = 1,00.
Der Wert ist interpoliert.

Berechnung:

$$\begin{aligned} F &= 899 \text{ m}^2 \\ RW &= 25,00 \text{ EUR/m}^2 \\ \text{Umrechnungskoeffizient} &= 1,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 899 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,0 &= 22.475,00 \text{ EUR} \\ x\text{-Miteigentumsanteil } 571 / 1.000 &= 12.833,00 \text{ EUR} \\ \text{gerundet} &= 13.000,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Der Bodenwertanteil der} \\ \text{Eigentumswohnung Nr. 1 beträgt} &= 13.000,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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 Wertermittlungsobjekts.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Liegenschaftszinssatz

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke sind Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet worden. Der Liegenschaftszinssatz beträgt 2,2 % mit einer Standardabweichung von 1,0 %.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes beruht auf Daten aus 2023. Auf Grund der geänderten Marktlage, siehe Marktbeurteilung, sind diese Liegenschaftszinssätze nur noch bedingt als marktüblich anzusehen. Sie sind zu erhöhen.

Ein Liegenschaftszins von 2,5 % ist hier als marktüblich anzusehen.

Rohertrag / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag 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:

Die Wohnung ist vermietet.

Die Höhe der Mietzahlung beträgt laut telefonischer Auskunft des Eigentümers 780,00 EUR monatlich ohne NK.

Dies sind je m² Wohnfläche = 6,50 EUR.

Die gezahlte Miete ist auf ihre Marktüblichkeit zu überprüfen.

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Petershagen erstellt (einfacher Mietspiegel 2024 / 2025). Die Werte des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung gemäß Mietspiegel:

einfache Wohnlage	= 1961 - 1980
fiktive Baualtersklasse	

Bandbreite:	= 4,35 – 6,72 EUR/m ²
Medianwert:	= 5,32 EUR/m ²

Die gezahlte Miete liegt innerhalb der Bandbreite, wird gezahlt und ist als marktüblich anzusehen.

Mietansatz 6,50 EUR/m²

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Verwaltungskosten (Verwk.)

Die Verwaltungskosten sind mit 359 EUR anzusetzen.

Instandhaltungskosten (Instk.)

je m² Wohnfläche 14,00 EUR/m²

Mitausfallwagnis (MAW)

Ansatz 2 % der Jahresnettokalmtiete

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m ² p.a.
Wohnung Nr. 1	120	6,50 €		9.360,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokalmtiete p.a.)				9.360,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	14,00 €	120	1.680,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	359,00 €	1	359,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	9.360,00 €	187,20 €	
Bewirtschaftungskosten	24%			2.226,20 €
Reinertrag				= 7.133,80 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				2,50%
Bodenwert	13.000,00 €			325,00 €
			=	6.808,80 €
Vervielfältiger	34 Jahren und		2,50%	
22,724	x	6.808,80 €		154.721,72 €
Bodenwert				13.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				167.721,72 €
Kenndaten:				
EUR/m ² Wohnfläche	1.398		(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	17,9		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	4,25%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert
beträgt gerundet

= **167.700,00 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.

Vergleichspreise lagen nicht vor!

Es wird daher auf Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht abgestellt.

Die Vergleichspreise beruhen im Grundstücksmarktbericht auf Daten von 2022 - 2023 sowie auf Wohnungsgrößen von 73 m² mit einer Standardabweichung von ± 19 m².

Die Wohnungsgröße beträgt hier 120 m², ist also erheblich größer.

Die Vergleichspreise stammen aus 2022 - 2023. Sie sind, siehe hierzu auch die Marktentwicklung, nur bedingt heranzuziehen.

Der Durchschnittspreis im Grundstücksmarktbericht beträgt 1.778,00 EUR/m² mit einer Standardabweichung von 408,00 EUR/m².

Der ermittelte Preis je m² Wohnfläche beträgt 1.398,00 EUR/m².
Er liegt innerhalb der Bandbreite.

Der ermittelte Preis in Höhe von 1.398,00 EUR/m² 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
- Garage
- überdachte Terrasse

Übertrag = 167.700,00 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.

Wie aufgeführt, konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden – kein Einlass.

Hier wird daher ein Risikoabschlag in Höhe von 75 EUR/m² in Ansatz gebracht.

120 m² x 75,00 EUR/m² = - 9.000,00 EUR

sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

Sondernutzungsrecht Garage

Mietzahlung: 40,00 EUR mtl.

Jährliche Miete	480,00 EUR
abzgl. BW-Kosten 20 %	<u>96,00 EUR</u>
	384,00 EUR

Liegenschaftszins 3 %

RND: 24 Jahre

Vervielfältiger 16,94

384,00 EUR x 16,94 = + 6.505,00 EUR

Überdachte Terrasse

Ansatz unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters

= + 2.000,00 EUR

gesamt = 167.205,00 EUR

gerundet = 167.000,00 EUR

Der marktangepasste Ertragswert beträgt = 167.000,00 EUR

5.6 Rechte und Belastungen

In Abtl. II des Grundbuchs sind Eintragungen gegeben, siehe Pkt. „Grundbuch“. Diese Eintragungen sind, wie aufgeführt, wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

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 Eigenchaften, 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 die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan.
Die Wohnung befindet sich im EG des Hauses.

Der Verkehrswert ist auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelt und durch Vergleichszahlen im Grundstücksmarktbericht plausibilisiert.
Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 167.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan
im EG des Hauses - Zweifamilienhaus

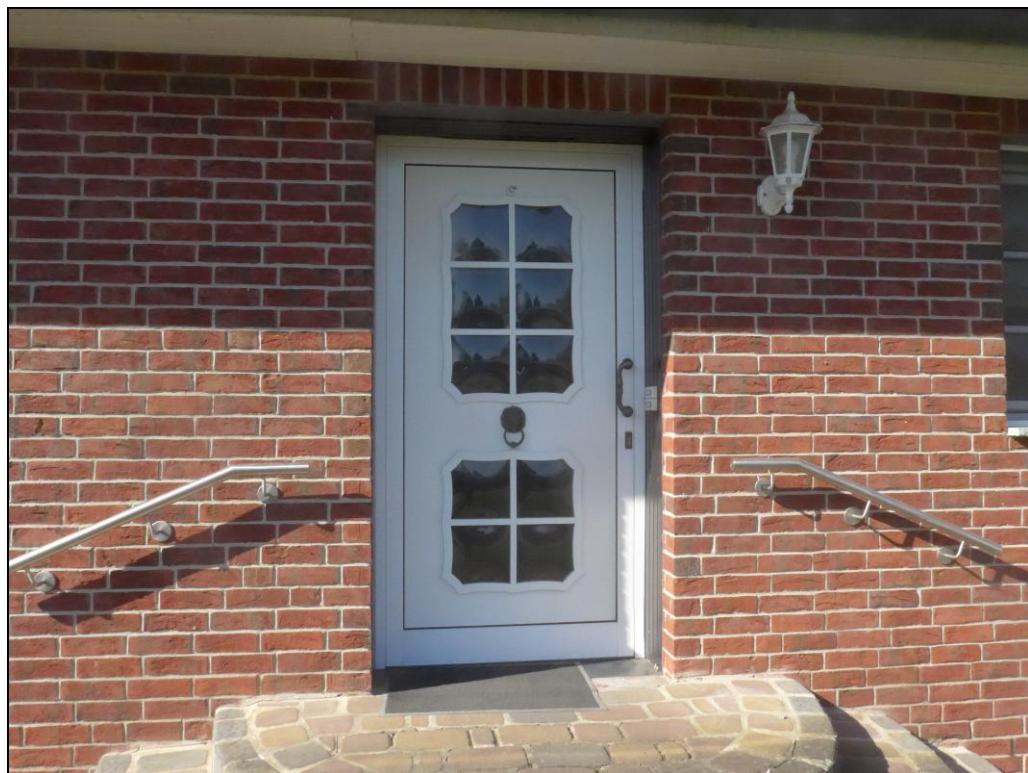
Im Ort 1, 32469 Petershagen

auf **167.000,00 EUR**
(einhundertsiebenundsechzigtausend)

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

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus - Alt</i>		
KG	8,96*11,22	100,53
EG	9,05*11,55	104,53
DG	9,29*15,12	140,46
gesamt		345,52
gerundet		346,00
<i>Wohnhaus - Anbau</i>		
EG	7,84*5,185	40,65
DG	7,84*5,185	40,65
gesamt		81,30
gerundet		81,00
<i>Garagen</i>		
EG	6,45*6,68	43,09
gerundet		43,00
Berechnung der Wohnfläche		
<i>Wohnungseigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan</i>		
Eltern	(3,597*4,908-1,097*0,597)*0,97	16,49
Kind	(3,598*3,72-1,098*0,597)*0,97	12,35
Wohnen/Essen	4,311*5,07*0,97	21,20
Abstellraum	(2,213*4,311-0,996*0,765)*0,97	8,51
Flur	(6,034*1,129+1,672*1,158)*0,97	8,49
Küche	2,344*4,317*0,97	9,82
Bad	1,72*2,123*0,97	3,54
Wohnzimmer	5,365*7,59*0,97	39,50
gesamt		119,89
gerundet		120,00

8. Fotos



9. Anlagen

