Klaus Kühn
Dipl. - Ing. Architekt

Stapenhorststr. 80
33615 Bielefeld

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

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

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

G U T A C H T E N

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

Objektart:	freistehendes Wohnhaus – ursprünglich Gaststätte und Wohnhaus – mit Nebengebäude und Holzpavillon
Objektanschrift:	Ravensberger Straße 122 32457 Porta Westfalica
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 16. Mai 2024
Aktenzeichen	011 K 023 / 23
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	25. Juni 2024
Qualitätsstichtag:	25. Juni 2024
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 25. Juni 2024
Verkehrswert	**171.000,00 EUR**

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN 5

1.1 Bewertungszweck / Auftrag 6
1.2 Ortstermin / Besichtigung 6
1.3 Unterlagen 6

2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 7

2.1 Lage 7
2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche 9
2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt 9
2.1.3 Erschließungszustand 10

2.2 Baubeschreibung 10
2.2.1 Wohnhaus 10
2.2.2 Nebengebäude 15
2.2.3 Holzgartenhaus 15
2.2.4 Außenanlagen 16

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht 16

3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN 17

3.1 Grundbuch 17
3.2 Lasten und Beschränkungen 17
3.3 Bau- und Planungsrecht 18
3.4 Baujahr / Baugenehmigung 18
3.5 Baurechtswidrige Zustände 18
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten 18

4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG 19

5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES .. 20

5.1 Vorbemerkungen 20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 21
5.3 Restnutzungsdauer 22
5.3.1 Vorbemerkungen 22
5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer 22

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung 24
5.5 Sachwert 26
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse 26
5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse 29
5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert 29
5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale 32

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen 33

6. VERKEHRSWERT 33

6.1 Definition des Verkehrswertes 33
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes 33
6.3 Ergebnis 34

7. BERECHNUNGEN 35

8. FOTOS..... 37

9. ANLAGEN 39

ANLAGEN

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

Literaturverzeichnis:

[1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeigerverlag

[2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeigerverlag

[3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

[4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2024

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
gültig ab 01.01.2022

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

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

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

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

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

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

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

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

DIN 277:
Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

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

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

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 16. Mai 2024 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Ravensberger Straße 122, 32457 Porta Westfalica beauftragt.
Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV ermittelt werden. Rechte und Belastungen sollen gesondert ausgewiesen werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Besichtigt wurden das Wohnhaus von innen und außen sowie das Nebengebäude und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

<u>Unterlagen von dem Auftraggeber</u>

- Grundbuchauszug

<u>Vom Verfasser beschaffte Unterlagen</u>

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2024)
- Zeichnungen vom Eigentümer – Grundrisse
  Anmerkung:
  Die Bauakte war nicht aufzufinden. Bauunterlagen lagen somit nicht vor.
- Baubeschreibung – laut Besichtigung
- Flächenberechnungen

<u>Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über</u>

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 25. Juni 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.
Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

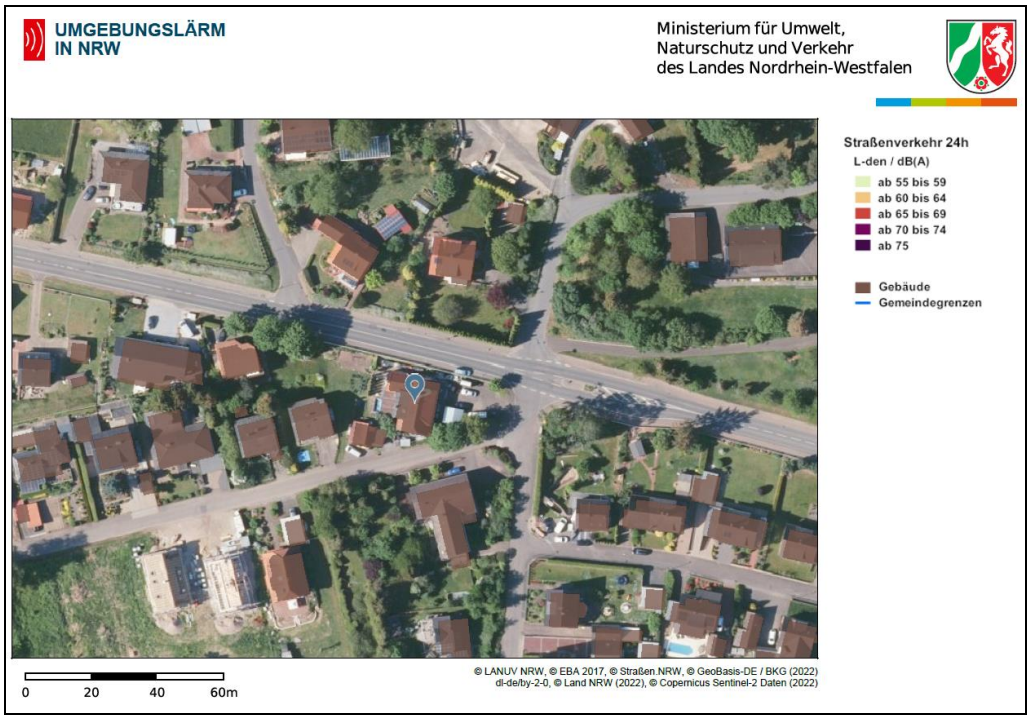
Weiter sind auf dem Grundstück noch ein Lagergebäude und ein Holzpavillon vorhanden.

2.1 Lage

Porta Westfalica ist eine Stadt mit ca. 26.000 Einwohnern.
Der Verwaltungssitz der Stadt Porta Westfalica ist der Ortsteil Hausberge.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück, Eckgrundstück, befindet sich an der Ravensberger Straße in Veltheim, einem südöstlichen Ortsteil der Stadt.
Die Ravensberger Straße weist ein normales Verkehrsaufkommen auf.

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



Die Ravensberger Straße ist zweispurig, asphaltiert und in diesem Bereich mit Bürgersteig / Fahrradweg versehen.

Baumanpflanzungen sind teilweise an der Straße vorhanden.



An Infrastruktureinrichtungen sind in Veltheim vorhanden: Grundschule, Kindergarten, ein kleiner Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel (Bus – mit einer recht geringen Fahrfrequenz).

Der Ortsteil Hausberge ist ca. 7,0 km entfernt.
Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Kultur- und Verwaltungseinrichtungen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1 ½- bis 2 ½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als Lage in den Ortsteilen Möllbergen, Veltheim, Eisbergen und Lohfeld einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist hangig.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke sind hier keine Altlasten gegeben. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück – Eckgrundstück - hat einen vieleckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Ravensberger Straße ist erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und teilweise mit Bürgersteig / Fahrradweg).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität
Entsorgung	Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an.

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Das Dachgeschoss ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.
Ursprüngliche Nutzung: Einfamilienhaus mit Gaststätte.



Nutzung des Hauses:	Einfamilienhaus Das DG steht leer.
Aufteilung des Hauses:	siehe die beigefügten Zeichnungen Hierzu nachfolgende Anmerkung: Auf dem Bauamt war keine Bauakte über das Bauvorhaben vorhanden bzw. war sie laut Auskunft des Bauamtes nicht auffindbar. Vom Eigentümer wurden mir Zeichnungen übergeben – aus 1963 – Errichtung einer Gaststätte. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass Grundrissänderungen erfolgt waren. Die Wohn- / Nutzfläche hat sich hierdurch nicht geändert.
Konzeption des Hauses:	Einspänner

<u>Rohbau</u>

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton und Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau Ziegelsteinmauerwerk – Ziegelsichtmauerwerk
Innenwände	Mauerwerksbau Ziegelsteinmauerwerk und Leichtsteinwände
Deckenkonstruktion	über dem KG: Gewölbedecke, über dem EG: Holzbalkendecke
Treppen	KG-EG: Massivtreppe in Stahlbeton EG-DG: Holzwangentreppe
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	Das Gebäude ist entsprechend den Gepflogenheiten der Baualtersklasse erstellt. Verbesserungen hinsichtlich der energetischen Eigenschaften sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor!
Dach	Satteldach mit Krüppelwalm und Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre

Außengestaltung	Ziegelsichtmauerwerk Ein Teil der Traufseite vorne ist verputzt. Rückseitig sind Teile der Fassade mit Holz verbrettert.
Besondere Bauteile	keine
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

Ausstattung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Laminat und Fliesen
Wände	geputzt und tapeziert bzw. gestrichen
Decken/Dachschrägen	wie vor
Fenster	EG: Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung DG: Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung und Rollläden
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Ölzentralheizung - veraltet –



Heizkörper:
Stahlradiatoren

Öltank: Kunststofftanks



Elektro

den VDE Bestimmungen um 1970 / 1980 entsprechend



Weitere Merkmale sind nicht gegeben.

Sanitär

EG
WC
innenliegend mit Entlüftung
Boden gefliest, Wände teilverfliest
Objekte:
WC (abgebaut) und Waschbecken (nicht funktionsfähig)

Bad
Boden gefliest, Wände teilverfliest
Objekte:
Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschmaschinenanschuss

WC mit Dusche
(um 2018 erstellt)
Boden gefliest, Wände teilverfliest
Objekte:
Waschbecken, Dusche und WC hängend mit verdecktem Spülkasten

Küche
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

Zubehörräume

Kellerräume

Baumängel/ Bauschäden

Die Kelleraußenwände zeigen teilweise erhebliche Putz- und Feuchteschäden



Die Ölheizung ist veraltet und erneuerungsbedürftig.

Die Holzfenster im DG sind alle erneuerungsbedürftig.

Das DG ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.

Hier sind sämtliche Ausbaugewerke erneuerungsbedürftig.

Versottungserscheinungen und Schimmelbefall am Schornstein



Instandhaltungsstau:
- energetische Eigenschaften
- Elektro – auch im EG

2.2.2 Nebengebäude
Garage / Lager

Das Nebengebäude ist in Massivbauweise erstellt – Mauerwerksbau.
Das Dach ist ein einhüftiges Satteldach mit Ziegeleindeckung.
Das Gebäude ist außenseitig geputzt und gestrichen.
Tor: Holztor
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung und Stahlfenster
Zuwegung: Verbundpflaster



2.2.3 Holzgartenhaus

Auf dem Grundstück ist ein Holzgartenhaus mit Satteldach errichtet.



2.2.4 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Die Zuwegung zu dem Hauseingang ist asphaltiert bzw. mit Verbundpflaster belegt. Die Zuwegung zu dem Nebengebäude ist teilweise mit Verbundpflaster belegt und teilweise geschottert. Die Haustür ist eine Holztür.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Anpflanzungen
Sonstige Anlagen	Ein Schwimmbecken – nicht mehr nutzbar – kein Wertansatz

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche
Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Plänen der übergebenen Zeichnungen ermittelt.
Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-grundfläche m² (ca.)	BRI-Zwischensumme m³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG und DG	561	--
Garage / Nebenge-bäude	EG	53	--
Summe		**614**	--

Wohnfläche
Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV.

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche (ca. in m²) Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG und DG	Wohnen	301 m²
Garage	EG	Parken/Lager	42 m².
Gesamt			**343 m²**

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Minden

Grundbuch von		**Bezirk**	**Band**	**Blatt**
Veltheim		--	--	2099
lfd. Nr.	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Größe (m²)**
1	Veltheim	11	293	1.170
Gesamtgröße				**1.170**

3.2 Lasten und Beschränkungen

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

lfd. Nr. 1 lastend auf der lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 23 / 23). Eingetragen am 15.11.2023.

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist laut Auskunft des Bauamts Porta Westfalica keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan des Ortsteils Vennebeck ist dieser Gebietsbereich als Wohngebiet ausgewiesen.

Ein B-Plan ist hier nicht erstellt.
Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 212 m²
Garage / Nebengebäude	ca. 53 m²
gesamt	ca. 265 m²

Maß der baulichen Nutzung
Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,46	0,23	--
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO NRW

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Wie aufgeführt, war eine Bauakte über das zu bewertende Objekt nicht auffindbar.
Welche Genehmigungen vorliegen, konnte daher nicht ermittelt werden.

Auf Grund der vorgefundenen Baukonstruktion und Bauweise ist auf eine Erstellungszeit von 1925 – 1930 abzustellen.

In den mir übergebenen Zeichnungen ist ersichtlich, dass am 06. Dezember 1963 eine Genehmigung über die Errichtung einer Gastwirtschaft in dem Wohngebäude erfolgte.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Umstände konnten nicht festgestellt werden, da keine Pläne vorlagen.

Festgestellt wurde nur, dass kleine Grundrissänderungen vorgenommen wurden.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.
Eine Teilfläche der Wohnung im EG wird von der Mutter der Eigentümer genutzt (ca. 50 – 55 m²).

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels Porta Westfalica ist als Lage im Ortsteil Veltheim einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Porta Westfalica einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,5 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist noch gegeben. Bei Häusern dieser Art, ehemalig teilgewerblich genutztes Gebäude mit großer Wohnfläche und nur bedingt abgeschlossenen Wohnungen, sind jedoch erhebliche Abstriche zu machen. Weiter ist aufzuführen, dass die hohen Zinsen, die Inflation sowie die hohen Bau- und Energiepreise sowie die hohen Anforderungen der Politik an die energetischen Eigenschaften zu einer sinkenden Nachfrage und sinkenden Preisen führen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Es handelt sich um ein freistehendes, ehemalig teilgewerblich genutztes Gebäude – Gaststätte und Wohnung. Das Gebäude ist teilunterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus, da das Dachgeschoss des Hauses nicht nutzbar ist. Der Zuschnitt der Wohnungen ist ungünstig – siehe hierzu auch die Pläne – viele kleine und gefangene Räume bzw. im EG teilweise auch übergroße Räume. Insgesamt ein wenig funktionaler Grundriss – nicht zeitgemäß. Die Ausstattung der Wohnung im EG ist durchschnittlich, die Wohnung im DG ist nicht nutzbar.
Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Gepflogenheiten der Baualtersklasse. Modernisierungen sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als eingeschränkt anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als schwierig zu werten.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als schwierig zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist im EG-Bereich noch durchschnittlich, sonst stark mangelbehaftet.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

(§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

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

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

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

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zu bewerten ist ein eingeschossiges Ein- / Zweifamilienhaus – ehemalig teilgewerblich genutztes Gebäude – jetzige Nutzung Einfamilienhaus.
Das DG ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.
Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden.

In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

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

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

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

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

Modernisierungselemente sind nachstehend aufgeführt.

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

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

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

Es sind hier etwa 2017 / 2018 kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen worden.

Die Restnutzungsdauer beträgt unter Berücksichtigung von kleinen Modernisierungen **= 21 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

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

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

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten.

Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungsstichtag **80,00 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Porta Westfalica
Postleitzahl	32457
Bodenrichtwertnummer	343
Bodenrichtwert	**80 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	80 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

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

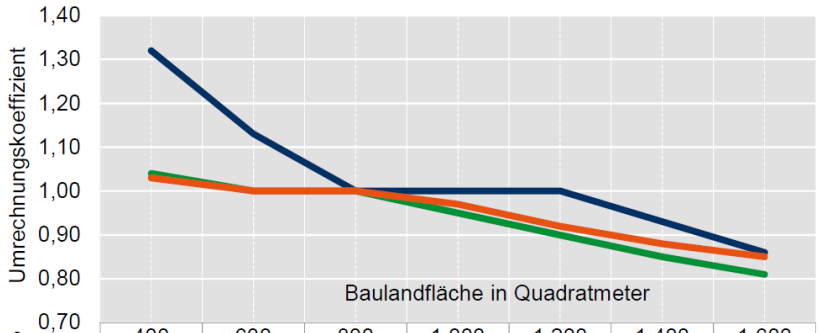
Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Die Grundstücksgröße beträgt 1.170 m².
Die Richtwertgröße beträgt 700 m²

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

Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke 48

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)



BRW EUR/m²	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
bis 60	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
65 bis 100	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
über 100	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 1.170 m² und einem Richtwert von 80,00 EUR/m² = 0,90.

Berechnung:

RW = 80,00 EUR/m²
angepasster RW = 80,00 EUR/m² x 0,90 = 72,00 EUR/m²

1.170 m² x 72,00 EUR/m² = 84.240,00 EUR

gerundet = 84.200,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 84.200,00 EUR

5.5 Sachwert

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

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

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

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

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

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

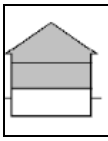
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung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

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

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

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

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.01 (freistehendes Zweifamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

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

Berechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Ravensberger Straße 122, 32457 Porta Westfalica
Baujahr: 1930
Modernisierungsgrad: 4 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 21 Jahre
lineare Alterswertminderung: 74,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,3

Außenwände	1 x 23% x 761	175 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 761	114 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 761	84 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 761	84 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877	96 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 761 + 0,5 x 5% x 877	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9% x 761 + 0,6 x 9% x 877	75 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 761	68 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 877	53 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**790 €/m² BGF**

Berechnung

561 m² BGF x 790,00 EUR/m² = 443.190,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 443.190,00 EUR = 22.160,00 EUR

= 465.350,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile - entfällt - = 0,00 EUR

= 465.350,00 EUR

Übertrag	=	465.350,00 EUR
heutiger Wert Index I 2024 (bei Index 2010 = 100) = 181,3 465.350,00 EUR x 181,3/100	=	843.680,00 EUR
abzgl. Alterswertminderung 74 % von 843.680,00 EUR	=	624.323,00 EUR
altersgeminderte Herstellungskosten	=	219.357,00 EUR
Bodenwert	=	84.200,00 EUR
Vorläufiger Sachwert	**=**	**303.557,00 EUR**

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

Der Sachwertfaktor beträgt bei dieser Werthöhe und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren 0,80.

303.557,00 EUR x 0,80	=	242.846,00 EUR
gerundet	=	243.000,00 EUR
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	**=**	**243.000,00 EUR**

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

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

Preis je m² Wohnfläche = 807,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

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

Liegenschaftszinssatz:
Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht

(GMB) des Gutachterausschusses (GAA) des Kreises Minden-Lübbecke 2024 sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden.

Der Liegenschaftszins für Zweifamilienhäuser beträgt 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,9 %.
Auf Grund der Marktbeurteilung (hohe Zinsen, hohe Baupreise) ist hier ein Liegenschaftszins von 2,80 % als marktgerecht anzusehen.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.
Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.
Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln

Ein Mietspiegel ist in Porta Westfalica erstellt – einfacher Mietspiegel 2023.
Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung
Baujahr bis 1960
Ortsteile Möllbergen, Veltheim

Bandbreite	3,56 – 7,94 EUR/m²
Medianwert	5,37 EUR/m²

Auf Grund der Übergröße der Wohnung ist hier ein Mietpreis unterhalb des Medianwertes in Ansatz zu bringen.

Mietansatz: **4,85 EUR/m²**

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

Der Wertansatz beträgt für 2023:

Instandhaltungskosten	je m² WF	=	13,00 EUR
Verwaltungskosten	je Einheit (EFH u. ZFH)	=	344,00 EUR
Mietausfallwagnis		=	2,00 %

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 21 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m²		marktübliche Miete in EUR/m²
Wohnhaus	301	4,85 €		17.518,20 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				**17.518,20 €**
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	301	3.913,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	2	688,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	17.518,20 €	350,36 €	
Bewirtschaftungskosten		**28%**		**4.951,36 €**
Reinertrag			=	12.566,84 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil			2,80%	
Bodenwert	84.200,00 €			2.357,60 €
			=	10.209,24 €
Vervielfältiger	21	Jahren und	2,80%	
15,716	x	10.209,24 €		160.451,27 €
Bodenwert				84.200,00 €
vorläufiger Ertragswert				**244.651,27 €**

Kenndaten:		
EUR/m² Wohnfäche	813	(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)
Rohmietenvervielfältiger	14,0	(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	5,14%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 807,00 EUR
Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 813,00 EUR

Eine Abweichung ist nahezu nicht gegeben.

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden.
Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Mängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
- Nebengebäude (Lager und Garage)
- Holzpavillon

Übertrag: **= 243.000,00 EUR**

Bauschäden / Baumängel
Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Wie in der Baubeschreibung aufgeführt, ist das DG im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.
Die Kosten für die Erstellung der Nutzbarkeit für den Zeitraum der Restnutzungsdauer von 21 Jahren sind mit 350,00 EUR/m² in Ansatz zu bringen.

146 m² x 350,00 EUR/m² = - 51.100,00 EUR

Weiter sind noch die Kosten für die Mängel laut Baubeschreibung anzusetzen. Hier sind je m² Wohnfläche (gesamt) 100,00 EUR in Ansatz zu bringen.

301 m² x 100,00 EUR/m² = - 30.100,00 EUR

Sonstige Wertminderungen
keine = ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen
Nebengebäude / Garage
Mietansatz je m² = 2,00 EUR
F = 42 m²

Jährliche Miete:		
42 m² x 2,00 EUR/m² x 12	1.008,00 EUR	
abzgl. BWKosten 25 %	252,00 EUR	
	756,00 EUR	
Vervielfältiger bei 4 % und 21 Jahren = 14,03		
756,00 EUR x 14,03	10.607,00 EUR	
abzgl.Mängel – Ansatz pauschal	2.000,00 EUR	
	8.607,00 EUR	
gerundet		= + 9.000,00 EUR

Übertrag	=	163.500,00 EUR
Holzpavillon Pauschalansatz unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters	=	+ 1.500,00 EUR
gesamt	=	170.800,00 EUR
Der Sachwert beträgt	**=**	**171.000,00 EUR**

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

Entfällt.
Die eingetragenen Belastungen sind wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um ein freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus – ehemalig teilgewerbliche Nutzung (Gaststätte und Wohnen) mit einem Nebengebäude (Lager und Garage).

Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen.
Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

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

Der Verkehrswert beträgt gerundet	=	171.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das Grundstück

Ravensberger Straße 122, 32457 Porta Westfalica

auf **171.000,00 EUR**
(einhunderteinundsiebzigzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 17. Juli 2024

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
1. Wohnhaus		
KG (teilunterkellert)	7,70*11,00+5,69*9,00	135,91
EG	5,11*15,00+7,70*11,00+5,69*9,00	212,56
DG	5,11*15,00+7,70*11,00+5,69*9,00	212,56
gesamt		561,03
gerundet		**561,00**
2. Lagergebäude		
EG	6,00*6,00+3,00*5,50	52,50
gerundet		**53,00**
Berechnung der Wohnfläche laut II. BV		
Vorbemerkungen:		
Auf dem Bauamt waren keine Bauunterlagen vorhanden bzw. auffindbar.		
Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt daher auf Basis der mir von dem		
Eigentümer übergebenen Plänen.		
Die Pläne zeigen nur teilweise die wahren Grundrisse.		
Es sind Grundrissänderungen vorgenommen worden.		
Eine Gaststätte ist nicht mehr gegeben.		
EG		
Wohnzimmer	3,55*4,00*0,97	13,77
Schlafzimmer	3,55*4,24*0,97	14,60
Kinderzimmer	2,62*4,70*0,97	11,94
WC/Bad	2,00*4,24*0,97	8,23
Flur	2,62*1,00*0,97	2,54
Zimmer	(4,66*6,02-1,00*4,20)*0,97	23,14
Schankraum - jetzt Wohnen	(5,70*5,60+4,24*4,24)*0,97	48,40
Küche	(4,00*2,75-1,20*1,99)*0,97	8,35
Gang	1,0*2,63*0,97	2,55
Lager	2,62*1,40*0,97	3,56
Flur/Eingangsbereich	(1,35*1,63+1,0*3,25)*0,97	5,29
WC	1,0*1,63*0,97	1,58
Bad	2,50*2,36*0,97	5,72
Raum	(3,12*1,99-0,40*0,69)*0,97	5,75
gesamt		155,43
gerundet		**155,00**

DG		
Das Dachgeschoss ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar -		
siehe Baubeschreibung		
Zimmer 1	(3,55*(4,00-0,50))*0,97	12,05
Zimmer 2	(3,55*1,25+2,86*(2,85-0,50))*0,97	10,82
Zimmer 3	2,75*3,31*0,97	8,83
Zimmer 4	2,62*3,50*0,97	8,89
Zimmer 5	(3,91*2,62-1,90*0,85)*0,97	8,37
Zimmer 6	4,66*6,02*0,97	27,21
Zimmer 7	4,26*2,88*0,97	11,90
Zimmer 8	3,42*4,26*0,97	14,13
Gang	1,64*3,40*0,97	5,41
Zimmer 9	(2,98*(5,60-0,50))*0,97	14,74
Zimmer 10	(2,98*2,25+2,60*1,50)*0,97	10,29
Kammer	2,10*2,0*0,97	4,07
Zimmer 11	(3,60*2,36+1,0*0,80)*0,97	9,02
gesamt		145,74
gerundet		**146,00**
Gesamtfläche		**301,00**
Lagerfläche		
überschläglich ermittelt, Zeichnungen waren nicht vorhanden bzw.		
nur sehr eingeschränkt		
F =	(6,00*6,00+3,00*3,50)*0,90	41,85
gerundet		**42,00**

8. Fotos

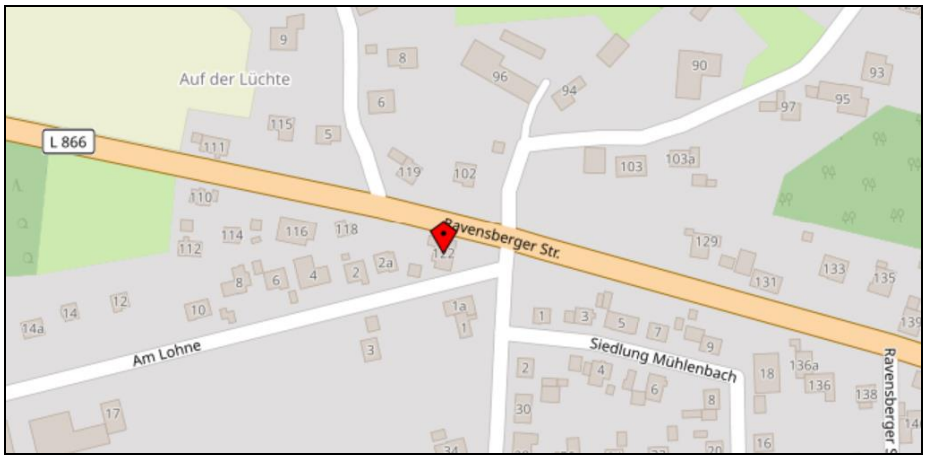


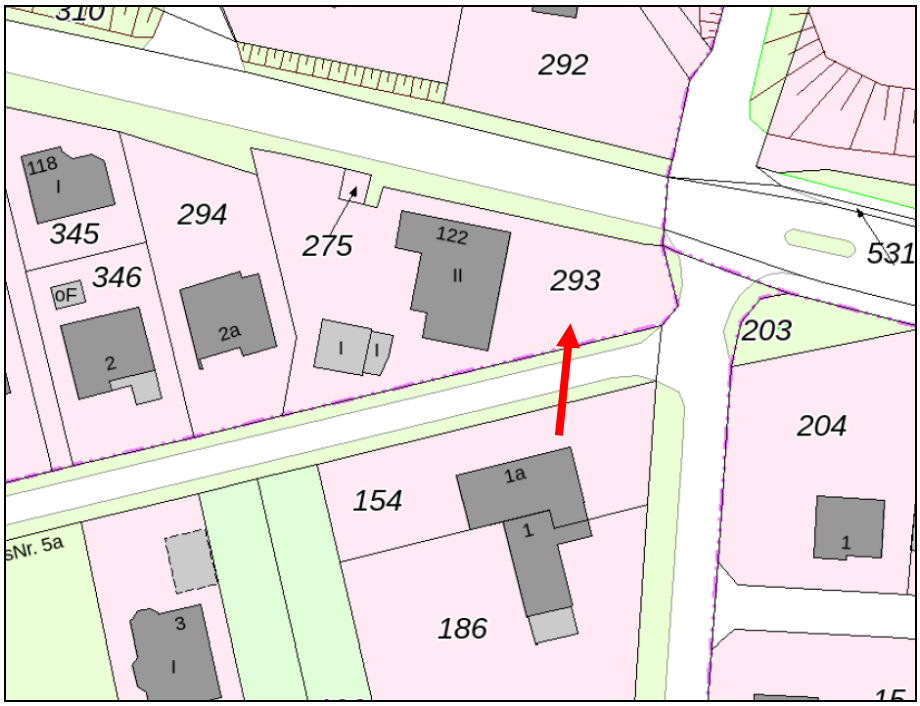




Nebengebäude

9. Anlagen


Auf der Lüchte
L 866
Ravensberger Str.
Am Lohne
Siedlung Mühlenbach
Ravensberger S


310
292
118
I
345
294
275
122
II
531
346
OF
2
2a
293
I
I
203
204
154
1a
1
1
186
3
I