

Klaus Kühn

Dipl. - Ing. Architekt



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 bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

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

GUTACHTEN

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

- Aktualisierung -

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage - Werkssiedlungshaus
Objektanschrift:	Kraftwerksiedlung 7, 32469 Petershagen
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 27. Januar 2025
Aktenzeichen	53 K 35 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau- gesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungstichtag:	25. Februar 2025
Qualitätsstichtag:	25. Februar 2025
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 25. Februar 2025
Verkehrswert	164.000,00 EUR

Volksbank Bielefeld
IBAN DE54 4786 0125 0351 9887 00
BIC GENODEM1GTL

Sparkasse Bielefeld
IBAN DE48 4805 0161 0074 5273 34
BIC SPBIDE33XXX

Steuernummer
305 / 5127 / 1198
Finanzamt Bielefeld

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 Einfamilienhaus	10
2.2.2 Garage mit Geräteraum.....	15
2.2.3 Außenanlagen	15
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	16
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.....	20
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	20
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	21
5.1 Vorbemerkungen	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.3 Restnutzungsdauer	23
5.3.1 Vorbemerkungen.....	23
5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer	23
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	25
5.5 Sachwert	27
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse	27
5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse	30
5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert.....	31
5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen	33
6. VERKEHRSWERT	34
6.1 Definition des Verkehrswertes	34
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	34
6.3 Ergebnis	34
7. BERECHNUNGEN	35
8. FOTOS	36

9. ANLAGEN.....39

ANLAGEN

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

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, 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 (BAHz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAHz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am 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 25. Januar 2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens – Aktualisierung - für das Objekt Kraftwerksiedlung 7, 32469 Petershagen 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 und außen besichtigt werden, ebenso die Garage und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

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

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Feststellung der Wasserschutzzone

Informationsstand der Daten ist der 25. Februar 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, Werkssiedlungshaus, bebaut. Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Garage erstellt.

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit einer ebenen Oberfläche.

2.1 Lage

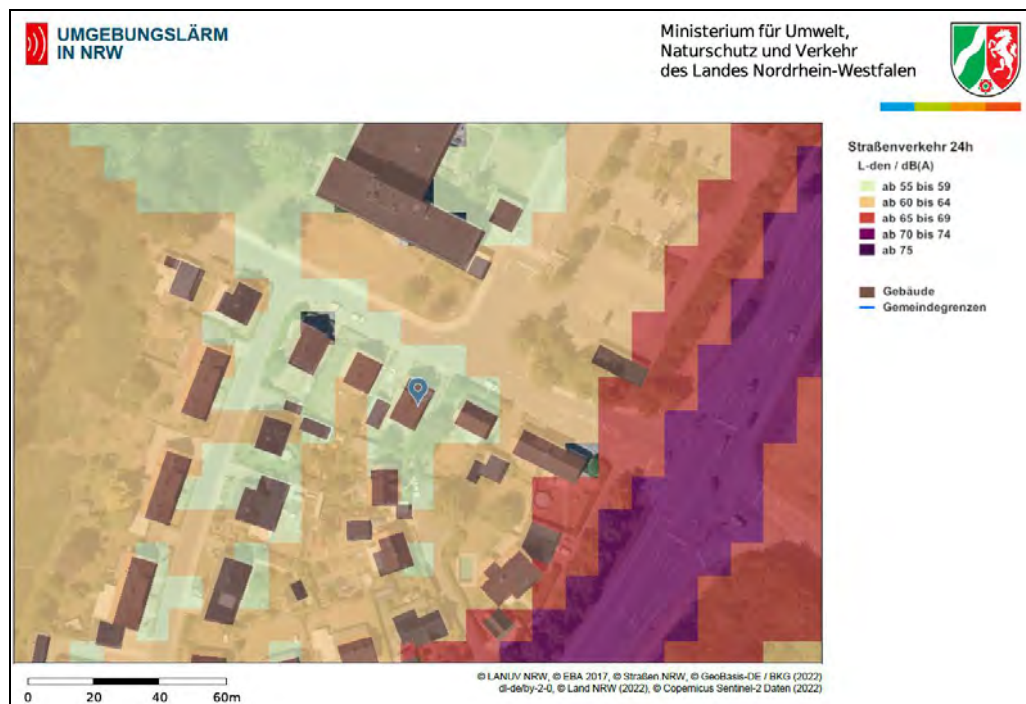
Petershagen ist eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern.

Der Verwaltungssitz der Stadt ist der Ortsteil Lahde.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße Kraftwerksiedlung im nordwestlichen Randbereich von Lahde.

Die Straße weist ein geringes / normales Verkehrsaufkommen auf.

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



Die Straße ist zweispurig, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen versehen.

Baumanpflanzungen sind zum Teil an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Der Ortskern von Lahde ist ca. 2,0 - 2,5 km entfernt. Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltungseinrichtungen, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sowie Dienstleistungsbetriebe.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus der bereits aufgeführten Werkssiedlung, 1 ½- geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise, sowie mehrstöckigen Gebäuden des Kraftwerks.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist für die Ortsteile Lahde und Petershagen als gute Wohnlage einzustufen. Hier ist jedoch auf eine normale Wohnlage abzustellen, bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Kraftwerk sowie der Lage in einem Kleinsiedlungsgebiet ehemaliger Werkshäuser.

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 Kraftwerksiedlung ist erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und beidseitig Bürgersteige).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Telefon

Entsorgung

Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten).

2.2 Baubeschreibung***Vorbemerkungen***

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

2.2.1 Einfamilienhaus
- ehemaliges Werkssiedlungshaus

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautes Dachgeschoss.

Der Anbau – rückseitig angebaut - ist zweigeschossig, nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

**Nutzung des Hauses:**

Einfamilienhaus

Aufteilung des Hauses:

siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau**Fundamente/
Tragkonstruktion**

Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle

Außenwände

Mauerwerksbau

Altbau:

KG-DG: Ziegelsteinmauerwerk

Anbau:

EG: Hochlochziegel

OG+DG: Kalksandsteinmauerwerk

Innenwände

Ziegelsteinwände und Kalksandsteinwände

Deckenkonstruktion

Massivdecken in Stahlbeton

Treppen

KG-EG: Massivtreppe mit Estrichbelag

EG-DG bzw. OG: Holzwangentreppe

**Wärmedämmung / energetische
Ausstattung**

Die energetische Beschaffenheit im Altbauteil ist teilweise verbessert (Innendämmung).

Sonst entspricht das Gebäude den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung.

Der Anbau soll mit einer Fassadendämmung versehen werden – noch nicht fertiggestellt.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung

Rinnen und Fallrohre

Außengestaltung

Altbau:

Putzbau mit Anstrich

Anbau:

EG: Putzbau mit Anstrich

Die Restfläche ist noch nicht verputzt bzw. mit einer neuen Fassadenverkleidung versehen.



Besondere Bauteile

Dachgaupen
Haustürüberdachung

Besondere Betriebseinrichtungen

keine

Ausstattung**Boden**

schwimmender Estrich
Beläge: Fliesen, Laminat und Keramikplatten

Wände

geputzt und tapeziert
Teilflächen sind mit Holz verkleidet.

Decken/Dachschrägen

wie vor

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, drei Fenster sind noch Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen

Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung**Heizung**

Ölzentralheizung
(veraltet)



mit Warmwasserversorgung
Heizkörper: Plattenkonvektoren
3 Öltanks - Kunststofftanks

Elektro

etwa den VDE Bestimmungen um 1970 / 1980 entsprechend

Sanitär

Weitere Merkmale:
keine

EGBad

Boden gefliest, Wände teilverflies

Objekte:

Dusche (bodentief), WC mit Spülkasten
und Waschbecken

Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

HWR

Waschmaschinenanschluss

OGBad

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Eckwanne, Waschbecken,



Dusche



und WC hängend mit verdecktem Spülkasten

Zubehörräume

Kellerräume:
Heizungsraum, Öllageraum

Baumängel/ Bauschäden

Die Außenverkleidung des Anbaus ist noch nicht erstellt.

Instandhaltungsstau:

- Heizung
- Elektro
- energetische Beschaffenheit
- Dacheindeckung

Die drei Holzfenster sind erneuerungsbedürftig.

2.2.2 Garage mit Geräteraum

Es handelt sich um eine in Massivbauweise errichtete Garage.

Die Wände sind in Mauerwerksbau erstellt und innen- und außenseitig verputzt.

Die Decke ist eine Holzbalkendecke, das Dach ein flach geneigtes Pultdach mit einer Welleterniteindeckung.

Der Boden der Garage ist ein Betonboden. Die Garage hat eine Montagegrube.



Die Zuwegung zur Garage ist mit Verbundpflaster belegt.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Haustür ist mit Zementplatten belegt.

Die Haustür ist eine Alutür mit Teilverglasung.

Die Terrasse ist betonierte.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Gärtnerische Gestaltung

Vorgarten: Rasenfläche und Anpflanzungen

Garten: Rasenfläche (überwiegend)

Einfriedung:

Zaun und Hecke, zur Straße kleine Mauer

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			
Altbau	KG, EG, DG	243	
Anbau	EG, OG, DG	90	
Garage	EG	40	
Gesamt		373	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV.

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
Einfamilienhaus	EG, OG + DG	Wohnen	173
Garage	EG	Parken	1 Stck.
gesamt			173 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Lahde		--	--	737
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Lahde	21	236	475
Gesamtgröße				475 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

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

Minden		Grundbuch von Lahde	Blatt 737	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vorkaufsrecht für die PreußenElektra AG in Hannover gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 27. September 1988. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte über 91.000,- DM und bis 18 % Zinsen und Nebenleistungen. <i>[Signature]</i>		
2	1	Lärm- und Immissionsduldungspflicht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 1. August 1988 für die PreußenElektra AG in Hannover gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 27. September 1988. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte über 91.000,- DM und bis 18 % Zinsen und Nebenleistungen. <i>[Signature]</i>		
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 35/24). Eingetragen am 04.12.2024. Schmiedel		

Diese Eintragungen sind wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Das Wasserbuch wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan ist erstellt - B-Plan Nr. 20 Kraftwerk Heyden, mit folgenden Ausweisungen:

GRZ 0,4

GFZ 0,8



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß des B-Plans zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus insgesamt	ca. 120 m ²
Garage	ca. 40 m ²
gesamt	ca. 160 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	0,50	0,25	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,80	0,40	s. B-Plan

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 17. August 2023 eingesehen.

Über die ursprüngliche Genehmigung des Hauses lag auf dem Bauamt keine Bauakte vor.

Baujahr laut Auskunft des Eigentümers ca. 1958.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

22.06.1986 Neubau einer Garage

06.03.2018 Genehmigung

Erweiterung eines Wohnhauses mit zwei Gauben und einer Aufstockung im Süden

Hierzu folgende Anmerkung - siehe nachstehenden Schriftsatz der Stadt Petershagen:

15. Dezember 2022		
Aktenzeichen:	Eingangsdatum:	Datum des Bauscheines:
63.40.LA.183/17-0	23.11.2017	06.03.2018
Vorhaben: Erweiterung eines Wohnhauses mit 2 Gauben und einer Aufstockung im Süden		
Bauort Straßenbezeichnung (soweit vorhanden): Kraftwerksiedlung 7		
Gemarkung: Lahde	Flur: 21	Flurstück(e) 236
Bauüberwachung nach § 83 BauO NRW 2018 am 08.12.2022		
Sehr geehrter [REDACTED]		
bei der Besichtigung der oben bezeichneten baulichen Anlage wurde festgestellt, dass am Wohnhausanbau folgende bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, welche nicht der erteilten Baugenehmigung entsprechen:		
• Geschossaufstockung • Änderung der Dachkonstruktion		
Die Zulässigkeit des Vorhabens in der tatsächlich ausgeführten Form wurde bisher nicht abschließend geprüft.		
Die zur Prüfung erforderlichen, geänderten sog. "Nachtragsbauvorlagen" sind der Stadt Petershagen - Bauamt - in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Zur Vorlage der Unterlagen setze ich eine Frist bis zum 17. Februar 2023.		

Unterlagen liegen laut Auskunft der Stadt Petershagen bis heute nicht vor. Eine Schlußabnahme ist noch nicht erfolgt.

Weitere Genehmigungen lagen auf dem Bauamt nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

konnten bzw. wurden nicht festgestellt. Pläne über den Urzustand lagen nicht vor, ebenso keine Pläne für den Keller und das Erdgeschoss.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist für die Ortsteile Lahde und Petershagen als gute Wohnlage einzustufen. Hier ist jedoch auf eine normale Wohnlage abzustellen, bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Kraftwerk sowie der Lage in einem Kleinsiedlungsgebiet ehemaliger Werkshäuser.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Petershagen einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,6 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist noch gegeben, jedoch laut Grundstücksmarktbericht mit fallender Tendenz. Die immer noch hohen Bauzinsen, die hohen Baukosten und die hohen energetischen Anforderungen der Politik führen jedoch zu einer sinkenden Nachfrage, insbesondere in dieser Wohnlage. Zurzeit haben sich die Preise auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist als durchschnittlich anzusehen. Es sind jedoch, wie aufgeführt, noch bauliche Restarbeiten zu erstellen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau - Werkssiedlungshaus. Das Haupthaus ist teilunterkellert, eingeschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Anbau ist zweigeschossig, nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Der Zuschnitt des Hauses ist auf die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse abgestellt.

	Die Ausstattung ist als durchschnittlich / Standard zu werten.
	Es sind teilweise Modernisierungen vorgenommen worden (siehe Baubeschreibung).
Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. zum Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen.
	Ein Energieausweis lag <u>nicht</u> vor.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>noch normal</u> einzustufen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal / schwierig</u> zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>durchschnittlich / 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 - Werkssiedlungshaus. 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, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

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

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

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

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

Modernisierungselemente 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

Es sind hier bauliche Maßnahmen durchgeführt worden:
Aufstockung des Anbaus mit einer Dämmung der Außenfassade des Anbaus.
Die Dämmung ist jedoch zum Stichtag nicht erstellt.

Weiter sind am Haupthaus zwei Dachgaupen erstellt.

Weitere Modernisierungen sind nicht erfolgt.
Der Modernisierungsgrad ist als „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ anzusehen.

Die Restnutzungsdauer beträgt unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahme **27 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 **25,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Petershagen
Postleitzahl	32469
Bodenrichtwertnummer	252
Bodenrichtwert	25 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	25 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

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.

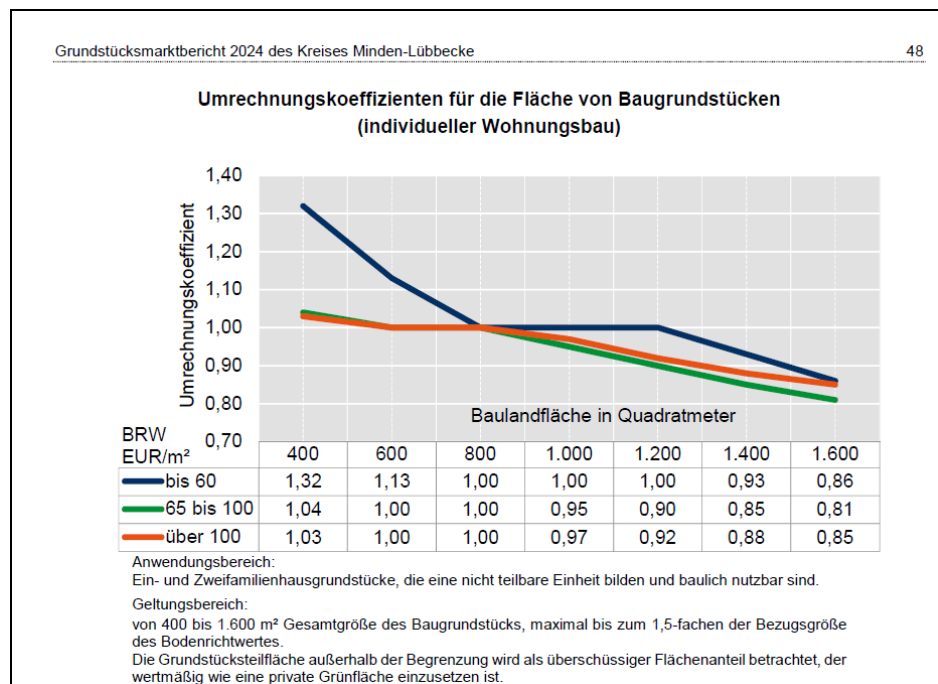
Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

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 475 m².

Die Richtwertgröße beträgt 800 m².

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



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 475 m² und einem Richtwert von 25,00 EUR/m² = 1,23.

Der Wert ist interpoliert.

Berechnung:

RW = 25,00 EUR/m²

angepasster RW = 25,00 EUR/m² x 1,23 = 30,75 EUR/m²

475 m² x 30,75 EUR/m² = 14.606,00 EUR

gerundet = 14.600,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 14.600,00 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.

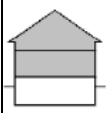
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung 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 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser, 1-geschossig, mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss) sowie Typ 1.32 (zweigeschossiger Anbau, ohne Keller und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	73%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	27%
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

Wertung:

 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Objekt : Kraftwerksiedlung 7, 32469 Petershagen Baujahr: 1958 Modernisierungsgrad: 5 Punkte			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 27 Jahre lineare Alterswertminderung: 66,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			0,6	0,4		9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.32	646	716	823	992	1241	
Gebäudestandardkennzahl						2,4
Außenwände	1 x 23% x 716					165 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 716					107 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,7 x 11% x 716 + 0,3 x 11% x 823					82 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 716					79 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 823					91 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 716 + 0,5 x 5% x 823					38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,6 x 9% x 823 + 0,4 x 9% x 992					80 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 716					64 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 823					49 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					755 €/m² BGF

Berechnung

333 m² BGF x 755,00 EUR/m² = 251.415,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 251.415,00 EUR = 12.571,00 EUR

= 263.986,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 7.000,00 EUR

= 270.986,00 EUR

heutiger Wert

Index IV 2024 (bei Index 2010 = 100) = 184,7
270.986,00 EUR x 184,7/100 = 500.511,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
66 % von 500.511,00 EUR = 330.337,00 EUR

= 170.174,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 170.000,00 EUR

Bodenwert = 14.600,00 EUR

gesamt = 184.600,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Der Sachwertfaktor beträgt bei dieser Werthöhe und der ermittelten Restnutzungsdauer 0,96.
Der Wert ist interpoliert.

184.600,00 EUR x 0,96 = 177.216,00 EUR

gerundet = 177.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 177.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

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

Preis je m² Wohnfläche = 1.023,00 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 ausgewiesen.

Für Zweifamilienhäuser beträgt der Liegenschaftszinssatz 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,9 %.

Auf Grund der Marktbeurteilung (immer noch 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 Petershagen erstellt - einfacher Mietspiegel 2024 / 2025. Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baualtersklasse bis 1960

Bandbreite	3,13 EUR/m ² - 10,40 EUR/m ²
Mittelwert	5,01 EUR/m ²

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

Ein Mietwert von **5,25 EUR/m²** ist als marktgerecht anzusehen.

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

Der Wertansatz beträgt:

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

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 27 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m² p.a.
Wohnhaus	173	5,25 €		10.899,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				10.899,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	173	2.249,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	10.899,00 €	217,98 €	
Bewirtschaftungskosten		26%		2.810,98 €
Reinertrag				= 8.088,02 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil 2,00%				
Bodenwert	14.600,00 €			292,00 €
				= 7.796,02 €
Vervielfältiger		27 Jahren und	2,00%	
20,707	x	7.796,02 €		161.431,39 €
Bodenwert				14.600,00 €
vorläufiger Ertragswert				176.031,39 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m² Wohnfläche	1.018	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)		
Rohmietenvervielfältiger	16,2	(Ertragswert / Rohmiete)		
Rendite	4,59%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)		

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 1.023,00 EUR.
 Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 1.018,00 EUR.

Die Abweichung beträgt ca. 0,5 % - liegt im üblichen Rahmen.

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusehen 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.

- Mängel, Instandhaltungskosten
noch zu erstellende Leistungen
- Garage

Übertrag: = 177.000,00 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.

Die Bauschäden / Baumängel und die noch zu erstellen-
den Leistungen sind in der Baubeschreibung aufgeführt.
Hier sind je m² Wohnfläche 100,00 EUR in Ansatz zu
bringen.

173,00 m² x 100,00 EUR/m² = - 17.300,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Garage

Pauschalansatz unter Berücksichtigung
der Wertminderung wegen Alters

= + 4.500,00 EUR

= 164.200,00 EUR

gerundet = 164.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 164.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

entfällt.

Die eingetragenen Belastungen sind 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 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 der genannten 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 = 164.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Kraftwerksiedlung 7, 32649 Petershagen

auf **164.000,00 EUR**
(einhundertvierundsechzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 04. März 2025

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Wohnhaus</i>		
KG	7,00*9,00	63,00
EG	10,00*9,00	90,00
OG	10,00*9,00	90,00
gesamt		243,00
<i>Anbau</i>		
EG	7,50*4,00	30,00
OG	7,50*4,00	30,00
DG (nicht ausgebaut)	7,50*4,00	30,00
gesamt		90,00
gesamt		333,00
<i>Garage</i>		
EG	8,99*3,99	35,87
gerundet		36,00
Berechnung der Wohnfläche lt. II. BV		
Wohnhaus mit Anbau		
<i>Altbau EG</i>		
überschlägig ermittelt, da über das EG keine Zeichnungen vorlagen.	10,00*9,00*0,75	67,50
<i>Anbau EG</i>	3,76*7,02*0,97	25,60
gesamt		93,10
<i>Anbau OG</i>		
Flur	1,50*1,40*0,97	2,04
Kind	(2,70*3,90+1,75*3,36)*0,97	15,92
Wohnen	(5,00*3,75-0,70*3,80)*0,97	15,61
Kind	3,75*4,00*0,97	14,55
Bad	5,00*(1,70-0,40)*0,97	6,31
gesamt		54,42
<i>Altbau OG</i>	7,02*3,76*0,97	25,60
		80,02
DG - kein Ansatz - nur nicht ausbaubarer Dachboden		
Wohnfläche gesamt		
EG		93,10
OG		80,02
gesamt		173,12
gerundet		173,00

8. Fotos







9. Anlagen

