

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus Menniger Straße 12 in 54310 Minden

Bewertungsstichtag: 08.07.2025 6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Gutachten-Nr.: 15501-10 K 21-25 Az.: 10 K 21/25

45 Seiten Gutachten-Text

11 Seiten Anhang

6 Seiten Fotos

5 Seiten Anlage

56 Seiten gesamt

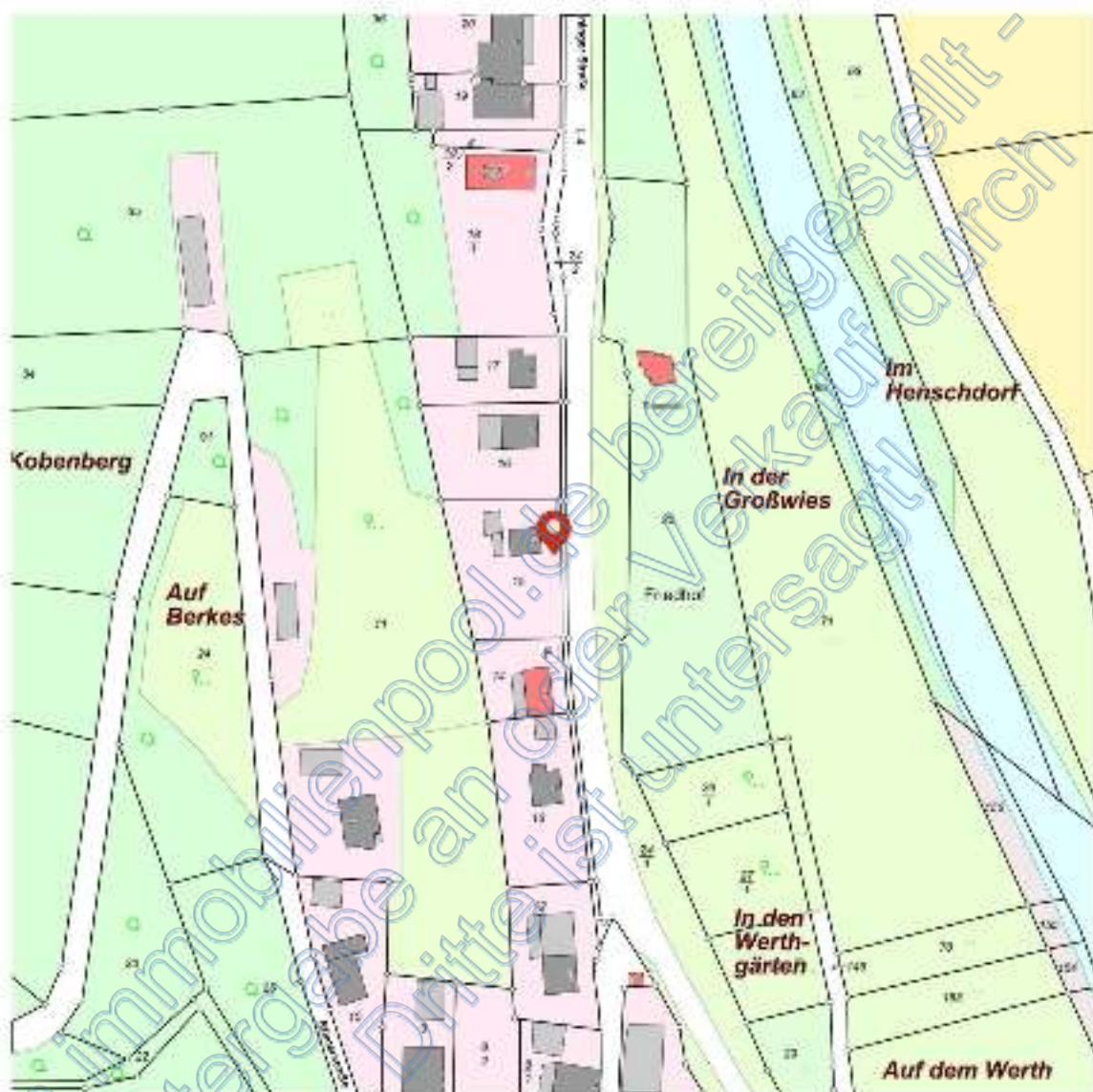
Digitales Orthofoto, Menniger Straße 12, 54310 Minden



Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2025).d_l_darby 2.0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Liegenschaftskarte Al-KIS Grundrissdaten, Menniger Straße 12, 54310 Minden



Quelle: GeoBasis-DE/Vermessungswesen (2025), dL-dG-DV-2-0, <http://www.bkrsgeo.np.de>

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:2000

Abrufdatum: 01.08.2025 15:42:05 Uhr
Bereitstellung durch: Immowert GmbH / immoData24.de

Zusammenfassung

Schätzung über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	10 K 21/25
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1949, fiktives Baujahr aufgrund Modernisierungen 1970
Wohnfläche	90,36 m ²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Menniger Straße 12, 54310 Minden
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg Bezirk Minden Blatt 998
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 Gemarkung Minden Flur 14 Flurstück 15 Fläche 1.118 m ² Erholungsfläche, Gebäude und Freifläche
Wertermittlungsstichtag	08.07.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	98.000,00 €
Sachwert (rd.)	186.000,00 €
Ertragswert (rd.)	180.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	186.000,00 €
Sachwert (ohne BoG)	208.846,40 €
Ertragswert (ohne BoG)	203.300,08 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	19,93
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	25,37
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	2311,27 € / m ² Wohnfläche

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Erläuterungen zum Umfang	7
1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	8
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	9
2. Lage	9
2.1. Regionale Lage	9
2.2. Lokale Lage	11
3. Wertermittlungsobjekt	12
3.1. Grundstück	12
3.2. Privatrechtliche Situation	13
3.3. Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.4. Gebäude und bauliche Anlagen	14
4. Wertermittlung	19
4.1. Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	19
4.2. Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	20
4.3. Verfahrenswahl und Begründung	23
5. Bodenwert	24
5.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	24
5.2. Ermittlung des Bodenwertes	24
6. Sachwertverfahren	26
6.1. Allgemeine Grundlagen	26
6.2. Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	27
6.3. Herstellungskosten sonstige Bauteile	31
6.4. Alterswertminderung	31
6.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	32
6.6. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	33
7. Ertragswertverfahren	33
7.1. Definitionen, Grundsätze	33
7.2. Informationen zu Grundlagen der Miete	34
7.3. Flächen und Erträge	35
7.4. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	35
7.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	36
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
9. Ergebnisse der Bewertungsverfahren	38
10. Ableitung des Verkehrswertes	39

Inhalt:	Seite
11. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	40
12. Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	41
Erklärung der Sachverständigen	42
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur	43
Anlagen	44

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. Einleitung

Vorbemerkungen

Für diesen Grundbesitz soll eine Verkehrswertschätzung wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Schätzung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 zu erstellen.

Dabei sind folgende formale Besonderheiten zu beachten: Anders als beim freihändigen Erwerb hat der potentielle Bieterinteressent zumeist keine Gelegenheit zu einer Ortsbesichtigung innerhalb des Gebäudes. Zumindest die Beschreibung des inneren Gebäudezustands wird daher in einem intensiveren Umfang erfolgen. Im Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden. Daraus wurde eine erlaubte Fotodokumentation zusammengestellt.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung mehrerer Grundstücke im Rechtssinn, also jene räumlich abgegrenzten Teile der Oberfläche, die unter gesonderten Nummern im Bestandsverzeichnis der Grundstücke gebucht sind.

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten).

Lasten und Beschränkungen für die Grundstücke sind im Ergebnis der Überprüfungen und Auskünfte bei den zuständigen Ämtern nicht vorhanden.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Bitburg
Rechtspflegerin Schu-Meerfeld
Gerichtsstraße
54646 Bitburg

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

lt. Grundbuchauszug (in der Handakte hinterlegt)

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Zwangsversteigerung

Aktenzeichen:

10 K 21/25

Ortstermin: 08.07.2025

Teilnehmer Ortstermin: ein Eigentümer

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft des Eigentümers am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 08.07.2025

Qualitätsstichtag: 08.07.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten sind. Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen; es gab keine Auffälligkeiten; vom Eigentümer gab es keine entsprechenden Hinweise.

Sollten im weiteren Verlauf Altlasten festgestellt werden, sind diese nachträglich in die Bewertung einzurechnen.

Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Eigentümers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Die Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben gehörte nicht Auftragsumfang. Es wird unterstellt, daß am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Flächen wurden aus den vorliegenden Grundrissen des Bauarchivs entnommen. Skizzen stellte der Eigentümer zur Verfügung. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bitburg Grundbuchbezirk: Minden Blatt: 998 Auszug vom: 28.05.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz Auszug vom: 04.07.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz Katasteramt Auszug vom: 04.07.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht 2025 und Aktualisierungen
Bebauungsplan	Bebauungsplan der Ortsgemeinde Minden Einfacher Bebauungsplan vom 10.01.2023 Abruf Datum: 01.08.2025
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft Bauamt Bitburg Datum Abruf: 04.08.2025
Weitere	Karten und Lagepläne „geoport“ Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport Sprengnetter-Datensammlung, Internet Landes-Grundstücksmarktbericht 2025, mit aktuellen Ergänzungen des Oberen Gutachterausschusses

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

1.4. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	54310 Minden
Einwohner	272 (31.012.2024)
Verkehrsanbindung	B51, A1, Buslinien, Bahnhof Trier
Nächstgelegene Städte	Trier (Oberzentrum), Bitburg (Mittelzentrum), Irrel (Grundzentrum), Echternach (L), Rosport (L) Luxembourg Stadt
Einrichtungen	Bitburg und Nachbarort :u.a. Kindergarten, Supermarkt, Apotheke, Arztpraxen
Schulen	Bitburg und Nachbarorte
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Luxemburg
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Bitburg

Minden ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland-Pfalz, an der Sauer. Sie gehört der Verbandsgemeinde Südeifel an. Minden liegt an der Mündung der Prüm in die Sauer, einem Nebenfluss der Mosel, der hier die Grenze zu Luxemburg bildet, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Parallel zur Sauer verläuft die Bundesstraße 418, von der im Ort die entlang der Prüm verlaufende Landesstraße L 4 abzweigt.

Nachbarorte von Minden sind die Ortsgemeinde Menningen im Norden, der Ortsteil Edingen der bereits zum Landkreis Trier-Saarburg gehörenden Ortsgemeinde Ralingen im Südosten, auf der anderen Seite des Flusses das luxemburgische Steinheim (Ortsteil der Gemeinde Rosport-Mompach) im Süden, sowie die Ortsgemeinden Echternacherbrück im Westen und Irrel im Nordwesten. Der Sauertal-Radweg verläuft auf der Trasse der zurückgebauten ehemaligen Bahnstrecke Nims-Sauertalbahn Bitburg-Erdorf – Igel

Die Verkehrsanbindung von Minden sichert eine gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes, insbesondere über die Autobahnen B 51, A1/E31 und E42, die eine Anbindung an Köln und darüber hinaus ermöglichen. Die Anreise aus Luxemburg erfolgt über Echternach oder Rosport. Es gibt eine direkte Busverbindung nach Trier. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die Minden mit den umliegenden Ortschaften und Versorgungszentren verbindet.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Bitburg, außerdem Trier, von wo aus Verbindungen in Richtung Koblenz und Saarbrücken und darüber hinaus bestehen.

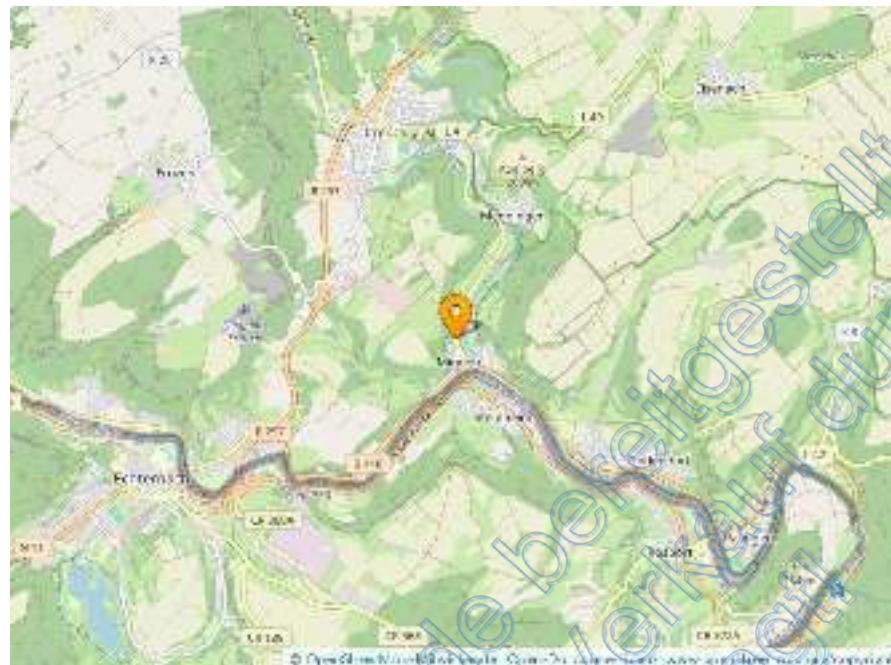
Die Nähe zu Luxemburg ist für Pendler interessant, ebenso die Arbeitsmöglichkeiten in den benachbarten Ortschaften, insbesondere Trier, Bitburg.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die sozioökonomische Struktur von Minden ist durch eine ländliche Prägung und eine stabile Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Die Gemeinde hat eine relativ homogene Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Familien und älteren Menschen. Die Erwerbsquote ist hoch, was auf eine gute Beschäftigungslage hinweist. Viele Einwohner pendeln zur Arbeit in die umliegenden Städte, insbesondere nach Trier und Luxemburg, was durch die gute Verkehrsanbindung erleichtert wird.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und die Nähe zu Krankenhäusern in Bitburg und Trier gewährleistet. Insgesamt bietet Minden eine angenehme Lebensqualität mit einem guten Angebot an Freizeitmöglichkeiten und einer naturnahen Umgebung.

Menniger Straße 12, 54310 Minden - Regionale Lage



2.2 Lokale Lage

Lokale Lage

Menniger Straße 12, 54310 Minden - Lokale Lage



An dem am Ortsrand befindlichen Bewertungsobjekt führt die Landesstraße L4 parallel vorbei. Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmen die Nachbarbebauung. Dieser Straßenabschnitt einseitig bebaut und begrünt mit Busch- und hohem Baumbestand. Gegenüber befindet sich der Friedhof mit Parkplatz. und Grünanlage.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bitburg
Bezirk:	Minden
Blatt:	998
Letzte Änderung:	09.05.2025
Datum Auszug:	28.05.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Minden	14	15	Erholungsfläche Gebäude und Freifläche	1.118 m ²

Summe Flächen: 1.118 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege einseitig vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt, außer bei Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr.
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Grenzverhältnisse	ohne
Miet- und Pachtverhältnisse	keine Vermietung

3.2. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 28.05.2025 vor mit letzter Änderung vom 09.05.2025
Lasten und Beschränkungen	<p>keine Eintragungen</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsgericht, Az.: 10 K 21/25) eingetragen am 09.05.2025</p> <p>Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.</p>

3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers. Baulisten werden bei der zuständigen Baubehörde im Baulistenverzeichnis geführt und sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Eine Baulast kann aus dem Baulistenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Eine Minderung des Verkehrswerts durch eine Baulast lässt sich aufgrund möglicher Einschränkungen der Nutzbarkeit ermitteln. Das Bauamt Bitburg teilte am 04.08.2025 mit, daß für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag keine Baulisten eingetragen sind.
Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines einfachen Bebauungsplanes vom 10.01.2023 für die Ortsgemeinde Minden (in der Handakte hinterlegt)
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Denkmalschutz	Das Gebäude wird im Denkmalverzeichnis Eifelkreis Bitburg-Prüm nicht geführt

Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen, bei denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Sie bezeichnen Grundstücke, auf denen Abfälle beseitigt, behandelt oder gelagert worden sind oder mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Für den Eigentümer eines Grundstücks können sich daraus finanzielle Risiken ergeben, die den Bodenwert mindern oder Investitionen hemmen. Wird die Kontaminierung des Bodens festgestellt kann der Eigentümer zur Sanierung des Grundstücks, zur Verhinderung der Ausbreitung oder zur Abfallbeseitigung in Anspruch genommen zu werden.

Im Ortstermin konnten derartige Auffälligkeiten nicht festgestellt werden. Dem Eigentümer sind Beeinträchtigungen nicht bekannt. Bisher waren weder industrielle – noch militärische Einrichtungen in diesem Gebiet, das überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt wurde und wird, angesiedelt. Deshalb wird altlastenfrei unterstellt und keine (kostenpflichtigen) Anfragen bei der zuständigen Behörde in Trier gestellt. Sollten nachträglich Altlasten festgestellt werden, was nicht ausgeschlossen werden kann, ist die SGD Nord (Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier) zu informieren. Die Verkehrswertermittlung ändert sich mit Feststellung einer Bodenkontamination; die Wertermittlung ist entsprechend anzupassen.

Nutzungssituation

Das Gebäude wird von der Familie genutzt.

3.4. Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die vorhandene Bausubstanz wird nachfolgend stichwortartig beschrieben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich zu erkennen waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Dem Eigentümer wurde zugesichert, daß Fotos mit persönlichen/privaten Details nur für die Handakte aufgenommen werden. Deshalb enthält die Anlage „Fotoseiten“ nur wenige Innenaufnahmen der Wohnräume.

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Das Wohngebäude ist freistehend mit größtenteils befestigter Auffahrt.

Das Grundstück ist mit Hecken (straßenseitig), Sichtschutz, Maschendraht (Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr) umzäunt. Natürlich begrenzt wird es durch einen steil ansteigenden Baumbewuchs teilweise mit Felsuntergrund. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1118 m². Es ist überwiegend eben, mit Rasen versehen.

Gartenseitig wird das Grundstück durch den steil ansteigenden Baumbewuchs begrenzt. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Bepflanzungen mit Sträuchern und hochgewachsene Hecke, die eine natürliche Begrenzung zur Straße und zum daneben befindlichen Feuerwehrgebäude bilden. Die Zufahrt zum Grundstück ist mit Verbundpflaster befestigt.

Zum Garten-/Erholungsbereich gibt es neben dem Zugang vom Wohnhaus eine Toreinfahrt.

Die Freifläche hinter dem Hauseingang nutzen die Eigentümer zum Lagern und Abstellen jeglicher Art; sie ist unaufgeräumt.

Zum Hauseingang führt eine mehrstufige Treppe, deren überdachter Witterungsschutz - noch nicht fertiggestellt ist – Rohbauzustand.

Die mit Welltafeln überdachte Terrasse schließt sich an den Wohnbereich an. Dieser eingezäunte Grundstücksbereich dient für Freizeit und Erholung.

Das Erdgeschoß, über die Außentreppe erreichbar, teilt sich auf in einen offenen Wohn- und Küchenbereich, einen Wohn-/Schlafraum, Vollbad und Flur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoß. Das Erdgeschoß wird u.a. mittels Kaminofen beheizt, der im Wohnzimmer zentral aufgestellt ist.

Im Dachgeschoß sind zwei Wohn-/Schlafräume eingerichtet. Gartenseitige Belichtung erfüllen drei Dachflächenfenster. Der Spitzboden mit einer lichten Höhe von ca. 2,00 m (lt. Bauzeichnung) konnte aus persönlichen Gründen des Eigentümers nicht begangen werden.

Das Kellergeschoß teilt sich in Abstellräume und Heizungsraum mit Heizöltanks auf, es hat eine Deckenhöhe von 1,92 m bis 1,97 m. Das Kellergeschoß hat Zugang zum Grundstück.

Die Außenfassade ist schlicht gehalten und zeigt keine auffälligen architektonischen Besonderheiten.

Vielfältige Renovierungsarbeiten und Fertigstellungsaufwendungen im gesamten Haus sind neben den Außenarbeiten erforderlich. Die Heizungsanlage bedarf der Überprüfung. Es ist anzunehmen, daß die Abgaswerte nicht den geforderten Werten entspricht, die Anlage wurde zuletzt 2021 vom Schornsteinfeger geprüft. Eine Modernisierung sollte zeitnah eingeplant werden. Die Beratung mit einem Energieberater, auch um Fördergelder zu beantragen, ist dringend zu empfehlen.

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	massive Bauweise
Fundamente	Bruchstein (der Baubeschreibung entnommen)
Umfassungswände	Keller: Bruchsteine, übrige Betonmauerwerk
Geschoßdecken	Keller: Betondecke, Holzbalkendecke mit Zwischendecke

Dach	Form: Satteldach, Eindeckung: Falzziegel auf Lattung (Dämmung konnte nicht geprüft werden - kein Zugang) Entwässerung: Zink-Fallrohre, Zink-Regenrinnen
Treppen	Keller: Beton, Fliesen Geschoß: Holz Hauseingang: Beton, Fliesen
Bodenbeläge	Beton, Fliesen, Laminat
Wände	Kalkmörtel, Fliesen
Decken	Beton, Anstrich
Türen	Hauseingang: Kunststoff mit Lichtaustritt Zimmer: einfache Holztüren vermutlich aus der Bauzeit und glatt beschichtete Türen im Erdgeschoß

Allgemeine technische Gebäudeausrüstung

Wasserversorgung	Anschuß an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Anschuß an das zentrale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Heizungsanlage	Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters: Ölheizung Baujahr 1998, Einbau 2005, Deltow 18 kW (Hersteller nicht erkennbar, Recherche ohne Erfolg) Brenner Marke Vectron
Lüftungsverhältnisse	übliche Fensterlüftung

Zustand, Gesamteindruck

Die Eigentümer haben Modernisierungen vorgenommen, die allerdings nicht abgeschlossen sind. Das Grundstück ist teilweise unaufgeräumt.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bietet das Wohngebäude nicht.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis wurde 2014 ausgestellt. Die Einordnung in die Energieklasse 7 mit einem Endenergiebedarf von 182,7 kWh/m²a).

Drittverwendbarkeit

Das Bewertungsobjekt lässt sich in der bisherigen Aufteilung weiterhin zum Wohnen nutzen.

Außenanlage

Die Außenanlage wurde pauschal mit 5 % bewertet, bestehend aus

- Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen bis ans öffentliche Netz
- Anpflanzungen
- Befestigungen

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Da besondere Bauteile in den Normalherstellkosten (NHK) generell nicht berücksichtigt werden, sind sie separat zu erfassen und dem Sachwert ebenfalls einzurechnen.

- Vordachkonstruktion Hauseingang
- Terrasse
- Außentreppe

Der Gesamtwert wird in der Sachwertberechnung als Zeitwert berücksichtigt.

Baumängel,- schäden, Reparaturaufwendungen

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit erfaßt, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich zu erkennen waren.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude meistens i. d. R. von Anfang an anhaften.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden diesbezügliche Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt. Die Schätzung erfolgt durch pauschale Ansätze.

Begonnene Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Bewertungsobjekt wurden nicht zum Abschluß gebracht, so u.a. Zugang zum Hauseingang, fehlende Fertigstellung der begonnenen Modernisierungen: Abdichtung und Abschlüsse von neu eingesetzten Fenstern und Haustür. Malermäßige Instandsetzung im Haus- und Treppenflur. Behandlung der baujahresbedingten Feuchtigkeit im Keller.

Abplatzungen am Stahlträger im Heizungskeller prüfen lassen.

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1949, fikt. Baujahr 1970
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Unterkellerung	unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage	Nicht vorhanden

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Terrasse	vorhanden
Außentreppe	Hauseingang überdacht
Dachform	Satteldach.
Gauben	ohne

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1949 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90,36 m². Es ist unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoß. Das Gebäude bietet im Erdgeschoß und im Dachgeschoß Wohnfläche für die Eigentümer.

Die befestigte Auffahrt bietet mehreren Fahrzeugen ausreichend Stellplatzfläche.

Die Gebäudetechnik umfasst eine Ölheizung, die im Keller installiert ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Ölheizung. Es sind keine weiteren technischen Einrichtungen wie Starkstromanschlüsse oder Wallboxen für Elektrofahrzeuge sichtbar. Die Elektrik im Haus ist auf einem einfachen Stand und zeigt keine besonderen Merkmale.

Durchgeführte Modernisierungen

- Fenster im Erdgeschoß 2021 neu;
- Dachgeschoß im Zeitraum 1985, 2012
- Modernisierungen begonnen
- Vollbad um 2012
- Fußböden Erdgeschoß erneuert

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu dem Grundstücke und Gebäude gemäß einem Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können. Dabei wird die Annahme zugrunde gelegt, daß die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird -, die Marktbedingungen eine ordnungsgemäßige Veräußerung ermöglichen und für die Aushandlung des Verkaufs ein normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung am 14. Juli 2021 durch das Bundeskabinett beschlossen und ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, daß bei der Anwendung von relevanten Daten die gleichen Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt wurden, darf bei deren Anwendung von dieser Verordnung abgewichen werden; der Grundsatz der Modellkonformität sollte gewahrt werden.

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Marktanpassung erfolgt gem. ImmoWertV2021 zweistufig:

1. Der vorläufige Sachwert ergibt sich im aus den normalen Herstellungskosten. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktverhältnisse (Marktanpassung) ist mittels Sachwertfaktor des Gutachterausschusses vorzunehmen.

Im Ertragswertverfahren spiegelt der marktkonform zu wählende Liegenschaftszinssatz die Marktverhältnisse wider. Der Liegenschaftszins ergibt sich ähnlich dem Sachwertfaktor aus der Vielzahl von Vergleichswerten, die der Gutachterausschuß u.a. aus den Verkaufsdaten analysiert und entsprechend ableitet.

2. Ausgehend von diesem marktangepassten Wert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), die in den bisherigen Bewertungsverfahren nicht oder noch berücksichtigt wurden entsprechend zu würdigen.

Die Verordnung § 8 Abs. 3 weist hin auf:

- wirtschaftliche Überalterung
- einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden.

Es trifft überwiegend zu, daß sich durch die Lage/Nähe zu Stadtzentren eine geringere Marktanpassung ergibt.

Die Einflußgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert; das sind u.a. Gebäudeart, Alter, Zustand, Nutzbarkeit, Verfahrenswert, Ortsgröße, Region und sonstige Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Dieses Wertermittlungsverfahren kann zur Ableitung des Verkehrswertes in den Fällen kommen, in denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. In diesem Verfahren wird der Sachwert als Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellkosten) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG), z. B. Baumängel und Bauschäden, Rechte, wirtschaftliche Wertminderung oder Werterhöhung zusätzlich zu berücksichtigen sind. Das Verfahren wird überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser angewandt, bei denen es sich um typische sachwertorientierte Immobilien handelt.

Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, denen der Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Vergleichswertverfahren § 24 ff. ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Verkehrswertermittlung, basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangsdaten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, was eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen erforderlich macht, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung des bebauten Grundstücks im vorliegenden Fall aus, da entsprechende Vergleichswerte für aktuelle Transaktionen vergleichbarer Objekte in statistisch auswertbarem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt in vielerlei Hinsicht um einen Grundbesitz mit einem hohen Maß an Individualität handelt, konnten keine Vergleichsdaten im Sinne der Verkehrswert-Definition herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren entfällt.

Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird aus Bodenwerts und Reinertrag, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) standen zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflußgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Mietmarkt und Kaufmarkt hängen voneinander ab, deshalb kann aus dem Ertrag auf den Kaufpreis geschlossen werden. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund der Wertermittlung. Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (Mietvertrag). Der Reinertrag errechnet sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der **Reinertrag** wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines Barwertfaktors abgezinst. Der jeweilige Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes gemäß der Berechnungsvorschrift bestimmt.

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 Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft durchschnittlich marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Objektart und den am örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag. Der Gutachterausschuß ermittelt diesen anhand von vergangenen Markttransaktionen. Mit dem Ansatz eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung, erfolgt eine direkte und sachverständige Marktanpassung. Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den „vorläufigen Ertragswert“.

Das Ergebnis dient der Stützung und Plausibilisierung des Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, zu vergleichbaren

Objekten oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Erträgen. Das sind u.a. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen, weiterhin haben Architektur, Gestaltung, Dienstbarkeiten und Baulasten, sowie wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen Einfluß auf den Marktwert des Bewertungsobjektes. Außerdem fließen wertbeeinflussende Besonderheiten z. B. Grunddienstbarkeiten, Überbau ein.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Sachverständige kann die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Aufgrund der Immobilienart „Wohnhaus“ kann die Berechnung auch mittels des Ertragswertverfahrens erfolgen, da das Gebäude auch für Renditezwecke (Gewerbe, Vermietung) geeignet ist. Die recherchierten Daten für die Berechnung des Ertragswertes basieren auf Annahmen.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist daher sachgerecht im Sachwertverfahren zu ermitteln, die zusätzliche Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren wird bei der Wertefindung als Vergleichsgröße (Stütze) mit hinzugezogen und dient zur Plausibilisierung des Verkehrswertes. Das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren findet zur Stützung der Plausibilität Anwendung.

Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung des Wohnhauses aus, da entsprechende Vergleichswerte für in statistisch auswertbarem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene, lagetypische Durchschnittswerte für Grundstücke, für die im Wesentlichen gleiche lagetypische Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden auf Basis der bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlungen gemäß § 195 BauGB ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist auf ein sogenanntes Richtwertgrundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind, er berücksichtigt jedoch nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücks-tiefe) und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte sollen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen. Sie bieten den Marktteilnehmern eine gute Orientierung bei der Preisgestaltung, sie haben jedoch keine bindende Wirkung.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Können dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Eine Anpassung ist für dieses Bewertungsverfahren erforderlich, da sich der Bodenrichtwert auf eine Richtwertgröße bezieht – im Sinne von Modellkonformität.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Informationen gem. Bodenrichtwertkarte

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag gem. Information Gutachterausschuß 60 €/m² (Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024, mit Aktualisierung zum Bewertungsstichtag)

Folgende Richtwertangaben gelten für den Grundbesitz:

beitragsrechtlicher Zustand	bf	=	abgabenfrei
Art der baulichen Nutzung	M	=	Mischgebiet
Bauweise	o	=	offene Bauweise
Grundstücksfläche (Bezug)	800	=	Fläche 800 m ²
Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land

Karte Bodenrichtwertzonen Menniger Straße 12, 54310 Minden



Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 1.118 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 90,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	800 m ²	1.118 m ²	x 0,97
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	08.07.2025	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 87,30 €/m²

Berechnung Bodenwert

$$\begin{array}{l} \text{Wertrelevante Grundstücksfläche (1.118 m}^2\text{)} \\ \times \text{Bodenrichtwert (87,30 €/m}^2\text{)} \end{array} = \mathbf{97.601,40 \text{ €}}$$

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche BGF) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer. Diese Herstellkosten der NHK 2010 sind durchschnittliche Kostenkennwerte, die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig sind. Um regionalen Herstellungskosten darzustellen, sind in die Normalherstellungskosten Regionalisierungsfaktoren einzurechnen. In der Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren ist nach ImmoWertV keine Regionalisierung anzusetzen, diese wird mit der Marktanpassung erfaßt. Der Gutachterausschuß verweist deshalb auf eine Anpassung an die Regionalisierung mit Faktor 1,0.

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Verlauf der Ortsbesichtigung für die Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF) ca. Werte

Gebäude	Fläche
Dachgeschoß, Spitzboden (aufgrund der Deckenhöhe einrechnen)	90,50 m ²
Erdgeschoß	60,00 m ²
Keller	61,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	211,50 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Ge-wich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		30%	70%		
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		50%	50%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%		50%	50%		
Summe	100%	23%	46,8%	30,2%		

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2 (100%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (30%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3 (70%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 2 (50%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl Beton oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3 (50%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittsichtschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2 (100%)	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 2 (50%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3 (50%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoß voll ausgebaut - 1 Vollgeschoß- unterkellert	1.01	Stufe 1 655 €	Stufe 2 725 €	Stufe 3 835 €	Stufe 4 1005 €	Stufe 5 1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	23% x 655,00 €/m ²
Standardstufe 2	46,8% x 725,00 €/m ²
Standardstufe 3	30,2% x 835,00 €/m ²
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	742,12 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2025.

Baupreisindex: **133,6** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Die Errechnung des Faktors für die zeitliche Anpassung an den Stichtag beträgt:

Baupreisindex Faktor	1,883
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	742,12 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	295.552,22 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.397,41 €/m ² x 211,5 m ²	

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfaßt. Diese unterliegen der gleichen Alterswertminderung wie das Gebäude.

Typ	Fläche
Dachflächenfenster	2.000,00 €
Terrasse	8.000,00 €
Außentreppen	3.000,00 €
Überdachung, Einfassen Hauseingang	6.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	19.000,00 €

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 76 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **4 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 4 Modernisierungspunkten bei 40.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (95.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt **25 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1949
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	4 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	25 Jahre

6.4. Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, muß die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden.

Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich eine Alterswertminderung von 68,75% der Herstellungskosten

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	295.552,22 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 19.000,00 €
	314.552,22 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	314.552,22 €
Alterswertminderung 68,75%	= 216.254,65 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der durchschnittlichen Ausführung der Außenanlagen werden 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten bestimmt

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	314.552,22 €
Alterswertminderung 68,75%	- 216.254,65 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	98.297,57 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 4.914,88 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	103.212,45 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	103.212,45 €
Bodenwert	+97.601,40 €
Vorläufiger Sachwert	200.813,85 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,04
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	208.846,40 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **208.846,40 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen, Grundsätze

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Folgende Daten führen zum Ertragswert:

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen. Die Sachverständige versucht, Tendenzen und Erwartungen herzuleiten (Daten des Gutachterausschusses, Mietpreise aus dem Netz, Preise aus dem Umkreis, Sprengnetter-Datenportal, eigene Aufzeichnungen, u.a.)

Bewirtschaftungskosten

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. Das sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird.

Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist.

Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2. Informationen zu Grundlagen der Miete

Die Wohnflächen konnten den Grundrissen entnommen werden; sie wurden stichpunktartig geprüft.

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge. Das sind die Mieterräge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten. Bei der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen. Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß in Bezug auf die Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Das bezieht sich auf die Gegenwart.

Grunddaten der Miete

Zurate gezogen wurden aktuelle Informationen zu ortsüblichen Vergleichsmieten, eigene Aufzeichnungen, Informationen und Daten des Gutachterausschusses, Daten aus dem Sprengnetter-Datenpool, Daten aus dem geo-Portal. Die Mieten bezogen sich auf die Region und Umgebung.

Die Mietpreise aus den Immobilienportalen schwanken. Dabei ist zu bedenken, daß nicht alle Mietbeträge das reelle Mietniveau darstellen, da es sich zumeist um Angebotsmieten handelt. Dennoch läßt es Rückschlüsse auf die Mieten in der Region zu, da diese Miethöhen zumeist nur geringfügig oder gar nicht bei Mietverträgen heruntergehandelt werden. Die durchschnittlichen Werte liegen zwischen 8,82 €/m² bis 10,12 €/m².

7.3. Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche ca.	Tatsächlicher Mietertrag	Marktüblicher Mietertrag	Marktübl. Er- trag/Jahr
Haupthaus	Wohnen	Monat	90,36 m ²	-	850,00 € [=9,41 €/m ²]	10.200,00 €

Jahresrohertrag **10.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	718,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.265,04 €
Mietausfallwagnis / Jahr	204,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr **2.187,84 €**

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf 2,4% des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwert 97.601,40 € x 2,4% **2.342,43 €**

Bodenwertverzinsung **2.342,43 €**

7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens gemäß ImmoWertV2021 mit 80 Jahren bestimmt. Daraus ergab sich die Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % errechnet sich ein Vervielfältiger von 18,64.

7.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Zusammenfassung des angewandten Ertragswert-Modells

Für den Bodenwertansatz wurde die Grundstücksfläche mittel Koeffizienten angepaßt.

Weitere Modell-Parameter:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich/Mietenspiegel
- Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV
- Liegenschaftszinssatz gemäß Abgleich
- Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Zustand
- Alterswertminderung linear

Aus den eigenen Ermittlungen-, dem vom Gutachterausschuß, dem ivd (Immobilienverband Deutschland) und aus den Marktberichten empfohlenen Spanne sowie im Ergebnis der Recherchen wurden eine objektbezogene Miete und der Liegenschaftszinssatz abgeleitet.

Ergebnis Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag	10.200,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.187,04 €
Jahresreinertrag	8.012,96 €
Bodenwertverzinsung (97.601,40 € x 2,4%)	-2.342,43 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	5.670,53 €
Vervielfältiger	x 18,64
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	105.698,68 €

Ertragswert der baul. Anlagen	105.698,68 €
Bodenwert	+97.601,40 €
Vorläufiger Ertragswert	203.300,08 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimitzt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie gem. ImmoWertV durch markübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteilltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrtypischer Zustand erfasst wird.

Pauschale Erfassung

Aufwendungen u.a. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen, Restarbeiten usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung, wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen, energetische Besonderheiten usw. werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß.

energetische Modernisierung	Pauschale Erfassung	-8.000,00 €
Fertigstellung Rohbauarbeiten, Instandsetzungen gesamtKeller	Pauschale Erfassung	-12.000,00 €
Risikoabschlag für fehlende Besichtigung Dachboden	Pauschale Erfassung	-1.000,00 €
Bearbeitung Kellergeschoß	Pauschale Erfassung	-2.000,00 €
Feuchtigkeit		
Summe pauschale Erfassungen		-23.000,00 €

Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten.

Anmerkung: Die Abschlagshöhe entspricht nicht den tatsächlichen Aufwendungen, sondern wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Die Werte sind nicht als Kostenschätzung zu verstehen. Für detaillierte Kostenangebote der sind Fachbetriebe zu beauftragen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind nicht vorhanden.

9. Ergebnisse der Bewertungsverfahren

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	103.212,45 €
Bodenwert	+97.601,40 €
Vorläufiger Sachwert	
Marktanpassung	200.813,85 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+8.032,55 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	
	-23.000,00 €
	185.846,40 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	105.698,68 €
Bodenwert	+97.601,40 €
Vorläufiger Ertragswert	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	203.300,08 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	
	-23.000,00 €
	180.300,08 €

10. Ableitung -Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks können mehrere Wertermittlungsverfahren alternativ angewandt, um eine einseitige Betrachtung - und möglicherweise fehlerhafte Bewertung zu vermeiden.

Mittels Sachwert- und Ertragswertermittlung konnte ein marktgerechtes Bewertungsergebnis abgeleitet werden. Bei der Anwendung mehrerer Verfahren sind unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Die aus den beiden Wertermittlungsmethoden erhaltenen Ergebnisse werden miteinander verglichen, um daraus Anhaltspunkte für eine endgültige Schätzung des Verkehrswertes zu erhalten.

Die Verfahrensergebnisse liegen zwischen 180.000,00 € und 186.000,00 €.

Das Ergebnis orientiert sich am Sachwert, gestützt vom Ertragswert.

Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit wurde vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren diente als stützendes Wertermittlungsverfahren.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in 54310 Minden, Menniger Straße 12 wird auf:

186.000,00 €

(In Worten: Einhundertsechsundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Das ermittelte Bewertungsergebnis - der Verkehrswert gem. § 194 BauGB, ist ein stichtagbezogener Wert.

11. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- b) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)
- d) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- e) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- f) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- g) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- h) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- i) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- j) ob ein Energieausweis vorliegt

zu a) Altlastenverdacht ist nicht bekannt; sollten sich Verdachtsmomente ergeben ist die Grundstücksbewertung unter diesem Aspekt zu überarbeiten und der Wert entsprechend anzugelichen.

- zu b) selbst bewohnt;
- zu c) nichtzutreffend
- zu d) offensichtlich nicht festgestellt
- zu e) es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- zu f) nichtzutreffend
- zu g) nicht vorhanden
- zu h) nicht festgestellt
- zu i) nicht bekannt
- zu j) von 2014 vorhanden (in der Handakte hinterlegt)

12. Zusammenfassung Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf den durchgeführten Innen- und Außenbesichtigungen und den Aufnahmen vor Ort. Einzelne Objektunterlagen stellte der Eigentümer zur Verfügung. Bauunterlagen die im Bauarchiv Bitburg hinterlegt waren, konnten eingesehen werden.

Im Rahmen dieser Verkehrswert-Schätzung können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen Mängeln, keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden. Es liegen keine Erkenntnisse vor und Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Sachverständige ist daher, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt.

Im Baulistenverzeichnis sind keine Lasten eingetragen.

Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

Die Grundstücksbewertung dient nur dem angegebenen Zweck im Rahmen der Rechtspflege, das dem Bewertungsauftrag zugrunde liegt. Die Ausarbeitung, einschl. der Anlagen, ist nur für diesen Zweck zu verwenden. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die abgedruckten Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt; es handelt sich um lizenzierte Daten, die von der Sachverständigen bei den jeweiligen Anbietern erworben - oder zur Erfüllung des Auftrages überlassen wurden. Die selbst erstellten Fotos unterliegen dem Urheberrecht. Persönlichkeitsrechte sind ggf. zu beachten. Eine Weitergabe oder Nutzung von Karten, Luftbildern und Fotos außerhalb der Grundstücksbewertung ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe.

Fotos mit umfangreichem persönlichen, privaten Inhalt, dienten der Sachverständige mit zur nachfolgenden Ausarbeitung, Herleitung und Einschätzung der Wertermittlung. Sie sind in der Handakte hinterlegt, gehören ausdrücklich nicht zur Gesamtdokumentation.

Erklärung der Sachverständigen

Ich versichere, daß ich diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst - und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung habe. Ich bin unbeeiligt und habe die Schätzung nach Erfahrung, bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erarbeitet.

Niederweis, d. 07.08.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501 als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

Rechtsgrundlagen und Literatur der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar 2024; (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

GrStH 2022/2025 Amtliches Handbuch

WoFIV WohnflächenVerordnung ab 2004

DIN 277 Aktuelle Fassung 2021-08

ImmoWertV2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.Juli.2021 (BGBl. I S. 2805)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 2024, Aktualisierungen

Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes und Wertes baulicher Anlagen

Petersen, Schnoor, Setz, Vogel: Praxisorientierte Verkehrswertermittlung von Immobilien

Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Batran, Frey, Köhler: Tabellenbuch Bau

Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

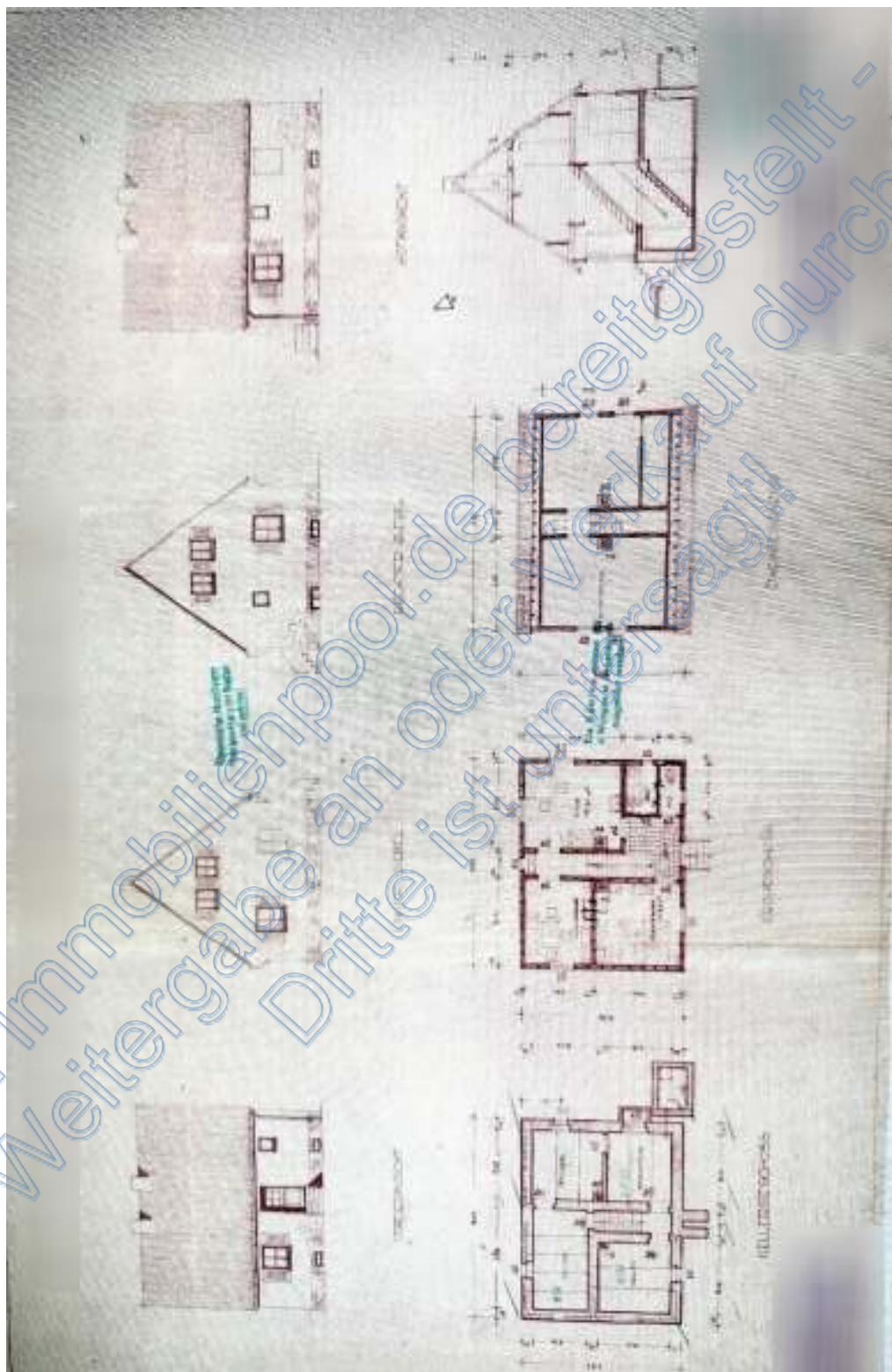
Anlagen

Auszüge Bauakte, Grundrisse und Energiepaß

Fotoseiten

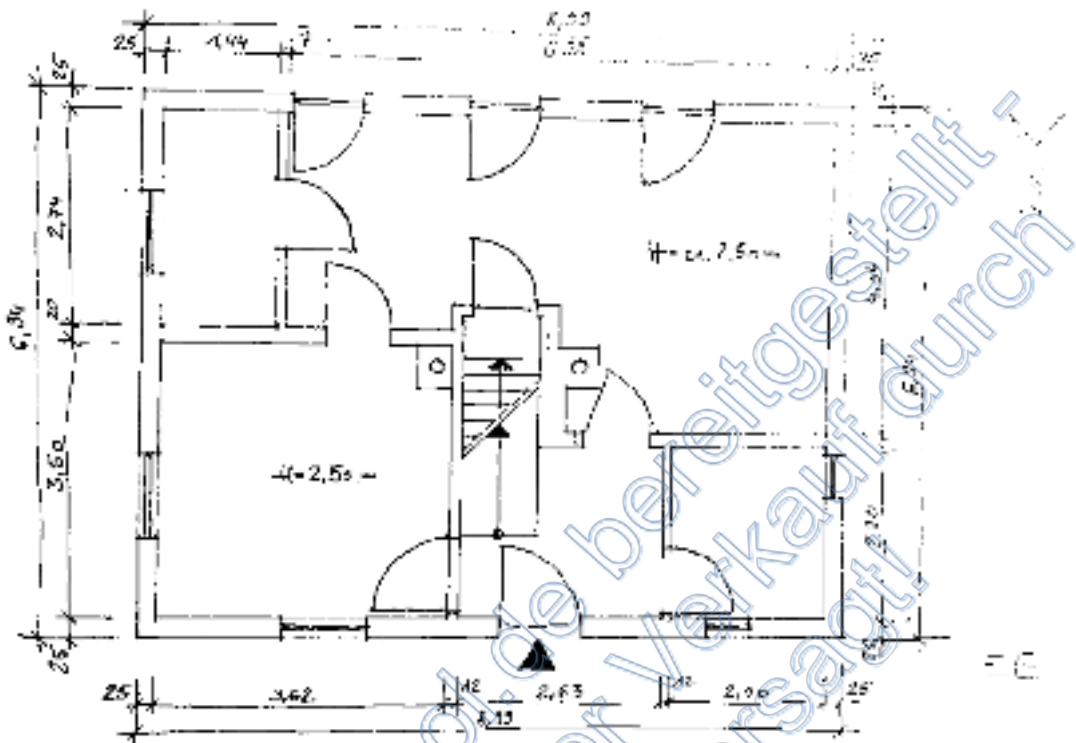
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Original-Grundrisse, Schnitt Baugenehmigung 1949

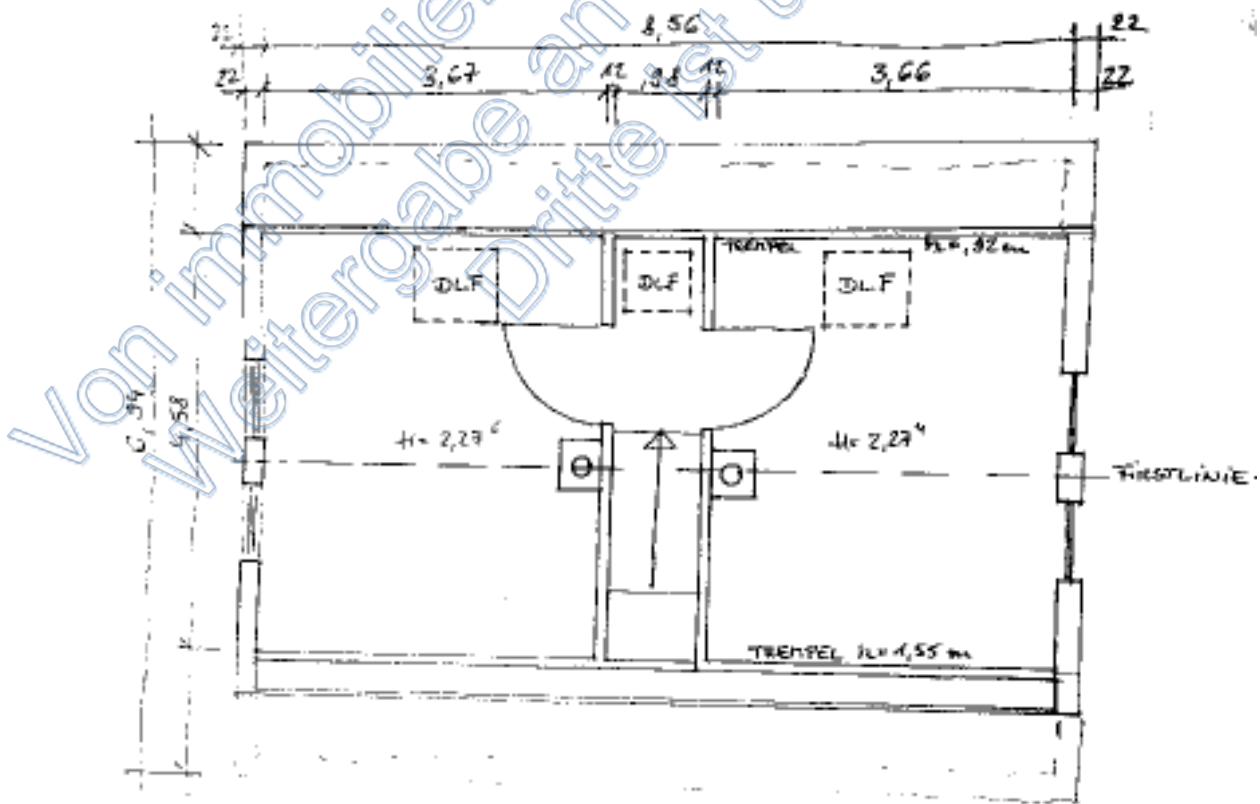


(keine maßstabsgerechte Darstellung)

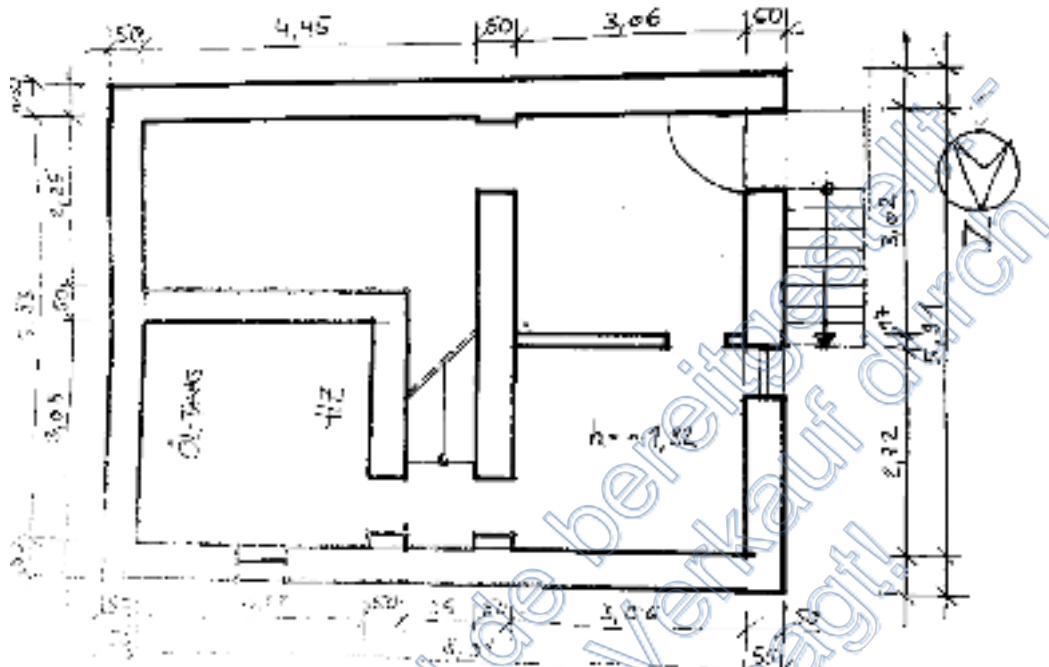
Erdgeschoß Skizze (keine maßstabsgerechte Darstellung)



Dachgeschoß Skizze (keine maßstabsgerechte Darstellung)



Kellergeschoß Skizze (keine maßstabsgerechte Darstellung)



Flächen sind ca. Werte, vor Ort zu prüfen

Flächen 10 K 21-25 Minden		ca.-Flächen, Nachmessen vor Ort	
BGF			m ²
KG	8,95	6,84	61,22
EG	8,85	6,74	59,65
DG	8,85	6,74	59,65
SpB	8,85	3,5	<u>30,98</u>
			211,49 BGF
Wohnfläche			
EG			
WZ	3,70	2,84	10,51
Küche	3,70	4,14	15,32
Bad	2,10	2,25	4,73
Flur/Diele	2,52	2,18	5,49
Schlafzimmer	3,70	3,60	13,32
Terrasse	8,00	4,00	8,00
geschätzt		25,00%	
		WoFIV	
DG	berechnet		33
Wohnfläche gesamt			<u>90,36 Wfl.</u>
Nutzflächen			<u>40,00 Nfl.</u>
Abgleich Ausmessen und Bauunterlagen erfolgte			

Anmerkung: *der Energieausweis enthält keinen Hinweis zum Wärmeerzeuger
das Baujahr des Wohngebäudes datiert lt. Baugenehmigung auf das Jahr 1949*

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Straßenansicht



Gartenseite



Seite Hauseingang



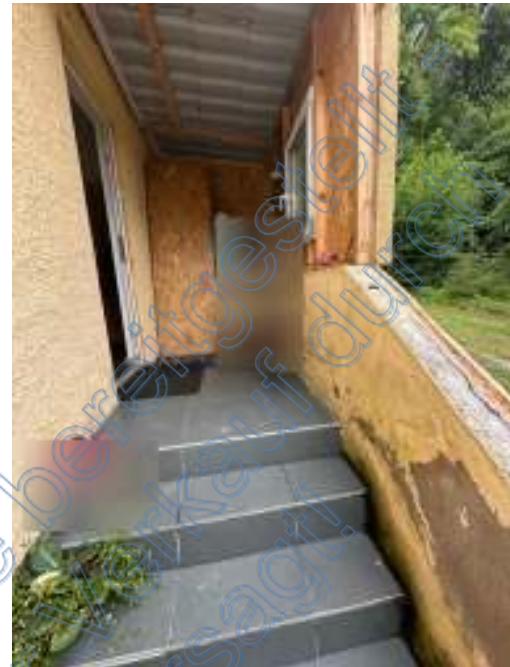
Grundstück ungeordnet, unaufgeräumt



Giebel Garten



unfertiger Windschutz, Überdachung



unfertiger Hauseingang



unfertige Modernisierung



Gartenseite, links Grundstücksbegrenzung



Erholungsfläche hinterer Gartenbereich



Eingangsflur



Wohnraum

Küchenbereich

Küchen- und Wohnbereich

Vollbad

Treppenhaus



Wohn-/Schlafräume



Blick auf Grünanlage zum Nachbargrundstück



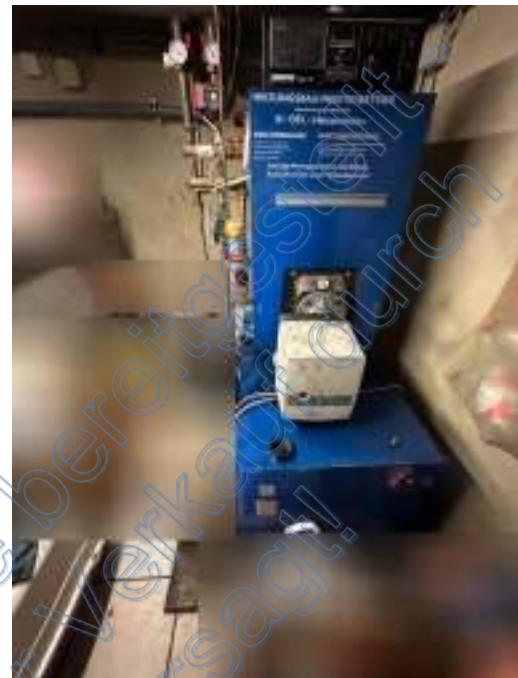
zum Keller

Abstellraum

Heizöltankraum, Stahlträger prüfen



Heizkesselanlage



Nachbarbebauung

desgleichen