Sachverständigenbüro
Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden
Aktenzeichen Gericht: 53 K 51/25
Gutachten Nr.: 2026001, digitale Ausfertigung

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert des Einfamilienhauses
Am Brandskamp 4d in 32457 Porta Westfalica
- hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -



Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Wertermittlungsstichtag:	30. März 2026
Qualitätsstichtag:	30. März 2026
Erstellungsdatum:	06. Juli 2026
Verkehrswert:	366.000,00 €
Verkehrswert (unbelastet):	366.000,00 €
Sachverständiger:	Jörn Busche *REV* Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK) Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) Zertifizierter Sachverständiger (TÜV) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024 Recognised European Valuer (REV)

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT 5
1 ALLGEMEINE ANGABEN 6
1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens 6
1.2 Auftrag 7
1.3 Haftung 8
1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert) 8
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer 8
1.5.1 Einladung/Termin 8
1.5.2 Ortsbesichtigung 8
1.6 Unterlagen 8
1.7 Grundbuchdaten 10
1.7.1 Bebautes Grundstück 10
1.7.2 Verkehrsfläche 10
2 LAGE 12
2.1 Makrolage 12
2.1.1 Basisdaten von Porta Westfalica 12
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Porta Westfalica 12
2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Porta Westfalica 14
2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Porta Westfalica 15
2.2 Mikrolage 15
2.3 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur 16
3 GRUNDSTÜCK 17
3.1 Grundstücksbeschreibung 17
3.2 Bodenbeschaffenheit 19
3.3 Erschließung 19
3.4 Baurechtliche Situation 19
3.5 Baulasten 21
3.6 Altlasten 22
3.7 Immissionen / Beeinträchtigungen 23
3.8 Denkmalschutz 23
3.9 Hochwasser/Starkregen 24
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG 26
4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes 26
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale 27
4.3 Energetische Eigenschaften 28
4.4 Pkw-Stellplätze 28

4.5 Außenanlagen ... 28
4.6 Instandhaltung/Modernisierung ... 29
4.6.1 Instandhaltung ... 29
4.6.2 Modernisierung ... 30
5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG ... 33
5.1 Wohnlage ... 33
5.2 Mietmarkt ... 33
5.3 Nachfrager ... 33
5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung ... 35
5.5 Nutzbarkeit ... 35
5.6 Vermietungsstand ... 35
5.7 Drittverwendungsfähigkeit ... 35
5.8 Verwertbarkeit ... 35
5.9 Objektrisiko ... 35
6 WERTERMITTLUNG ... 36
6.1 Bewertungsverfahren ... 36
6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren ... 36
6.1.2 Vergleichswertverfahren ... 37
6.1.3 Ertragswertverfahren ... 38
6.1.4 Sachwertverfahren ... 40
6.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 41
6.2 Flächen und Stellplätze ... 41
6.2.1 Grundstücksgröße ... 42
6.2.2 Überbaute Grundstücksfläche ... 42
6.2.3 Bruttorauminhalt ... 42
6.2.4 Bruttogrundfläche ... 42
6.2.5 Miet-/Nutzfläche ... 43
6.2.6 Pkw-Stellplätze ... 43
6.3 Objektspezifischer Bodenwert ... 43
6.3.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung ... 43
6.3.2 Vergleichswerte ... 44
6.3.3 Bodenrichtwert ... 44
6.3.4 Objektspezifisch angepasster Bodenwert ... 46
6.4 Sachwert ... 48
6.4.1 Bewertungsbasis ... 48
6.4.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen ... 48
6.4.3 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer ... 48
6.4.4 Basispreis Einfamilienhaus ... 51
6.4.5 Korrekturfaktoren/Baupreisindex ... 52
6.4.6 Zeitwert der baulichen Anlagen ... 53
6.4.7 Vorläufige Sachwertermittlung ... 55
6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 57
6.6 Sachwertermittlung ... 58

6.7 Plausibilisierung Ertragswert ... 58
6.7.1 Tatsächlicher Rohertrag ... 58
6.7.2 Marktüblicher Rohertrag ... 59
6.7.3 Bewirtschaftungskosten ... 59
6.7.4 Vorläufiger Ertragswert ... 60
6.7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 60
6.7.6 Ertragswert ... 61
6.7.7 Abweichung Sach-/Ertragswert ... 61
6.8 Verkehrswert (Marktwert) ... 62
7 ANLAGEN ... 63
Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte ... 63
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte ... 64
Anlage 3: Lageplan ... 65
Anlage 4: Grundrisse ... 66
Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjekts ... 68
Anlage 6: Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen ... 71

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Bebautes Einfamilienhaus-Grundstück	
Objektadresse:	Am Brandskamp 4d 32457 Porta Westfalica	
Grundstück:	Flurstücknummer:	171
	Grundstücksgröße:	608,00 m²

Objektdaten:	Einfamilienhaus	Pkw-Garage
Jahr der Fertigstellung:	2002	2002
Bewertungsrelevantes Baujahr:	2002	2002
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	56 Jahre	36 Jahre
Gebäudealter:	24 Jahre	24 Jahre
Bruttogrundfläche:	427,32 m²	46,77 m²
Überbaute Grundfläche:	142,76 m²	46,77 m²
Wertrelevante Geschossfläche:	250,00 m²	k. A. m²
Wohn-/Nutzfläche:	180,00 m²	k. A. m²
Anzahl Kfz-Stellplatze:		2 SP

Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
Bewertungsstichtag:	30.03.2026
Qualitätsstichtag:	30.03.2026
Gutachtenerstellung:	06.07.2026

Objektspezifischer Bodenwert:	41.300,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert inkl. Bodenwert:	372.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-6.000,00 €
separat nutzbare Grundstücksteilflächen	0,00 €
Sachwert inkl. Bodenwert:	366.000,00 €

Verkehrswert: **366.000,00 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten danach abgeleitet sind, erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 wird die Modellkonformität entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten berücksichtigt ebenso den IDW Standard: „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10) mit Stand zum 14.08.2013“.

Das Gutachten ist in 7 Abschnitte gegliedert. In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte und die zu bewertende Immobilie beschrieben, was in Abschnitt 5 noch einmal zusammengefasst beurteilt wird. Nach dem deskriptiven Teil folgt in Abschnitt 6 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 7, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Nachfolgend werden die Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um ein oder mehrere, weibliche oder männliche, natürliche oder juristische Personen, um Behörden, Institutionen, Organisationen oder Unternehmen handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i. d. R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nach-kommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, immer um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u. A. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Am Brandskamp 4d in 32457 Porta Westfalica (Grundbuch von Möllbergen, Blatt 493, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 30. März 2026 angenom-

men. Der Auftrag wurde mit Beweisbeschluss vom 14. Januar 2026 vom Amtsgericht Minden zu dem Aktenzeichen 53 K 51/25 erteilt.

Personenbezogene Daten werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

1.3 Haftung

Die Haftung des Sachverständigen richtet sich nach § 839a BGB.

1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“[1]

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

1.5.1 Einladung/Termin

Mit Schreiben vom 11. Februar 2026/23. Februar 2026 wurden die Beteiligten zum Ortstermin eingeladen.

1.5.2 Ortsbesichtigung

Die Objektbesichtigung hat am 30. März 2026 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 17.00 Uhr stattgefunden. Die Teilnehmer wurden dem Gericht separat mitgeteilt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das gesamte Objekt in erforderlichem Umfang von innen und außen besichtigt werden. Der Wertermittlungsstichtag und der Tag der Besichtigung durch den Sachverständigen sind identisch. Für die Bewertung wird daher der bei der Besichtigung vorgefundene Zustand angenommen.

1.6 Unterlagen

Folgende Unterlagen/Angaben wurden von dem Auftraggeber bzw. den Eigentümern zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug, Minden (Möllbergen), Blatt 493 vom 15.01.2026,

[1] § 194 BauGB v. 23.06.1960, neugef. d. Bek. v. 23.09.2004, BGBl. I 2414

- Angaben zur Nutzung zum Bewertungsstichtag,
- Angaben zu durchgeführten Modernisierungen und
- Angaben zu möglichen Bauschäden zu dem Bewertungsstichtag.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft bzw. erstellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug, Minden (Möllbergen), Blatt 494 vom 06.07.2026,
- Datenabruf zum Bodenrichtwert vom 06.05.2026 zum Stichtag 01.01.2026,
- Einsicht in die Bauakte der Stadt Porta Westfalica vom 12.05.2026,
- Telefonische Auskunft zu Baulasten der Stadt Porta Westfalica vom 07.05.2026,
- Datenabruf zur bauplanungsrechtlichen Situation im Geoinformationssystem des Kreises Minden-Lübbecke vom 06.05.2026,
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 13.05.2026,
- Angaben zu aktuellen Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke aus dem Grundstücksmarktbericht 2025,
- Angaben zu aktuellen Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke aus dem Grundstücksmarktbericht 2025,
- Angaben zur Entwicklung des Grundstücksmarktes im laufenden Jahr des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke,
- Datenabruf zum Denkmalschutz vom 11.05.2026,
- Altlastenauskunft des Umweltamtes Kreis Minden-Lübbecke vom 07.05.2026,
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Datenabruf zu Umweltrisiken vom 06.05.2026,
- Datenabruf geologischer Dienst des Landes Nordrhein-Westfalens vom 02.07.2026,
- Datenabruf zum Umgebungslärm Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.05.2026,
- Kaufkraft 2025 Deutschland; MB-Research Nürnberg,
- Prognos Zukunftsatlas 2025; Prognos AG Berlin,
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Regio- und Stadtkarte und
- Objektfotos des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.7 Grundbuchdaten

1.7.1 Bebautes Grundstück

Grundbuch	**Amtsgericht Minden** **Grundbuch von Möllbergen** **Blatt Nr. 493** **Auszug vom 15. Januar 2026**
Bestandsverzeichnis:	**Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**
Lfd. Nr. 1	Möllbergen, Flur Nr. 8, Flurstück Nr. 171, Gebäude- und Freifläche, Am Brandskamp 4d, Größe: 608 m².
Abteilung I:	**Eigentümer**
Lfd. Nr. 1	xxx -zu ½ Anteil-,
Lfd. Nr. 2	xxx -zu ½ Anteil-.
Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 1	*lastend auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses* Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 51/25). Eingetragen am 25.11.2025.
Abteilung III:	**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**
	Evtl. vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert.

1.7.2 Verkehrsfläche

Grundbuch	**Amtsgericht Minden** **Grundbuch von Möllbergen** **Blatt Nr. 494** **Auszug vom 06. Juli 2026**
Bestandsverzeichnis:	**Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**
Lfd. Nr. 1	Möllbergen, Flur Nr. 8, Flurstück Nr. 175, Verkehrsfläche, Am Brandskamp, Größe: 178 m².
Abteilung I:	**Eigentümer**
Lfd. Nr. 1	Gelöscht.

Lfd. Nr. 2	xxx -zu 1/10 Anteil-, xxx -zu 1/10 Anteil-.

Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 1	*lastend auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit-Leitungsrecht für die Stadt Porta Westfalica. Bezug: Bewilligung vom 08. Juni 2000 (Notar Rolf D. Nielsen in Minden, UR-Nr. 204/00). Eingetragen am 15. Juni 2000. Hierher übertragen am 28. August 2000.
Lfd. Nr. 2 – 3	Gelöscht oder nicht relevant.

Abteilung III:	**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**
	Evtl. vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist lediglich beim bebauten Flurstück Nr. 171 im Grundbuch vermerkt. Dieser ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bewertungsauftrag ausschließlich auf das bebaute Flurstück Nr. 171 bezieht. Allerdings fehlt dem Flurstück Nr. 171 ohne einem Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 175 eine Zuwegung.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmenden Nutzungen genehmigt sind und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch der Stellplatznachweis – erfüllt sind und keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

Weitere, nicht eingetragene Rechte oder Belastungen sowie wertbeeinflussende Miet- oder Pachtverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Porta Westfalica

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Höhe:	70 m ü. NN
Fläche:	105,22 km²
Einwohner:	36.521 (Stand 31.12.2025)
Bevölkerungsdichte:	347 Einwohner / km²
Stadtgliederung:	15 Stadtteile

Porta Westfalica ist ein Mittelzentrum im Südosten des Kreises Minden-Lübbecke im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen zwischen Bielefeld und Minden. Die heutige Stadt entstand 1973 durch den Zusammenschluss von 15 Gemeinden. Der 1973 gewählte Name der neuen Kommune deutet auf ihre Lage am Durchbruchstal „Porta Westfalica“ der Weser durch Weser- und Wiehengebirge hin. Als Stadtzentrum und Verwaltungssitz fungiert Hausberge. Die Stadt Porta Westfalica gliedert sich in die 15 Stadtteile Barkhausen, Costedt, Eisbergen, Hausberge, Holtrup, Holzhausen, Kleinenbremen, Lerbeck, Lohfeld, Möllbergen, Nammen, Neesen, Veltheim, Vennebeck und Wülpke.

Nachbargemeinden und -städte von Porta Westfalica sind im Norden Minden, im Nordosten Bückeburg (Niedersachsen), im Südosten Rinteln (Niedersachsen) im Süden Kalletal (Kreis Lippe), im Südwesten Vlotho (Kreis Herford) und im Westen Bad Oeynhausen. Nahe gelegene größere Städte sind südwestlich Bielefeld (ca. 35 km), nordöstlich Hannover (ca. 60 km) und westlich Osnabrück (ca. 60 km).

Infrastrukturelle Einrichtungen sind entsprechend der Städtegröße ausreichend vorhanden. Porta Westfalica verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, eine Gesamtschule sowie fünf Grundschulen an insgesamt acht Standorten (Grundschulverbund). Außerdem sind im Stadtgebiet 16 Kindergärten bzw. Kindertagesstätten vorhanden.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Porta Westfalica

Die Einwohnerzahl von Porta Westfalica hat im Zeitablauf mit leichten Schwankungen geringfügig abgenommen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung. Ab dem Jahr 2011 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

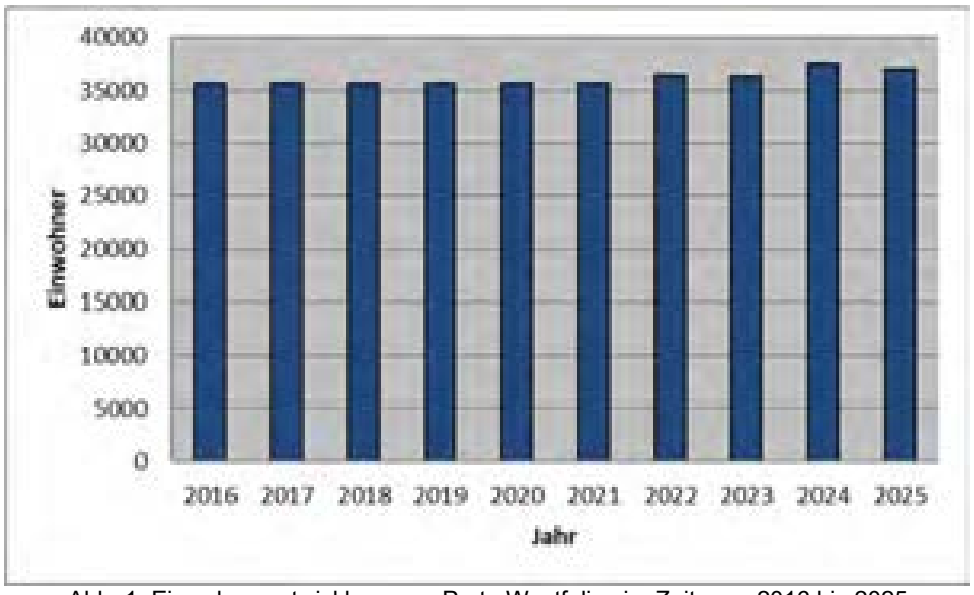


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Porta Westfalica im Zeitraum 2016 bis 2025
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

Laut Vorausberechnung des statistischen Landesamtes NRW wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2050 weiter abnehmen. Die Einwohnerzahl der Stadt Porta Westfalica wird dann mit 34.832 prognostiziert. Das entspricht gegenüber 2025 einem deutlichen Rückgang von ca. 5,6 %.

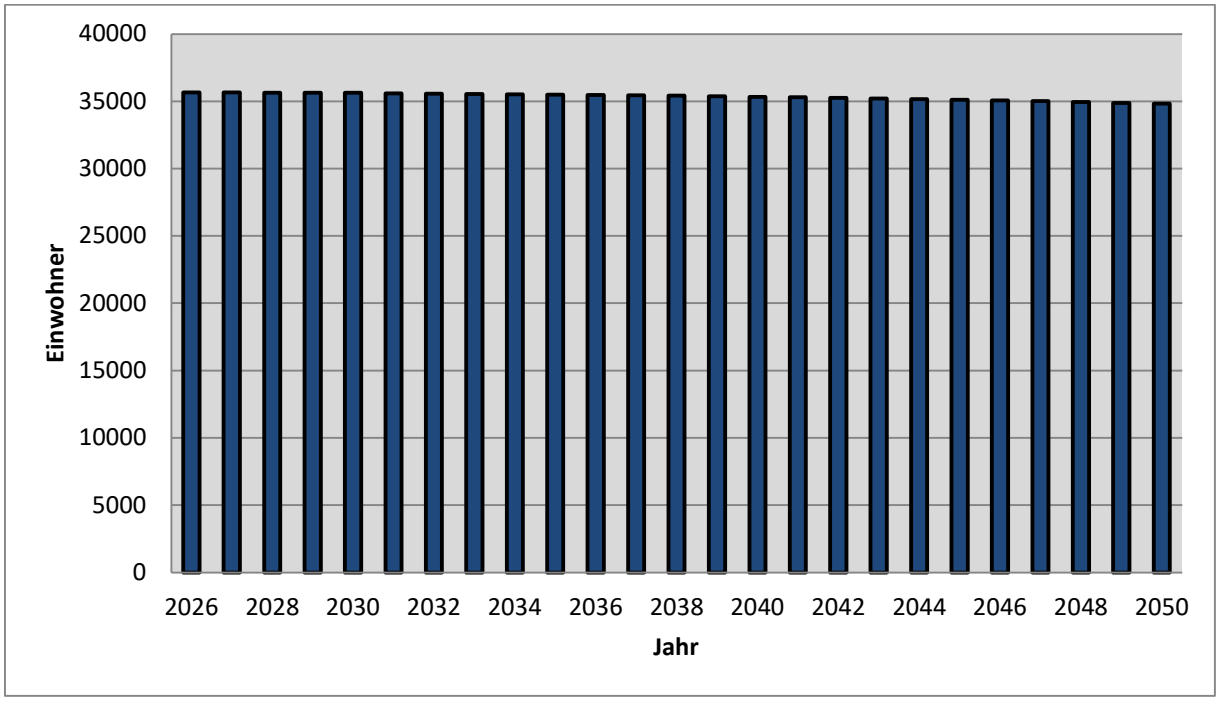


Abb. 2: Einwohnerprognose von Porta Westfalica im Zeitraum 2026 bis 2050
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

Diese Angaben zeigen zwar einen Trend zum demographischen Wandel in der Bevölkerungsentwicklung auf, allerdings lassen sich hieraus insgesamt noch keine statistisch abgesicherten Daten für die Grundstückswertermittlung ableiten.

2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Porta Westfalica

Traditionell nimmt das produzierende Gewerbe in Porta Westfalica mit 39 % aller Beschäftigten den größten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein. Daneben hat Porta Westfalica aber auch einen Beschäftigungsanteil von 34 % im Handel, was zeigt, dass die Stadt auch in diesem Bereich von großer Bedeutung ist (Quelle: Stadt Porta Westfalica).

Die Arbeitslosenquote des gesamten Kreises Minden-Lübbecke liegt mit 6,5 % (Februar 2026) 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert, 1,4 Prozentpunkte unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 7,9 % und prozentpunktegleich mit dem Bundesdurchschnitt von insgesamt 6,5 %.

Der Kaufkraftindexindex 2025 des gesamten Landkreises Minden-Lübbecke beträgt gemäß Veröffentlichung der MB Research GmbH 94,2 (Deutschland = 100) und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes.

Der Prognos Zukunftsatlas 2025 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen:

- Demografie,
- Arbeitsmarkt,
- Wettbewerb und Innovation,
- Wohlstand und soziale Lage,
- Stärke,
- Dynamik und
- Wohnungsbaulücke.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegte der Landkreis Minden-Lübbecke Rang 128 von 400 untersuchten Landkreisen in Deutschland. Überdurchschnittlich gut ist dabei der Bereich Wett-

bewerb und Innovation. Am schlechtesten sind die Prognosen im Bereich Wohlstand und soziale Lage sowie in der Dynamik.

2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Porta Westfalica

Porta Westfalica liegt an der Bundesautobahn BAB 2 und an den Bahnlinien Hannover – Amsterdam und Hannover – Köln. Die Bundesstraßen B 61 und B 482, welche teilweise autobahnähnlich ausgebaut sind, durchqueren das Gebiet. Beim Bau des Weserauentunnels wurde eine neue Weserbrücke in versetzter Lage errichtet.

Der Bahnhof Porta Westfalica liegt an der Bahnstrecke Hamm–Minden. Er wird stündlich von RE-Zügen Düsseldorf – Bielefeld – Minden (Westfalen-Express) oder RE-Zügen Rheine – Osnabrück/Bielefeld – Hannover – Braunschweig bedient. Direkte Busverbindungen bestehen nach Minden. Die Stadt gehört zum Tarifverbund „Der Sechser“ (OWL Verkehr GmbH).

Die beiden Weserufer werden bei Hausberge durch die Weserbrücke Porta und in Neesen durch die Theodor-Heuss-Brücke verbunden. Eine feste Weserquerung bestand bei Hausberge seit 1865. Zuvor verband hier die Fähre Porta die Ufer.

Im Ortsteil Vennebeck liegt der Flugplatz Porta Westfalica für Klein- und Segelflugflugzeuge. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Hannover.

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Möllbergen der Stadt Porta Westfalica an der Straße Am Brandskamp. Die Straße Am Brandskamp hat den Charakter einer Nebenstraße mit Verbindungscharakter und dementsprechend wenig Verkehrsaufkommen. Sie zweigt vom Kreuzungsbereich der Möllberger Straße zunächst in östlicher Richtung ab, verläuft dann in südöstlicher Richtung und endet im Kreuzungsbereich mit der Straße Im Schierholz und der Schierholzstraße. Im Bereich des Bewertungsobjekts ist die Straße Am Brandskamp als Stichweg (Privatweg) ausgebildet, mit Pflastersteinen befestigt und einspurig ausgebaut. Es sind keine Gehwege angelegt bzw. hergestellt, Radwege sind ebenfalls nicht vorhanden. Bei dem Stichweg handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Im öffentlichen Verkehrsraum können entlang der (Privat-)Straße Pkw eingeschränkt abgestellt werden. Abmarkierte Pkw-Stellplätze oder Parkbuchten sind nicht vorhanden. Die Nachbarbebauung besteht nahezu ausschließlich aus eingeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, überwiegend mit ausgebauten Dachgeschossen. Die weitere Umgebung ist überwiegend von

landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Das Bewertungsobjekt liegt auf der südlichen Straßenseite des Stichweges.



Abb. 3: Mikrolage
Quelle: Stadtplan on-geo GmbH, Stand Mai 2026

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs mit einem Vollsortimenter sind in ca. 4,1 km Entfernung zu erreichen. Die Innenstadt (Rathaus) von Porta Westfalica mit ca. 4,7 km genauso weit entfernt. Unweit des Bewertungsobjektes verläuft in ca. 250 m Entfernung nördlich die Bundesautobahn 2.

2.3 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist über eine private Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 175) und die Straße Am Brandskamp an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Bus-

haltestelle des ÖPNV (Schmiesweg, Buslinien 417 und 419) befindet sich ca. 120 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Ein Anschluss an die nächstgelegene Bundesstraße 482 (nördlich) ist in ca. 3,5 km Entfernung zu erreichen, die Bundesstraße 514 (südwestlich) ist ca. 7,9 km entfernt. Eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht über die Bundesautobahn 2 (Anschlussstellen Porta Westfalica und Porta Westfalica-Veltheim, jeweils ca. 4,9 km).

Der Regionalbahnhof Porta Westfalica ist ca. 4,6 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof Minden (Westfalen) für den Fernverkehr ist in einer Entfernung von ca. 11,0 km zu erreichen.

Der nächste Flughafen für Klein- und Segelflugzeuge ist in Porta Westfalica-Vennebeck in ca. 6,4 km zu erreichen. Der nächstgelegene, internationale Flughafen in Hannover ist ca. 71,0 km vom zum bewertenden Grundstück entfernt. Die Flughäfen Paderborn (ca. 92 km) und Münster/Osnabrück (ca. 102 km) sind nur unwesentlich weiter entfernt.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Das eingeschossige vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks. Östlich des Wohngebäudes ist eine an das Wohngebäude angebaute Garage in Massivbauweise errichtet worden. Hinter der Garage im südöstlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine überdachte Lagerfläche sowie ein Gartengerätehaus. Südlich des Wohngebäudes wurde ein Wintergarten bzw. eine Terrassenüberdachung errichtet.

Das Gebäude wird mit der Bezeichnung Am Brandskamp 4d geführt. Das Grundstück befindet sich in erster Reihe zum dem Stichweg Am Brandskamp und ist direkt von der Privatstraße aus zugänglich. An der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine Zufahrt zur Pkw-Garage. Weitere Möglichkeiten Pkw abzustellen, befinden sich nur vor der Garage auf der Hoffläche. Der Hauseingang des Gebäudes befindet sich auf der Nordseite zur Straße (Stichweg) hin. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück Nr. 171. Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Die Grundstücksgrenzen verlaufen gerade. Das Grundstück fällt augenscheinlich von Osten nach Westen hin leicht ab. Die Höhendifferenz beträgt ca. 1,00 m.



Abb. 4: Lage der einzelnen Gebäude
Quelle: www.tim-online.de

Das Grundstück grenzt im Norden in offener Bauweise an den Privatweg Am Brandskamp (Stichweg) mit dahinter liegenden Nachbarbebauung an, im Westen, Osten und Süden ebenfalls an die Nachbarbebauung. Die Straßenfront an der Straße Am Brandskamp (Stichweg) hat eine Länge von ca. 21,70 m. Die Grundstückslänge an der östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 27,70 m, während die Grundstückslänge an der westlichen Grundstücksgrenze ca. 28,20 m beträgt. Die gesamte Grundstücksgröße für das Bewertungsgrundstück ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit 608 m² angegeben.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Angaben im Grundbuch und im Liegenschaftskataster übereinstimmen.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Eine Abfrage zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes beim geologischen Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.Juli 2026 hat keinen Hinweis auf oberflächennahen Bergbau o. Ä. ergeben. Im Rahmen der Wertermittlung werden **normale Bodenverhältnisse** unterstellt.

3.3 Erschließung

Von der Stadt Porta Westfalica wurde mit schriftlicher Auskunft vom 13. Mai 2026 mitgeteilt, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück eine Privatstraße und nicht im Eigentum der Stadt Porta Westfalica ist. Zu Erschließungsbeiträgen kann deshalb keine Stellung genommen werden.

Zum Straßenbaubeitrag kann aus o. g. Gründen ebenfalls keine Stellung genommen werden.

Für den Kanalanschlussbeitrag konnte keine Auskunft erteilt werden. Der kommunalen Bauakte ist ein Kanalanschluss an eine Schmutzwasserleitung zu entnehmen. Weder in der kommunalen Bauakte, noch bei der Besichtigung durch den Sachverständigen deutete etwas darauf hin, dass in absehbarer Zeit noch Erschließungskosten anfallen könnten.

Für die weitere Bewertung wird davon ausgegangen, dass für die gesamte Grundstücksfläche keine ausstehenden Erschließungsbeiträge oder Kosten der Entwässerung zu berücksichtigen sind.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (L) aus. Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A.



Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Porta Westfalica
Quelle: Geoportal Kreis Minden-Lübbecke, Stand 2026

Nach Einsicht in das GEOportal des Kreises Minden-Lübbecke vom 06. Mai 2026 befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb einer Außenbereichssatzung. Hierbei handelt es sich um die Satzung Nr. 61.3.7. „Brandskamp“. Diese Satzung enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

Nr./Name der Satzung	Nr. 61.3.7. „Brandskamp“
Rechtskraft	29.09.1999
1. Änderung	28.03.2014
Art des Gebiets	k. A.
Grundflächenzahl (GRZ)	k. A.
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.
Vollgeschosse	I
Dachneigung	30 – 48 °
	nur Wohngebäude erlaubt



Abb. 6: Plangebiet Außenbereichssatzung
Quelle: Geoportal Kreis Minden-Lübbecke, Stand Mai 2026

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Allerdings wurde festgestellt, dass der Ausbau des Dachgeschosses in der kommunalen Bauakte nicht vermerkt ist. Aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen ist jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechender Ausbau genehmigungsfähig ist.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt und die mögliche Notwendigkeit einer Nachtragsbaugenehmigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.5 Baulasten

Die Stadt Porta Westfalica teilt mit telefonischer Auskunft vom 07. Mai 2026 mit, dass zu dem Bewertungsgrundstück kein Baulastenblatt besteht. Allerdings ist eine Begünstigung für das Bewertungsgrundstück eingetragen. Diese Begünstigung hat neben der Ermöglichung und Nutzung des Bauvorhabens keine zusätzliche Wertrelevanz.

Bei der Besichtigung durch den Sachverständigen gab es auch keinen Hinweis darauf, dass wertrelevante Baulasten bestehen könnten. Für die Bewertung wird daher ein baulastenfreier Zustand unterstellt.

3.6 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Im Weiteren liegen auch keine Informationen oder Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche um Altlastverdachtsflächen o. Ä. handelt.

Eine schriftliche Auskunft des Umweltamtes des Kreises Minden-Lübbecke vom 07. Mai 2026 bestätigte, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück keinen Eintrag im Altlastenkataster hat.

Für die weitere Bewertung geht der Sachverständige davon aus, dass das zu bewertende Grundstück **keine Eintragungen** im Altlastenkataster hat.

3.7 Immissionen / Beeinträchtigungen

Zum Ortstermin waren den Verkehrswert beeinflussende Immissionen oder Beeinträchtigungen feststellbar. In der flächenhaften Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (24-Stundenwert) sind erhöhte Lärmimmissionen durch die nördlich verlaufende Bundesautobahn BAB 2 dargestellt. Diese können nachstehender Abbildung 7 entnommen werden.

Diese Immissionen werden vom Grundstücksmarkt wertmindernd aufgenommen und finden in der nachstehenden Bewertung im Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors Berücksichtigung.

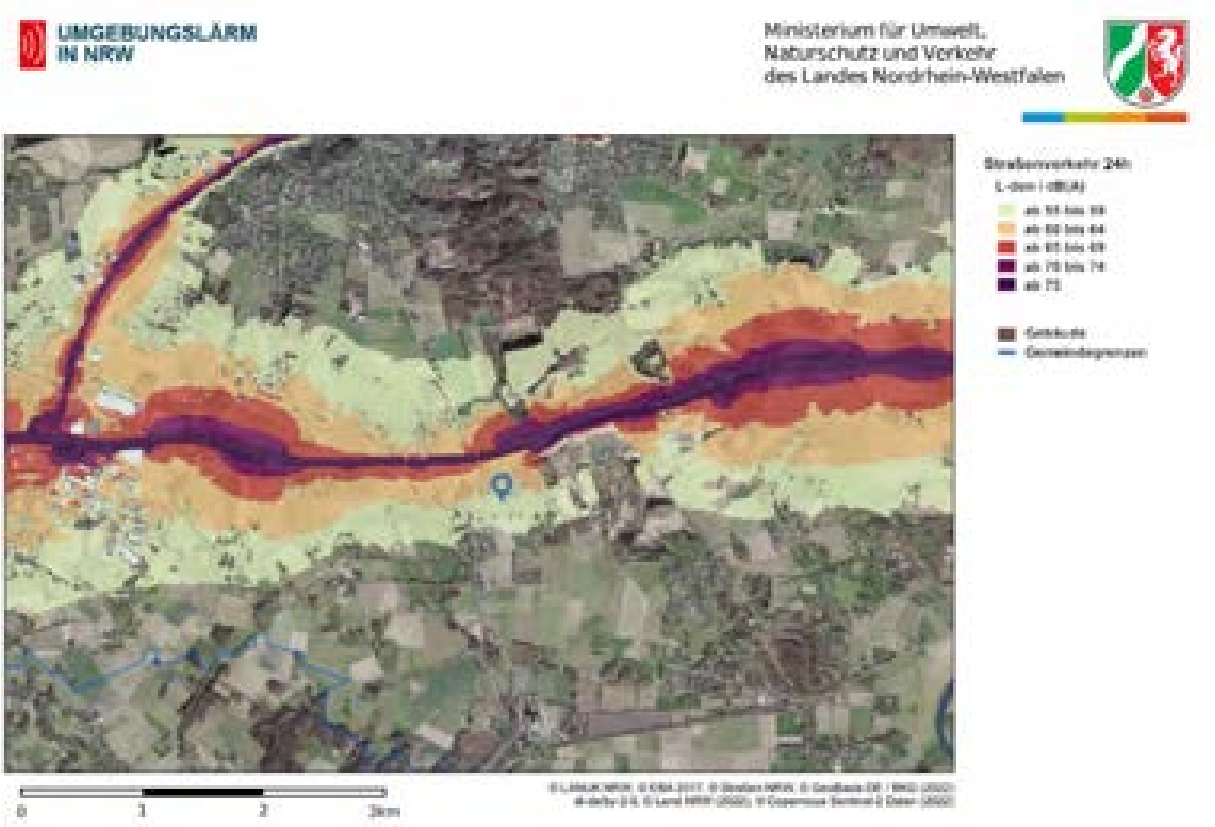


Abb. 7: Schallausbreitung Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Stand 2022

3.8 Denkmalschutz

Laut Datenabruf vom 11. Mai 2026 wird das Bewertungsobjekt weder als Bau- noch als Bodendenkmal geführt. Im Rahmen der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass weder das zu bewertende Grundstück noch die aufstehenden baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen und kein Denkmalschutz zu berücksichtigen ist.

3.9 Hochwasser/Starkregen

Entsprechend der nachstehenden Abbildung 8 befindet sich das Bewertungsobjekt bezüglich der Hochwassergefährdung in der Gefahrenklasse 1 (sehr geringe Gefährdung).



Abb. 8: Zürs Hochwassergefährdung
Quelle: on-geo GmbH, Stand Mai 2026

Die Gefahr eines Starkregens ist als mittel einzustufen und der nachstehenden Abbildung 9 zu entnehmen.

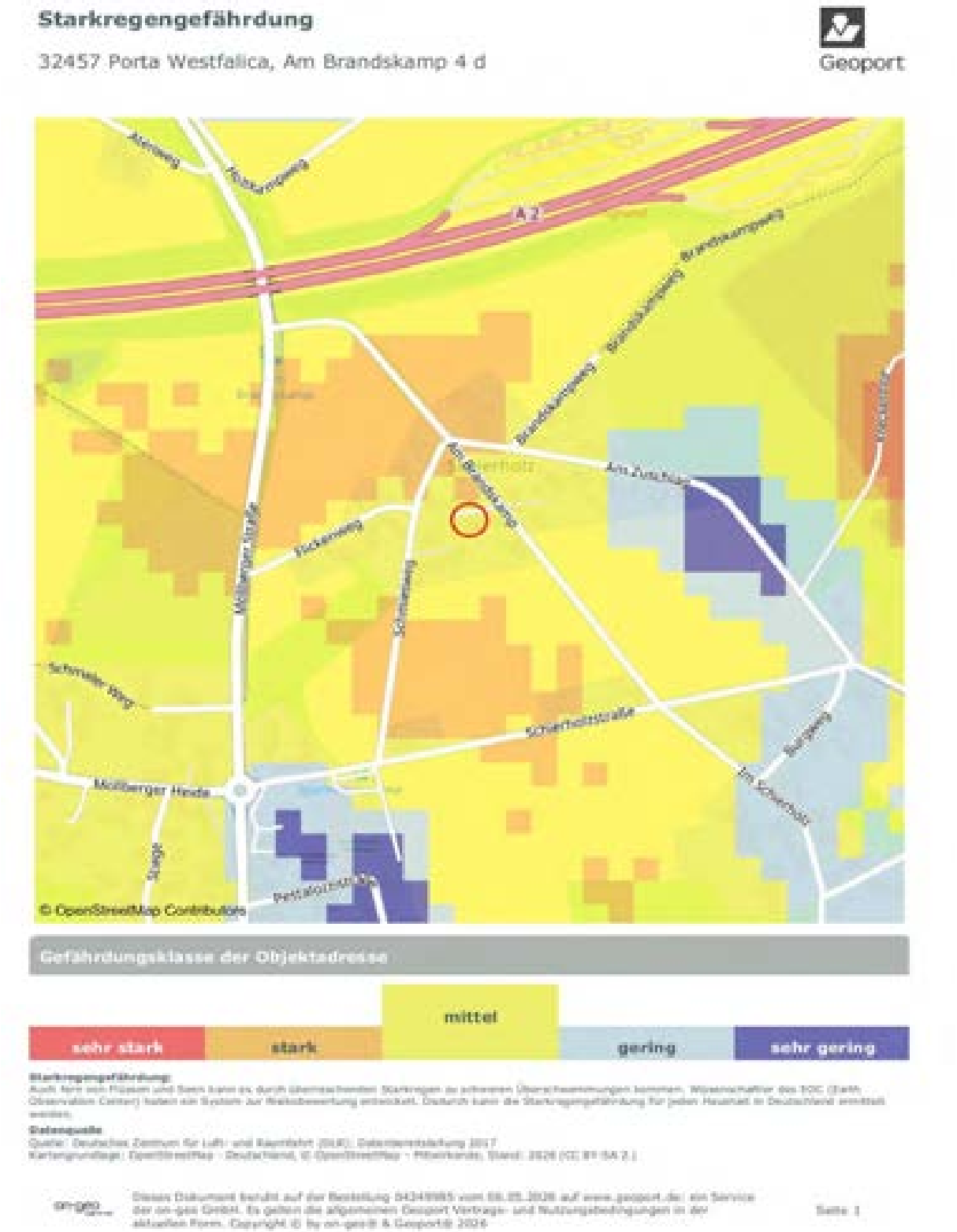


Abb. 9: Starkregengefährdung
Quelle: on-geo GmbH, Stand Mai 2026

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes

Vorbemerkungen:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als freistehendes Wohnhaus bestehend aus dem Gebäude mit der Bezeichnung Am Brandskamp 4d. Das Gebäude wurde im Jahr 2002 errichtet und im zeitlichen Verlauf mit dem Ausbau des Dachgeschosses erweitert.

Das eingeschossige Wohngebäude ist im Dachgeschoss vollständig ausgebaut. Die Wohnung erstreckt sich über das Erd- und das Dachgeschoss.

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Dies gilt u. a. auch für die in dem Gebäude vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf Korrosionsschäden geprüft. Bezüglich der Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Einrichtungen aus. Ebenso wird vorausgesetzt, dass der erforderliche Brandschutz zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt gewährleistet ist.

Gebäudeart:	Einfamilienhaus.
Baujahr:	2002.
An-Umbauten:	ca. 2010, Ausbau Dachgeschoss und ca. 2016, Terrassenüberdachung.
Anzahl Geschosse:	Ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.
Fundamente:	Streifenfundament, Betonplatte (Annahme).
Unterkellerung:	Vollständig unterkellert.

Bauweise:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Decken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecke.
Fassade:	Klinker.
Geschosstreppe:	Geschlossene Stahlbetontreppe (KG-EG) und offene Stahlrahmentreppe mit Holzstufen (EG-DG).
Dach:	Walmdach ohne Aufbauten.
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung.
Sonstiges:	Eingangstreppe, -podest, Terrassenüberdachung/Wintergarten und Kelleraußeneingang (innerhalb Garage).

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Heizung:	Gas-Zentralheizung (Bj. 2001), die Beheizung erfolgt über Flächenheizkörper und Fußbodenheizung.
Warmwasser:	Zentral über die Heizungsanlage mit Solarunterstützung.
Haupteingang:	Einflügelige Kunststoffrahmentür mit Seitenteil, jeweils mit Lichtausschnitten.
Innentüren:	Überwiegend braune Holztüren mit Holzzargen und Metallgriffen, teilweise mit Lichtausschnitt.
Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat.
Wandbekleidung:	Tapete, teilweise gestrichen oder vertäfelt.
Deckenbekleidung:	Überwiegend vertäfelt oder tapeziert und gestrichen.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster als Dreh-/Kippelemente mit Doppel-/Isolierverglasung und handbetriebenen Rollläden.
Farbe Sanitärobjekte:	Weiß.
Sanitärobjekte Bad KG:	Dusche mit Duschwanne, Duschabtrennung und Brausearmatur mit Mischbatterie, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Waschmaschinenstellplatz.
Sanitärobjekte Bad EG:	Badewanne mit Wanneneinlauf und Brausearmatur mit Mischbatterie, Dusche mit Duschwanne, Duschabtrennung und Brausearmatur mit Mischbatterie, wandhängendes WC mit Unterputzspül-

kasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Handtuchheizkörper.

Sanitärobjekte Bad DG:	Badewanne mit Wanneneinlauf und Brausearmatur mit Mischbatterie, Dusche mit Duschwanne, Duschabtrennung und Brausearmatur mit Mischbatterie, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Handtuchheizkörper.
Elektroinstallationen:	Elektroverteilung und -verkabelung überwiegend unter Putz mit Kippsicherungen, Schutzschalter und Sicherungskasten (Bj. 2001).
Terrasse/Balkon:	Terrasse/Wintergarten im EG, kein Balkon.
Besonderes:	Kaminofen.

4.3 Energetische Eigenschaften

Energieausweis: Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Für die Bewertung wird ein baujahrestypischer, energetischer Standard unter Berücksichtigung der Modernisierungen und der verwendeten Materialien unterstellt.

Dieser entspricht zum Bewertungsstichtag keiner aktuellen, aber immer noch nachgefragten Energetik.

4.4 Pkw-Stellplätze

Garage/Stellplatz: Es ist eine Pkw-Doppelgarage vorhanden. Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit vor der Garagen auf der Hoffläche weitere Fahrzeuge abzustellen. Im öffentlichen Verkehrsraum sind entlang der Straße nur sehr eingeschränkt Pkw-Stellplätze vorhanden.

4.5 Außenanlagen

Einfriedungen: Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet. Zur Straße hin ist eine Betonmauer vorhanden. Im hinteren Grundstücksteil dient ein Maschendrahtzaun als Einfriedung.

Befestigungen: Die Zuwegung zum Haus und zu der Garage sowie Gartenwege sind befestigt.

Grünbereiche: Die Außenanlagen rund um das Gebäude sind einfach gestaltet, bestehen aus Büschen und Stauden sowie auch kleinkronigen

Bäumen. Die Außenanlagen machen am Tag der Besichtigung einen normal gepflegten Eindruck.

4.6 Instandhaltung/Modernisierung

4.6.1 Instandhaltung

Das Gebäude wird zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und normal bewirtschaftet. In einigen Bereichen sind Instandsetzungen notwendig. Es macht insgesamt einen normalen und altersbedingten Eindruck mit durchschnittlichen Gebrauchsspuren und Abnutzungen. Bei der Besichtigung konnte augenscheinlich ein kleinerer, über das normale Maß der Abnutzung und Alterung hinausgehender Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.



Rissbildung Sturz oberhalb des Garagentores

Während kleinere Instandhaltungen sowie veraltete Bauteile in der Alterswertminderung bereits ausreichend Berücksichtigung finden, stellen die bei der Besichtigung vorgefundenen und zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Instandhaltungsrückstände Bauschäden dar, die im Wesentlichen auf unterlassene Instandhaltung zurückzuführen sind. Inwieweit weitergehende Bauschäden ursächlich sind, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht abschließend beurteilt werden.

Instandhaltungsrückstand		Betrag €
Rissbildung Garagensturz	pauschal	2.000,00
Summe Instandhaltungsrückstand insgesamt		2.000,00
Summe Instandhaltungsrückstand insgesamt rd.		2.000,00

Diese pauschalen Werte stellen keine verbindlichen Schadenbeseitigungskosten dar, sondern den Wert, den ein Marktteilnehmer üblicherweise in Abzug bringen würde.

Ob ein neuer Eigentümer diese Instandhaltungsrückstände oder Schäden dann tatsächlich beseitigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er nach seinen Vorstellungen und Nutzungsmöglichkeiten beseitigt, kann eine Wertminderung für die Rückstände und Schäden nur grob geschätzt werden.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Ebenso wurde auch auftragsgemäß keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen durchgeführt und deren Funktionalität vorausgesetzt. Baubiologische Untersuchungen waren ebenfalls nicht Gegenstand der Beauftragung.

4.6.2 Modernisierung

Das Jahr der ursprünglichen Errichtung geht aus der Bauakte mit dem Jahr 2002 hervor. Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurde unter dem Aktenzeichen MO.12/00 am 14. Dezember 2000 genehmigt. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wird in der Bauakte mit dem 26. November 2002 dokumentiert.

Mit Nachtragsbauschein vom 18. Juni 2002 wurde eine veränderte Bauausführung der Doppelgarage genehmigt.

Mit weiterem Bauschein Nr. MO.2/15 vom 20. April 2015 wurde die Errichtung einer Terrassenüberdachung genehmigt.

Weitere baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind nicht dokumentiert. Allerdings wurde laut Angaben der Eigentümer das Dachgeschoss ca. im Jahr 2010 ohne Baugenehmigung ausgebaut. Veränderungen in der Kubatur wurden dabei nicht vorgenommen.

Die Ausstattung ist baujahrestypisch als überwiegend durchschnittlich zu bewerten. Im zeitlichen Verlauf wurden einzelne Bauteile erneuert bzw. modernisiert. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erfolgt.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV angewandt. Das Modell basiert auf einem Punkterastersystem, welches für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgegebene Punkte ausweist. Aus der Summe der Punkte ergibt sich dann der jeweilige Modernisierungsgrad.

Modernisierungselemente	Max. 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
Maximale Summe	20

Tabelle 1: Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads
Quelle: Sachwertrichtlinie, Anlage 4, S. 49

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die ImmoWertA gibt zur Vergabe von Modernisierungspunkten folgende Orientierungswerte an:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Abb. 10: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten
Quelle: ImmoWertA, Stand September 2023

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zum Bewertungsstichtag folgendes Punkteraster:

Modernisierungselemente Einfamilienhaus	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe Einfamilienhaus	0

Der spätere Ausbau des Dachgeschosses rechtfertigt dabei keine Vergabe von Modernisierungspunkten, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge hätten.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

5.1 Wohnlage

Die Wohnlage innerhalb einer Außenbereichssatzung des Stadtteils Möllbergen in der Stadt Porta Westfalica ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen. Mit der Nähe zur Bundesautobahn 2 entspricht das einer leicht unterdurchschnittlichen Lage innerhalb des Kreisgebietes.

5.2 Mietmarkt

Am örtlichen Mietmarkt ist trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung eine anhaltende Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum zu beobachten. Leerstände sind insbesondere bei veralteten Objekten oder in weniger nachgefragten Ortsteilen vorhanden. Dazu ist in Bezug auf den demografischen Wandel mit wachsendem Durchschnittsalter der Bevölkerung mit steigender Nachfrage an Mietwohnungen in seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnanlagen/Gebäuden zu rechnen. Barrierefreiheit ist bei dem zu bewertenden Gebäude nicht gegeben.

5.3 Nachfrager

Insgesamt ist am gesamten Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht 2025) im Kreis Minden-Lübbecke gegenüber dem Vorjahr wieder eine leicht gestiegene Anzahl bei den Kaufverträgen bei ebenfalls gestiegenem Geld- und Flächenumsatz zu beobachten.

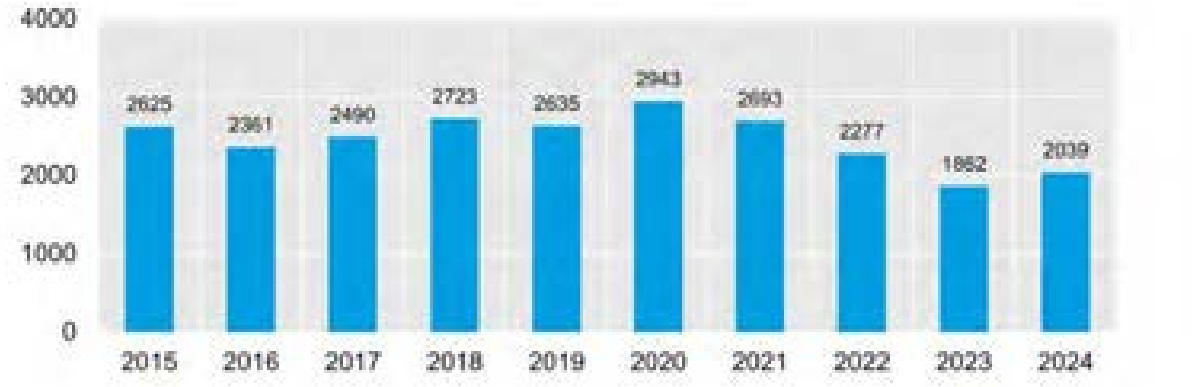


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle im gesamten Kreisgebiet
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Kreis Minden-Lübbecke

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	157	39,43	15,95
Espelkamp	63	20,17	11,74
Hille	61	14,75	9,80
Hüllhorst	56	14,27	7,07
Lübbecke	111	36,67	11,92
Petershagen	103	19,84	17,87
Porta Westfalica	144	34,82	18,79
Pr. Oldendorf	41	10,35	7,61
Rahden	52	12,38	12,57
Stemwede	28	6,65	6,27
insgesamt	**816**	**209,33**	**119,59**
Vorjahreswerte	691	163,86	103,12

Abb. 12: Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz nach Gemeinden
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Kreis Minden-Lübbecke

Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist dabei gegenüber dem Vorjahr wieder in allen Bereichen gestiegen. Die Anzahl der Kaufverträge hat sich ebenso positiv entwickelt (+18 %), wie auch der Geldumsatz (+27 %) und der Flächenumsatz (+15 %).

Gemeinde	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	430.000	360.000	295.000	235.000	215.000
Espelkamp	410.000	310.000	270.000	200.000	-
Hille	-	330.000	285.000	200.000	170.000
Hüllhorst	-	320.000	260.000	225.000	175.000
Lübbecke	-	340.000	275.000	230.000	180.000
Petershagen	-	300.000	245.000	210.000	-
Porta Westfalica	-	320.000	270.000	225.000	180.000
Pr. Oldendorf	-	310.000	255.000	200.000	-
Rahden	-	320.000	270.000	195.000	-
Stemwede	-	300.000	250.000	190.000	215.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	**395.000**	**320.000**	**270.000**	**210.000**	**180.000**

Abb. 13: Gesamtkaufpreise nach Baujahresgruppen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Kreis Minden-Lübbecke

Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, insbesondere in der nachfragewirksamen Altersklasse von 25 – 44 Jahre von ca. 9 % bis zum Jahr 2030, ist nicht mit signifikanten Nachfrageüberhängen zu rechnen.

5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Das Wohnhaus weist mit einer Fläche von rd. 180 m², davon ca. 110 m² im Erd- und ca. 70 m² im Dachgeschoss eine leicht überdurchschnittliche Größe auf. Der Zuschnitt ist funktional und genügt den heutigen Anforderungen an eine Wohnnutzung. Die Ausstattung des Gebäudes ist als durchschnittlich einzustufen. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus ist ohne Umbauten nicht möglich.

5.5 Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als gut zu werten.

5.6 Vermietungsstand

Das Gebäude ist laut Auskunft der Eigentümer nicht vermietet.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und der derzeitigen Nutzung (Wohnen) ist eine Drittverwendungsfähigkeit uneingeschränkt möglich.

5.8 Verwertbarkeit

Die Verwertung dieser Immobilie ist ohne Einschränkungen gegeben.

5.9 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist wegen der Baualtersklasse als normal anzusehen.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Bewertungsverfahren

6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren

In § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

(1) das Vergleichswertverfahren,
(2) das Ertragswertverfahren und
(3) das Sachwertverfahren.

Des Weiteren wurden die vorstehend erwähnten Verfahren durch entsprechende Richtlinien (Vergleichswertrichtlinie[2], Ertragswertrichtlinie[3] und Sachwertrichtlinie[4]) bis zum 31. Dezember 2021 noch näher konkretisiert. Derzeit sind sie in der ab 1. Januar 2022 gültigen ImmoWertV integriert.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Bewertungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie in den normierten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.[5]

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt demnach keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

---

[2] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
[3] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
[4] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
[5] Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

6.1.2 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.[6]

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.[7]

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus an-

[6] Vgl. § 24 ImmoWertV.
[7] Vgl. § 25 ImmoWertV.

deren vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

(1) aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen oder

(2) durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.[8]

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Liegenschaftszinssatzes, kapitalisiert werden. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

[8] Vgl. § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser), Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.[9]

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i. d. R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.[10]

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.[11]

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Deshalb kommt eine Marktanpassung im Ertragswert nur in Ausnahmefällen in Betracht.

[9] Vgl. § 27 ImmoWertV.
[10] Vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV.
[11] Vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.[12]

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.[13]

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.4 Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der Sachwertrichtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.[14]

[12] Vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV.
[13] Vgl. § 4 ImmoWertV.
[14] Vgl. § 10 ImmoWertV.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, die für die Eigennutzung konzipiert und bestimmt sind

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

6.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Die Anwendung lässt sich damit begründen, dass ein Kaufwilliger im Allgemeinen nicht mehr als den Preis zu zahlen bereit ist, den die Errichtung eines gleichen Objektes kosten würde. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Aufgrund seiner Konzeption und der vorhandenen baulichen Anlagen hat das zu bewertende Anwesen zum Bewertungsstichtag den Charakter eines Einfamilienhauses. Der Verkehrswert ist daher aus dem Sachwert abzuleiten, so wie es auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

6.2 Flächen und Stellplätze

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen und anhand des Lageplans auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgend dargestellten Flächenangaben der baulichen Anlagen wurden den Planzeichnungen der Bauakte des Bauamtes der Stadt

Porta Westfalica entnommen bzw. anhand der Pläne berechnet. Die angegebenen Maße wurden während des Ortstermins stichprobenartig überprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

6.2.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m²
Gebäude- und Freifläche, Am Brandskamp 4d	171	608,00
Gesamtfläche des Grundstücks		608,00

Hinweis:
Die im Miteigentum stehende Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrages. Ein entsprechender Wert wird im Appendix zu diesem Gutachten nachrichtlich mitgeteilt.

6.2.2 Überbaute Grundstücksfläche

Überbaute Grundfläche (ÜGF) Bewertungsobjekt	Fläche m²
Überbaute Grundfläche Einfamilienhaus	142,76
Überbaute Grundfläche Pkw-Garage	46,77
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insg.	189,53
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insg. rd.	190,00

6.2.3 Bruttorauminhalt

Bruttorauminhalt (BRI) Einfamilienhaus	m³
Einfamilienhaus	988,89
Pkw-Garage	126,29
Bruttorauminhalt (BRI) Einfamilienhaus insg.	1.115,18
Bruttorauminhalt (BRI) Einfamilienhaus insg. rd.	1.115,00

Die überdachte Terrasse/Wintergarten ist in diesen Angaben nicht enthalten.

6.2.4 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus	Fläche m²
Untergeschoss	141,80
Erdgeschoss	142,76
Dachgeschoss	142,76
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insg.	427,32
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insg. rd.	427,00

Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage	Fläche m²
Zwei Stahlbeton-Fertiggaragen	46,77
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage insg.	46,77
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage insg. rd.	47,00

Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt	Fläche m²
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus	427,00
Bruttogrundfläche Pkw-Garage	47,00
Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt insg.	474,00

6.2.5 Miet-/Nutzfläche

Mietfläche Bewertungsobjekt	Lage	Fläche m²
Wohnfläche Erdgeschoss ca.	EG	109,70
Wohnfläche Dachgeschoss ca.	DG	70,00
Mietfläche Bewertungsobjekt insg.		179,70
Mietfläche Bewertungsobjekt insg. rd.		180,00

Hinweis:

Die Angabe der Wohn-/Nutzfläche wurde aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. überschlägig geschätzt (Wohnfläche Dachgeschoss). Die Terrasse im Erdgeschoss ist in dieser Angabe nicht enthalten. Da die Angabe der Wohnfläche lediglich redaktionellen Charakter besitzt und keinen unmittelbaren Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert hat, wird auf eine detaillierte Ermittlung der Wohnfläche mit einem dadurch verbundenen Aufmaß verzichtet.

6.2.6 Pkw-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Pkw-Garage	2
Pkw-Carport	0
Pkw-Außenstellplatz	0
Kfz-Stellplätze insgesamt	2

6.3 Objektspezifischer Bodenwert

6.3.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschen-

den grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

6.3.2 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

6.3.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für den Bereich typischen Nutzung, angegeben in €/m² Grundstücksfläche. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind die Expertisen, Auswertungen und Erhebungen des zuständigen Gutachterausschusses. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2026 für erschlossene, baureife Wohnbauflächen im Bereich des Bewertungsobjekts

60,00 €/m².

In Bezug auf den Bodenrichtwert hat der Gutachterausschuss folgende Angaben gemacht:

Bodenrichtwertnummer:	341
Gemeinde:	Porta Westfalica
Gemarkung:	Möllbergen
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosse:	I-II
Grundstücksgröße:	700,00 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	k. A.
Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ):	k. A.

Der Gutachterausschuss hat in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert weitere Angaben gemacht (siehe Abschnitt 6.3.4).

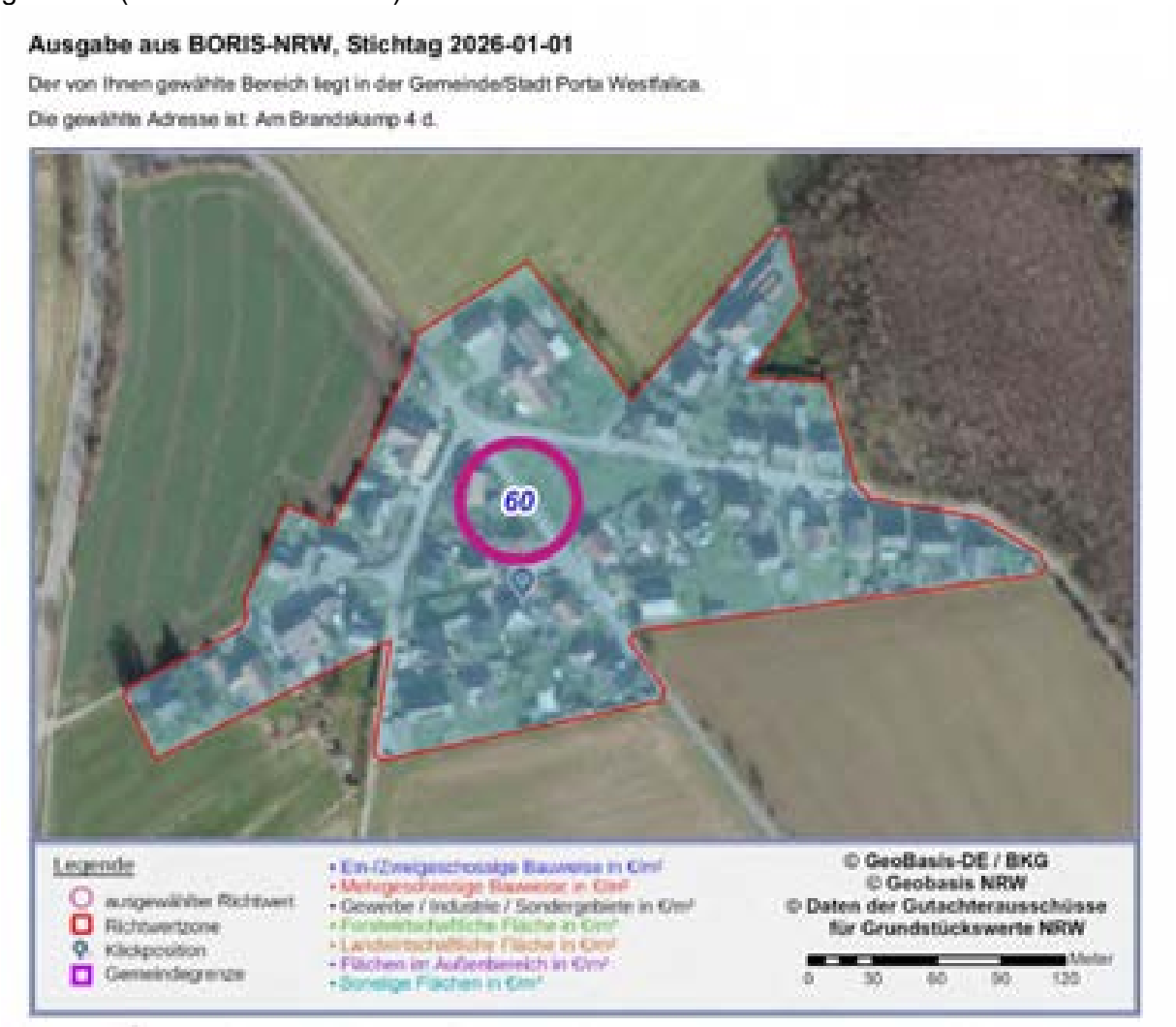


Abb. 14: Bodenrichtwertauskunft zum Erhebungsstichtag 01.01.2026
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke

6.3.4 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Grundstücksgröße:

Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert eine Richtwertgröße von 700 m² für das Grundstück an. Die Bodenrichtwertauskunft zum 01. Januar 2026 sieht für abweichende Grundstücksgrößen Anpassungen vor. Empirische Untersuchungen des Gutachterausschusses zur Grundstücksgröße haben ergeben, dass die Umrechnungskoeffizienten bis maximal zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes anzuwenden sind. Ein darüber hinausgehender Grundstücksteil wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche zwischen 1,00 €/m² und 12,00 €/m² anzusetzen ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist keine weitere Unterteilung notwendig, da die 1,5-fache Richtwertgröße mit dem Gesamtgrundstück nicht überschritten wird und eine Nutzung als separate Grundstücksfläche ausgeschlossen wird. Entsprechend der nachstehenden Abbildung ist für die Größe des Bewertungsgrundstücks der Umrechnungskoeffizient 1,13 anzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

Grundstücks-fläche (m²)	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 60 €/m²	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 €/m²	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m²	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

Abb. 15: Umrechnungskoeffizienten Bodenrichtwert
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke

(2) Maße der baulichen Nutzung:

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht diesbezüglich keine weiteren Daten. Auf die Ermittlung eines Maßes der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund verzichtet.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Flurstück stellt ein Grundstück dar, welches einen regelmäßigen Zuschnitt hat und sich unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße baulich effizient nutzen lässt. Es bedarf daher keiner weiteren Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(4) Topographie:

Das Grundstück fällt augenscheinlich von Osten nach Westen hin leicht ab. Dieses Geländeniveau kann jedoch als typische Topographie innerhalb der Bodenrichtwertzone angesehen werden. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topographischen Merkmale nicht erforderlich.

(5) Lage:

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weicht das Bewertungsgrundstück bezüglich seiner Lage nicht von der überwiegenden Anzahl der innerhalb der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage ist demnach nicht erforderlich.

(6) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2026. Laut Auskunft des Gutachterausschusses haben sich im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag keine Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus ergeben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Für das gesamte Bewertungsgrundstück wird daher folgender Umrechnungsfaktor angegeben:

Ableitung relativer Bodenwert	Merkmal	Anpassung	Betrag €/m²
Bodenrichtwert	ebf.		60,00
Abgabenrechtliche Einstufung	ebf.		
Anpassung abgabenrechtliche Einstufung	ebf.	1,000	60,00
Art der Nutzung Richtwertgrundstück	Wohnen		
Art der Nutzung Bewertungsgrundstück	Wohnen		
Anpassung Art der Nutzung	Wohnen	1,000	60,00
Größe Richtwertgrundstück	700,00		
Größe Bewertungsgrundstück	608,00		
Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße		1,130	67,80
Maß der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück	k. A.		
Maß der baulichen Nutzung Bewertungsgrundstück	k. A.		
Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung		1,000	67,80
Topographie Richtwertgrundstück	eben		
Topographie Bewertungsgrundstück	eben		

Anpassung aufgrund der Topographie	eben	1,000	67,80
Lageklasse des Richtwertgrundstücks	k. A.		
Lageklasse des Bewertungsgrundstücks	k. A.		
Anpassung aufgrund abw. Lageparameter		1,000	67,80
Bodenrichtwert gem. GAA	60,00		
Konjunkturell angepasster Bodenwertrichtwert	60,00		
Anpassung aufgrund konjunktureller Entwicklung		1,000	67,80
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			67,80
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.			68,00

Dementsprechend wird der objektspezifisch angepasste Bodenwert für das Bewertungsgrundstück aus dem Bodenrichtwert abgeleitet, angepasst und bewertet mit:

68,00 €/m².

Berechnung objektspezifischer Bodenwert (W)	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Flurstück Nr. 171, Wohnbaufläche	608	68,00	41.344,00
Objektspezifischer Bodenwert Bewertungsgrundstück insgesamt rd.			41.300,00

6.4 Sachwert

6.4.1 Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

6.4.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach der Anlage 4 der ImmoWertV vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Einfamilienhaus als Gebäude des Typs 1.01 zu klassifizieren.

Die Pkw-Garage entspricht dem Gebäudetyp 14.1 und der Standardstufe 4.

6.4.3 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Gebäude des Typs 1.01 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Im Zuge der vom zuständigen Gutachterausschuss vorgegebenen Modellkonformität ist auch von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Das Ursprungsbaujahr des Einfamilienhauses ist das Jahr 2002. Im zeitlichen Verlauf erfolgten keine signifikanten Modernisierungen (siehe Abschnitt 4.6.2) mehr. Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist die nachfolgende Formel anzuwenden:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sind für die Variablen a, b und c die Werte der nachfolgenden Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100\%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 der ImmoWertV 2021 angegeben Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter$$

Im vorliegenden Fall liegt das relative Alter der Immobilie unter der Schwelle von 60 % (Gebäudealter > 48 Jahre), welche eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer zur Folge hätte.

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Abb. 16: Angaben der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der RND
Quelle: ImmoWertV 2021

Bei Anwendung des Modells gemäß Anlage 2 ImmoWertV und einer Gesamtpunktzahl von 0 Punkten ergibt sich demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren und ein (fiktives) Gebäudealter von 24 Jahren.

Aufgrund der Bauweise, der Bausubstanz, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 4.6.2) sowie des vorgefundenen Instandhaltungszustands ist gemäß des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 56 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit ein (fiktives) Baualter von 24 Jahren und als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) das Jahr 2002.

Für Pkw-Garagen wird in der Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Modernisierungen, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedingen würden, sind nicht erfolgt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baujahresdaten und die Nutzungsdauern im Überblick dargestellt.

Jahr der Wertermittlung:	2026
Jahr der Fertigstellung:	2002
Bewertungsrelevantes Bj.:	2002

Bauliche Anlage	bew. Bj.	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
Einfamilienhaus	2002	80 Jahre	24 Jahre	56 Jahre
Pkw-Garage	2002	60 Jahre	24 Jahre	36 Jahre

6.4.4 Basispreis Einfamilienhaus

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich für den Gebäudetyp 1.01 auf 1 m² Bruttogrundfläche inkl. Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie verschiedene Standardstufen. Entsprechend der Vorgaben der NHK 2010 ist das Bewertungsobjekt wie folgt einzustufen:

Einstufung in die jeweilige	Standardstufe					Wägungs-
Merkmal	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	23,0 %
Dächer	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	15,0 %
Außentüren u. Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0 %
Innenwände u. Türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0 %
Decken u. Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0 %
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	5,0 %
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0 %
Heizung	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	9,0 %
So. techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6,0 %
Kostenkennwert Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260	€/m² BGF

Bei den obigen Kostenkennwerten der einzelnen Standardstufen wurden die jeweiligen Bruttogrundflächen des Bewertungsobjektes gewichtet.

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m² BGF
Außenwände	(0 x 23,00% x 655 €/m²) + (0 x 23,00% x 725) + (0,5 x 23,00% x 835 €/m²) + (0,5 x 23,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.260 €/m²) =	211,60
Dächer	(0 x 15,00% x 655 €/m²) + (0 x 15,00% x 725) + (0,5 x 15,00% x 835 €/m²) + (0,5 x 15,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.260 €/m²) =	138,00
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	91,85
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	91,85
Decken u. Treppen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	91,85
Fußböden	(0 x 5,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 5,00% x 725) + (0,5 x 5,00% x 835 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.260 €/m²) =	39,00
Sanitäreinrichtungen	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (0 x 9,00% x 725) + (1 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	75,15
Heizung	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (0 x 9,00% x 725) + (0,5 x 9,00% x 835 €/m²) + (0,5 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	82,80
So. techn. Ausstattung	(0 x 6,00% x 655 €/m²) + (0 x 6,00% x 725) + (1 x 6,00% x 835 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.260 €/m²) =	50,10
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	872,20
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	872,00
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	3,0

Der gewogene Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für das Bewertungsobjekt auf 872,00 €/m² festgesetzt und entspricht damit im Wesentlichen der Standardstufe 3 als Ausstattungsstandard. Im Rahmen der nachfolgenden Sachwertermittlung wird obiger Kostenkennwert als Basispreis für die durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Pkw-Garage

Der in den NHK 2010 angegebene Basispreis für den Gebäudetyp 14.1 der Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise), der für solche Gebäude in Ansatz zu bringen ist, beträgt 485,00 €/m² Bruttogrundfläche einschließlich 12 % Nebenkosten. Der Basispreis bezieht sich für diesen Gebäudetyp nicht auf näher spezifizierte Baujahresklassen, sondern richtet sich ausschließlich nach dem Ausstattungsstandard. Unter Berücksichtigung dieser Bauweise wird vorliegend ein Basispreis von 485,00 €/m² angesetzt.

6.4.5 Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Zur Berücksichtigung örtlicher und regionaler Unterschiede können Korrekturfaktoren auf lokaler (Orte) und regionaler (Bundesländer) Ebene verwendet werden. Allerdings gehen die

NHK 2010 als Modellgröße in die Sachwertberechnung des Gutachterausschusses zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren ein. Ein Regionalfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt und wird daher mit 1,0000 angesetzt.

Die Preisentwicklung ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010) zum IV. Quartal 2025 mit 1,9070 an. Die Veröffentlichung des Baupreisindex beim Statistischen Bundesamt erfolgt auf der Basis 2021=100. Die Umbasierung von 2021 auf 2010 wird für Wohngebäude mit dem Faktor 70,80 angesetzt.

Darüber hinaus gibt das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Anpassungen für abweichende Bauausführungen an. Hierbei ist u. a. ein fehlender Drempel mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Dieser beträgt -3,4 % und entspricht damit dem Faktor 0,966.

6.4.6 Zeitwert der baulichen Anlagen

Zeitwert Einfamilienhaus

Basisdaten	Einfamilienhaus	unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2026	
Jahr der Fertigstellung (Hauptgebäude)	2002	
Bewertungsrelevantes Baujahr (Hauptgebäude)	2002	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Gebäudealter (GA)	24 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,700	
Bruttogrundfläche (BGF)	427,32 m²	
Baupreisindex: IV. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	190,68	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9068	
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0500	
Korrekturfaktor AGVGA	0,9660	
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000	

Kategorisierung nach NHK 2010	Einfamilienhaus	unterkellert
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Einfamilienhaus	Gebäudetyp:	1.01
Ausstattungsstandardstufe		3
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17% Baunebenkosten		872,00

Gebäudezeitwert Einfamilienhaus (unterkellert)		Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m² BGF			872,00
Baupreisindex		1,9068	1.662,73
Indexierter KKW in €/m² BGF			1.662,73
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010		1,0500	1.745,87
Korrigierter und indexierter KKW in €/m² BGF			1.745,87
Korrekturfaktor gemäß Vorgaben AGVGA		0,9660	1.606,20
Korrigierter und indexierter KKW nach AGVGA in €/m² BGF			1.606,20
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht		1,0000	1.606,20
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF			1.606,20
Bruttogrundfläche (BGF)		427,32 m²	
Herstellungskosten (427,32 m² x 1.606,20 €/m)			686.360,18
Zzgl. Außenanlagen gemäß Angabe Gutachterausschuss			
	Kanal		2.900,00
	Gas		2.000,00
	Wasser		1.900,00
	Strom		2.000,00
	Einfahrt		2.500,00
	Terrasse		2.000,00
	Gartenanlage		2.000,00
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen			701.660,18
x Alterswertminderungsfaktor (701.660,18 € x 0,700%)		491.162,13	
Gebäudezeitwert Einfamilienhaus			491.162,13
Gebäudezeitwert Einfamilienhaus rd.			491.000,00

Zeitwert Pkw-Garage

Basisdaten	Pkw-Garage
Jahr der Wertermittlung	2026
Jahr der Fertigstellung	2002
Bewertungsrelevantes Baujahr	2002
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Gebäudealter (GA)	24 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,600
Bruttogrundfläche (BGF)	46,77 m²
Baupreisindex: I. Quartal 2022 Basis (2010 = 100)	190,68
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9068
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000
Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010	1,0000
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000

Kategorisierung nach NHK 2010	Pkw-Garage	0,00
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Pkw-Garage	Gebäudetyp:	14.1
Ausstattungsstandardstufe		4
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 12% Baunebenkosten		485,00

Gebäudezeitwert Pkw-Garage	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m² BGF		485,00
Baupreisindex	1,9068	924,80
Indexierter KKW in €/m² BGF		924,80
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	924,80
Korrigierter und indexierter KKW in €/m² BGF		924,80
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	924,80
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		924,80
Bruttogrundfläche (BGF)	46,77 m²	
Herstellungskosten (46,77 m² x 924,80 €/m)		43.252,90
Zzgl. Außenanlagen (43.252,90 € x 0,00%)	0,00 %	0,00
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		43.252,90
x Alterswertminderungsfaktor (43.252,90 € x 0,600%)	25.951,74	
Gebäudezeitwert Pkw-Garage		25.951,74
Gebäudezeitwert Pkw-Garage rd.		26.000,00

Zweitwert weitere bauliche Anlagen

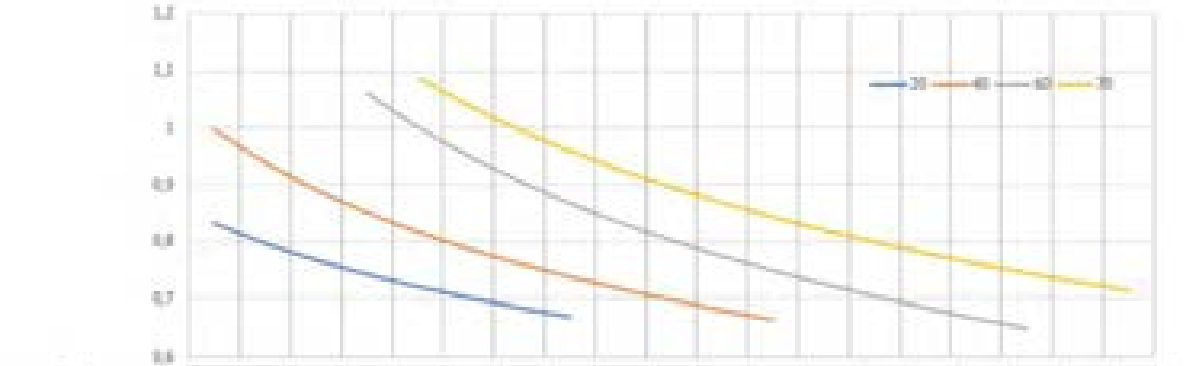
Zeitwert weitere bauliche Anlagen	Betrag €
Garten-/Gerätehaus, überdachtes Lager	4.000,00
Eingangstreppe	2.000,00
Terrassenüberdachung	8.000,00
Zeitwert weitere bauliche Anlagen insgesamt	14.000,00
Zeitwert weitere bauliche Anlagen insgesamt rd.	14.000,00

Bei den weiteren baulichen Anlagen finden die Bauteile Berücksichtigung, die über die Normalherstellungskosten noch nicht abgedeckt sind.

6.4.7 Vorläufige Sachwertermittlung

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke 2025 gibt für vorläufige Sachwerte von 550.000,00 € bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 60 Jahren einen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 0,65 an. Für Bewertungsobjekte mit dem gleichen

vorläufigen Sachwert und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt der Sachwertfaktor 0,74, d. h. mit abnehmender Restnutzungsdauer sinkt auch der Sachwertfaktor. Bei einem vorläufigen Sachwert von 525.000,00 € betragen die Sachwertfaktoren 0,67 (60 Jahre Restnutzungsdauer) und 0,76 (70 Jahre Restnutzungsdauer). Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes von rd. 572.300,00 €, einer modifizierten Restnutzungsdauer von 56 Jahren sowie der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles und der zeitlichen Entwicklung, wäre hier ein interpolierter Faktor von 0,65 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser angemessen.



Sachwert in Tsd. EUR	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450	475	500	525	550	575	600
RND 70 Jahre					1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71
RND 60 Jahre				1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,78	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65		
RND 40 Jahre	1,00	0,94	0,89	0,85	0,82	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68	0,67							
RND 20 Jahre	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,68	0,67											

Abb. 17: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Minden-Lübbecke
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Kreis Minden-Lübbecke

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Einfamilienhaus in einer leicht unterdurchschnittlichen Lage innerhalb des Kreisgebietes handelt, ist hier eine weitere Anpassung vorzunehmen. Dazu ist aber auch ein wieder leicht gestiegenes Preisniveau seit der letzten Datenerhebung zu beobachten.

Aus sachverständiger Sicht gleichen sich diese Vor- und Nachteile aus. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor beträgt somit 0,65.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Einfamilienhaus		491.000,00
Zeitwert Pkw-Garage		26.000,00
Zeitwert weitere bauliche Anlagen		14.000,00
Zzgl. Bodenwert		41.300,00
Vorläufiger Sachwert		572.300,00
Sachwertfaktor (SWF)	0,65	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (572.300,00 € x 0,65)		371.995,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		372.000,00

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Belastungen:

Rechte und Belastungen sind nicht zu berücksichtigen.

Instandhaltungszustand:

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.6.1 ist ein Instandhaltungsrückstand i. H. v. 2.000,00 € in Ansatz zu bringen.

Baurechtlicher Missstand:

Bei der Sichtung der Bauakte der Stadt Porta Westfalica wurde festgestellt, dass eine baurechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses nicht vorliegt. Der Zeitpunkt des Ausbaus des Dachgeschosses ist vermutlich das Jahr 2010.

Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben wird jedoch davon ausgegangen, dass der Ausbau des Dachgeschosses genehmigungsfähig ist und der baurechtliche Missstand mit einer Nachtragsbaugenehmigung behoben werden kann. Für diese Nachtragsbaugenehmigung wird ein pauschaler Betrag in Höhe von rd. 4.000,00 € für Architektenzeichnungen, Bauantragstellung und Gebühren in Abzug gebracht.

Hinweis:

Aus diesem Ansatz kann keine Genehmigungspflicht seitens der Bauordnungsbehörde abgeleitet werden. Eine verbindliche Aussage zur Genehmigungsfähigkeit wäre nur im Rahmen einer Bauvoranfrage zu bekommen, was grundsätzlich nicht Auftragsumfang eines Wertermittlungssachverständigen ist. Zudem kann sich der Aufwand deutlich erhöhen, wenn z. B. zusätzliche Brandschutzauflagen geschaffen werden müssen.

Zusammenfassung

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag €
Rechte und Belastungen	0,00
Instandhaltungsrückstand	-2.000,00
Nachtragsbaugenehmigung Ausbau Dachgeschoss	-4.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-6.000,00

6.6 Sachwertermittlung

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	372.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-6.000,00
Separat nutzbare Grundstücksflächen	0,00
Sachwert Bewertungsobjekt	366.000,00
Sachwert Bewertungsobjekt rd.	366.000,00

6.7 Plausibilisierung Ertragswert

Zur Plausibilisierung des Vergleichswertes wird eine ergänzende Ertragswertberechnung durchgeführt. Die einzelnen Ansätze sind nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Hinweis:
Das Bewertungsobjekt ist laut Auskunft der Eigentümer nicht vermietet.

6.7.1 Tatsächlicher Rohertrag

Vertraglich erzielbarer Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnfläche Erdgeschoss	109,70	0,00	0,00
Wohnfläche Dachgeschoss	70,00	0,00	0,00
Zwischenergebnisse Flächenmieten	179,70	0,00	0,00
Kfz-Stellplätze			
Pkw-Garage	2,00	0,00	0,00
Pkw-Carport	0,00	0,00	0,00
Summe vertraglich erzielter Rohertrag pro Monat			0,00
Vertraglich erzielter Rohertrag pro Jahr (0,00 € x 12)			0,00

6.7.2 Marktüblicher Rohertrag

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnfläche Erdgeschoss	109,70	7,38	810,00
Wohnfläche Dachgeschoss	70,00	7,00	490,00
Zwischenergebnisse Flächenmieten	179,70	7,23	1.300,00
Kfz-Stellplätze			
Pkw-Garage	2,00	50,00	100,00
Pkw-Carport	0,00	0,00	0,00
Summe vertraglich erzielter Rohertrag pro Monat			1.400,00
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.400,00 € x 12)			16.800,00

Der angesetzte Rohertrag berücksichtigt die Lage, das Baujahr sowie die Größe und Ausstattung des Hauses gemäß des Mietspeigels 2025 der Stadt Porta Westfalica und wurde sachverständig angepasst (z. B. Nutzung als Einfamilienhaus, zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Kellergeschoss und Garten, etc.).

Die Pkw-Garage (Doppelgarage) wird mit mtl. 50 €/Garagenstellplatz angesetzt.

6.7.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	Betrag €
Einfamilienhaus	1,00	383,00	383,00
Pkw-Garage	1,00	50,00	50,00
Verwaltungskosten insgesamt			433,00

Instandhaltungskosten	Fläche m²/Stk.	€/m²	Betrag €
Wohnfläche Erdgeschoss	109,70	15,00	1.645,50
Wohnfläche Dachgeschoss	70,00	15,00	1.050,00
Flächen insgesamt	179,70	15,00	2.695,50
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Garage	2,00	113,00	226,00
Instandhaltungskosten insgesamt			2.921,50

Mietausfallwagnis	RoE in €	% vom RoE	Betrag €
Einfamilienhaus	15.600,00	2,00	312,00
Pkw-Garage	1.200,00	2,00	24,00

in Prozent des Rohertrags	16.800,00	2,00	336,00

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% vom RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	16.800,00	2,58 %	433,00
Instandhaltungskosten	16.800,00	17,39 %	2.921,50
Mietausfallwagnis	16.800,00	2,00 %	336,00
Bewirtschaftungskosten insgesamt	16.800,00	21,97 %	3.690,50

6.7.4 Vorläufiger Ertragswert

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	
Jahr der Bewertung	2026
Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,00 %
Rentenbarwertfaktor	26,9655 RBF
Bodenwert	41.300,00 €

Ermittlung vorläufiger Ertragswert			Betrag €
Jahresrohertrag			16.800,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.690,50
Reinertrag (RE)			13.109,50
Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	41.300,00	3,00	-1.239,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)			11.870,50
Kapitalisierung Gebäudeertragsanteil	GEA	RBF	
Anteiliger Gebäudewert	11.870,50	26,9655	320.093,97
Zzgl. Bodenwert			41.300,00
Vorläufiger Ertragswert			361.393,97
Vorläufiger Ertragswert rd.			361.000,00

6.7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Anmerkungen in Abschnitt 6.5.

6.7.6 Ertragswert

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.	361.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-6.000,00
Separat nutzbare Grundstücksflächen	0,00
Ertragswert Bewertungsobjekt insgesamt	355.000,00
Ertragswert Bewertungsobjekt insgesamt rd.	355.000,00

6.7.7 Abweichung Sach-/Ertragswert

Abweichung vorläufiger Sachwert zu Ertragswert	Abweichung %	Betrag €
Sachwert	100,00	366.000,00
Ertragswert	97,00	355.000,00
Abweichung in Euro und Prozent	-3,01	-11.000,00

Der Ertragswert bestätigt den Sachwert mit geringer Abweichung. Der ermittelte Sachwert ist damit hinreichend plausibilisiert.

6.8 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne. Aufgrund seiner Konzeption hat das zu bewertende Anwesen zum Bewertungsstichtag und aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen den Charakter eines Einfamilienhauses. Der Verkehrswert ist daher aus dem Sachwert wie folgt abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Einfamilienhaus **Am Brandskamp 4d** in **32457 Porta Westfalica** zum Wertermittlungsstichtag **30. März 2026** ein Verkehrswert begutachtet von:

366.000,00 €

(i. W.: Dreihundertsechsundsechzigtausend Euro)

Das vorstehende Sachverständigengutachten wurde durch mich persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Minden, den 06. Juli 2026

7 ANLAGEN

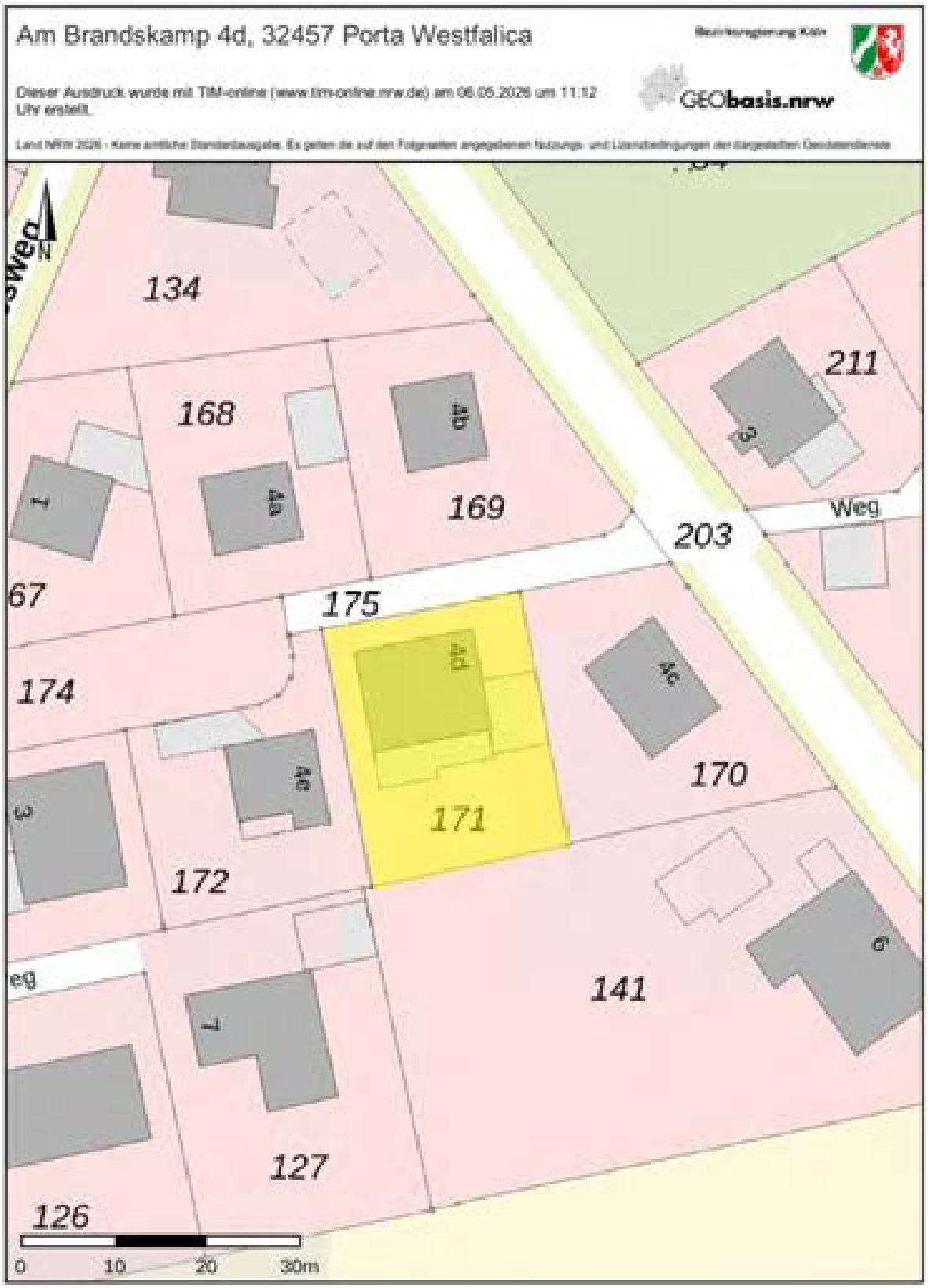
Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



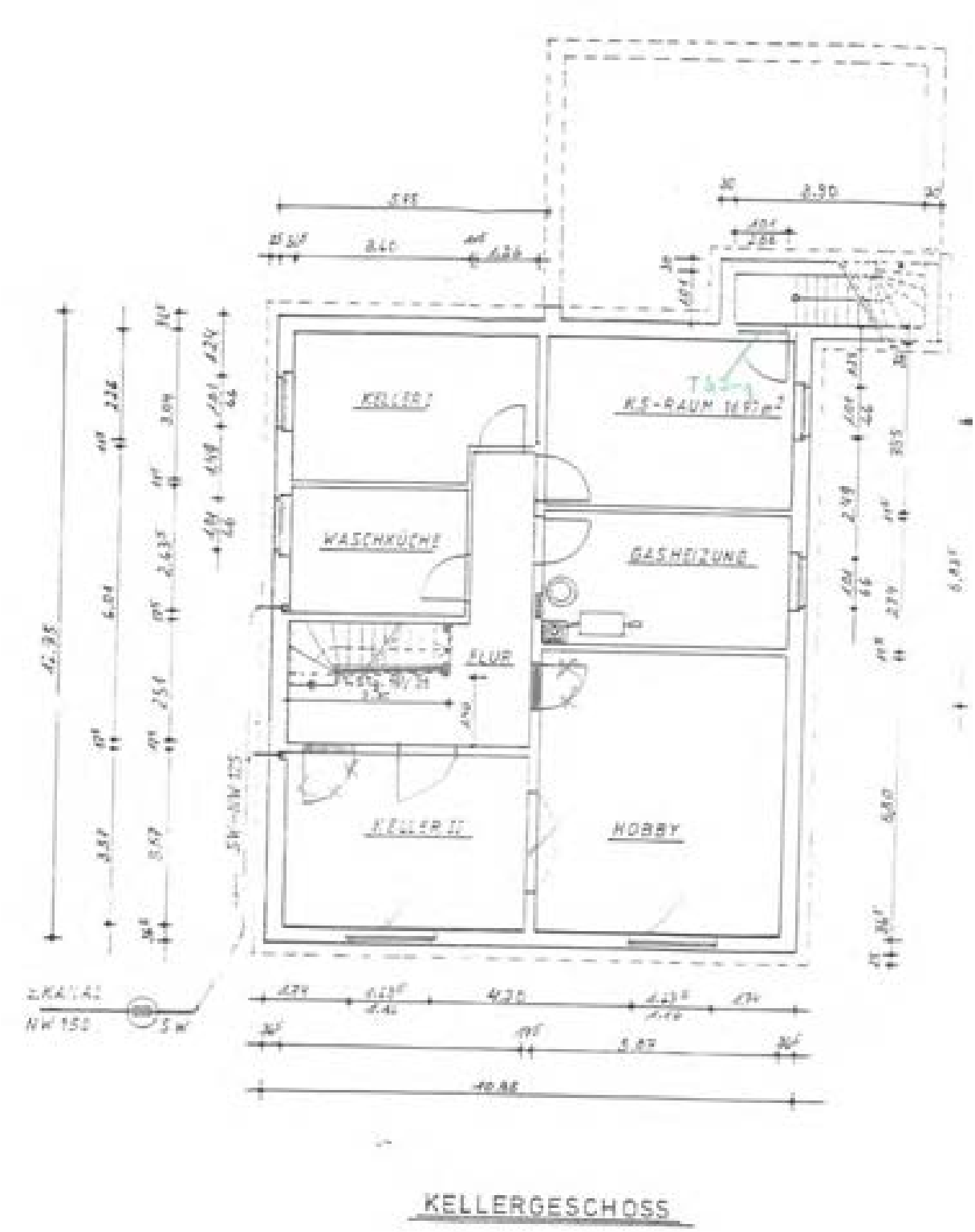
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



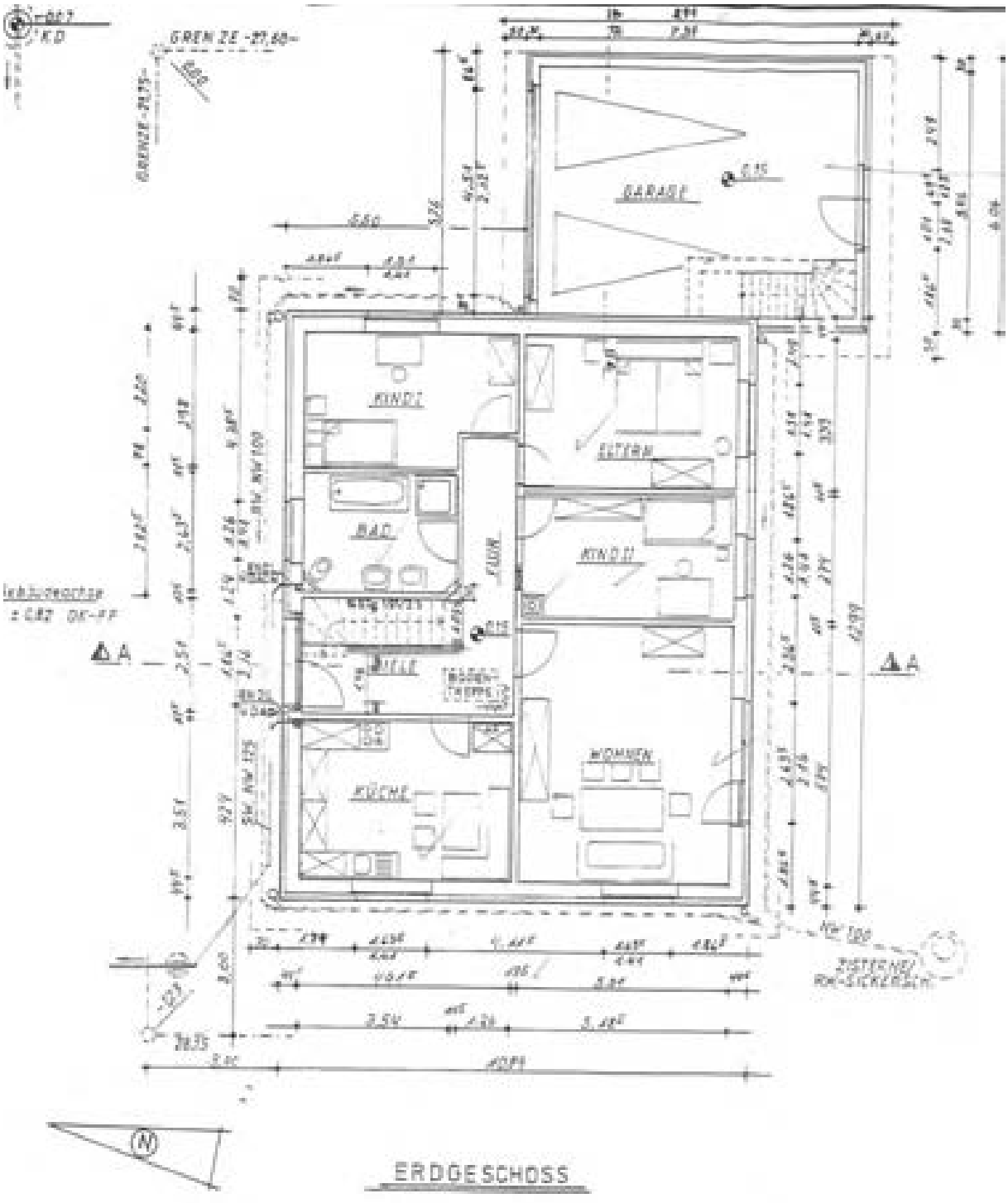
Anlage 3: Lageplan



Anlage 4: Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjekts



Straßenansicht



Gartenansicht



Blick in den Garten



Pkw-Garage

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Innenfotos von Wohnräumen veröffentlicht. Dem Gericht liegen weitere Innenfotos vor.

Anlage 6: Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis:

- Bobka, G. (2014): Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Fischer, R. / Biederbeck, M (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Fischer, R. / Lorenz, H.J. (2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Hankammer, G. (2008): Schäden an Gebäuden, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 2. Auflage,
- Kleiber, W. (2012): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 7. Auflage,
- Kleiber, W. (2019): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage,
- Kleiber, W. (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, Köln, 12. Auflage,
- Kröll, R. / Hausmann, A. / Rolf, A. (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage,
- Schmitz, H. / Krings, E. / Dahlhaus, U. / Meisel, U. (2015): Baukosten 2014/2015, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, Essen, 22. Auflage,
- Schwirley, P. / Dickersbach, M. (2017): Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 3. Auflage,
- Simon, J. (2016): Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag, Köln,
- Sommer, G. / Kröll, R. / Haack, B. (2015): Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag, Loseblattsammlung,
- Stumpe, B. / Tillmann, H.-G. (2009): Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Tillmann, H.-G. / Seitz, A. (2020): Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA),
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG),
- Sachwertrichtlinie (SW-RL),
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL),
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL),
- Bodenwertrichtlinie (BW-RL),
- Energieeinsparverordnung (EnEV),
- Wohnflächenverordnung (WoFlV),
- Betriebskostenverordnung (BetrKV),
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).