

LEIFELD & Partner Herford - Augsburg

Amtsgericht Rahden
Frau Franke
Lange Straße 18

32369 Rahden

Lindenweg 10
32049 Herford
Telefon: 05221/34220-0
Telefax: 05221/34220-10
Internet: www.leifeld-partner.de
E-Mail: leifeld.partner@gmail.com
Datum: 25.07.2025
Az.: 1-1822-2025-1

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Doppelhaushälfte (linker Teil) mit Gewerbehalle und Garage bebaute
Grundstück**
in 32339 Espelkamp, In der Tütenbeke 6



im Zwangsversteigerungsverfahren ./.

Stadtsparkasse Rahden
Vertreten durch H. Streitkämper
Gerichtsstraße 1
32369 Rahden

Gläubigerin

gegen

Frau
AXXX KXXX
In der TXXXXXXXXX 6
32339 Espelkamp

Schuldnerin

Az. des Gerichts:

4 K 6/24

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.4.1	Gemeinschaftsflur	12
3.2.4.2	Wohnung EG.....	13
3.2.4.3	Gewerbehalle	13
3.2.5	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4.	Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.3	Bodenwertermittlung	17
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19

5.4.3	Sachwertberechnung	22
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
5.5	Ertragswertermittlung	28
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.5.3	Ertragswertberechnung	31
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
5.6	Verkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	37
6.3	Verwendete fachspezifische Software	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Gewerbehalle
	Das Bewertungsobjekt ist ursprünglich entstanden aus einer Doppelhaushälfte mit angrenzender Lagerhalle. Die Lagerhalle wurde von den jetzigen Eigentümern sukzessive zu Wohnräumen ausgebaut.
Objektadresse:	In der Tütenbeke 6 32339 Espelkamp
Grundbuchangaben:	Grundbuch von AG Rahden, Band 17, Blatt 814 A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Espelkamp, Flur 8, Flurstück 100, Fläche 1974 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rahden vom 26.06.2025 soll durch schriftliches Gutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.07.2025
Qualitätsstichtag:	17.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.07.2025 wurden die Prozessparteien telefonisch am 14.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte nur teilweise in Augenschein genommen werden. Die Besichtigung erstreckte sich auf die Wohnung im Haupthaus im Erdgeschoß, sowie auf die Gewerbehalle. Die beiden Wohnungen im Haupthaus im OG und DG konnten nicht besichtigt werden, da die Mieter nicht da waren.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige mit Mitarbeiterin Frau Rusak
Eigentümer:	Frau AXXX KXXX IX XXX TXXXXXXXXX 6 3XXXX EXXXXXXXX

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.01.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.05.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche, Berechnung der Bruttogeschosßfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Bauakte (eingesehen vom Sachverständigen am 18.07.2025 bei der Stadt Espelkamp Frau Rosen)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern (insbesondere Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster)
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einer Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und zwei Einzelgaragen bebautes Grundstück mit 1.974 m² Fläche.

Das Bewertungsobjekt macht einen ungepflegten Gesamteindruck; Schönheitsreparaturen sind schon viele Jahre nicht mehr vorgenommen worden. Trotzdem bietet es ein erhebliches Entwicklungspotential, da die Gewerbehalle schon weitestgehend zu Wohnraum umgebaut worden ist. Die Legalität der Wohnnutzung konnte nicht überprüft werden, da es keine Unterlagen zu einer möglichen Baugenehmigung gibt. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Wohnnutzung nachgenehmigt werden muss, dies aber gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Espelkamp (ca. 25.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 230 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A30 (ca. 27,30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> DB Espelkamp (ca. 1,30 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Hannover/ Paderborn (ca. 89,40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,00 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 210 m entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Gewerbe, Immissionen, Straßenverkehr)
Topografie:	Ebenes Gelände; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
-------------------	-----------------------------



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

- Straßenart:** Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
- Straßenausbau:** voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:** elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:** einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses südseitig; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken, Natursteinmauer
- Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
- Altlasten:** Gemäß telefonischer Auskunft vom 22.07.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. (siehe Bestätigung des Kreises Minden Lübbecke vom 17.01.2025 an das Amtsgericht Rahden).

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.05.2025 vor.

Amtsgericht Rahden		Grundbuch von Espelkamp	Blatt 614A	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der Eintragung im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen für das <u>Günzlich-Wassrälische Elektrizitätsgesellschaft Aktiengesellschaft in Bazen (EGW)</u> . Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juli 1961 eingetragen am 4. September 1961 und mit einem demselben Grundstück nach hier übertragen am 13. Dezember 1972.		
2	1	Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle für die <u>Aufbaugesellschaft Espelkamp-Gesellschaft m.B.H. in Espelkamp</u> . Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in der Urkunde vom 20. März 1972 eingetragen am 13. Dezember 1972.		
3	1	Über das Verlangen der Eigentümerin ist das Konkursverfahren eröffnet. 13.9.2024, 43 IK 296/24, Amtsgericht Lübbecke. Ingetragen am 10. Oktober 1970.		
4	1	Auflösungsvermerkung für Klaus Koch, geb. am 30.12.1953, in der Tütenbeke 6, 4992 Espelkamp. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Februar/15. April 1991 eingetragen am 03. Mai 1991.		
5	1	Über das Verlangen der Anke Koch, geboren 17.01.1960, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bielefeld, 43 IK 296/24). Ingetragen am 02.07.2024.		
		Polje		

Es ist in Abt. II unter lfd. Nummer 1 ein Strom-Leitungsrecht eingetragen. Das mindert den Verkehrswert um rd. 4.000,00 €.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Orts-termin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, da die Eintragung durch Todesfall obsolet geworden ist. (siehe Anlage)

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Und zwar Bebauungsplan Nr. 15 (General-Bishop-Straße Süd / In der Tütenbeke Ost.

Gewerbegebiet gem. §8 (1), (2) und (3) Nr. 1 Bau NVO

Innenbereichssatzung: ./.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: keine

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine

2.5.3 Bauordnungsrecht



Für das Bewertungsobjekt sieht der Flächennutzungsplan Gewerbe- und Wohnbaufläche vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: wurde Auftragsgemäß nicht untersucht

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und einer Gewebehalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die im 1. OG und im 2. DG liegenden Wohnungen sind derzeit Vermietet.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 5 Stellplätze und 2 Einzelgaragen.

Diese Nutzung als Doppelhaushälfte und der Gewebehalle hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, dreigeschossig; unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss;
Baujahr:	1972 (gemäß Angaben der Eigentümerin und der Bauakte)
Modernisierung:	wurde in den Jahren leicht renoviert.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche von Doppelhaushälfte beträgt 264,25 m ² ; Die Wohn- und Nutzfläche der Gewerbehalle beträgt rd. 415 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 554 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Es wurde auftragsgemäß nicht untersucht.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen, Kellerwand (außen)

mit Klinkermauerwerk

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, Hohlblockmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, dem Baujahr entsprechend;
	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststeinbelag
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Handlauf mit Kunststoff- überzug
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang leicht vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel;
	Dachraum vorhanden

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, Gemeinschaftsantenne, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss, Gem. VDE-Richtlinien mit Leerrohr
Heizung:	Zentralheizung; Gussheizkörper, Stahlradiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) (Fensterlüfter) in der Küche (Wandlüfter) in der Küche
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Gemeinschaftsflur

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Beton, Parkett
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachem Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Wohnungseingangstüren:</u> einfache Türen (Sperrholz), aus Holz, einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.4.2 Wohnung EG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Beton, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Anstrich, Fliesen, raumhoch; Küche Spiegelwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachem Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Einfachverglasung; Jalousien; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz), aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation (pro Wohnung):	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 2 WC, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.2.4.3 Gewerbehalle

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Beton, Teppichboden, Linoleum, Fliesen, Spachtelboden
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachem Anstrich, tlw. Holzwerkstoffplat- ten
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz), aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 2 WC, 3 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte
besondere Einrichtungen:	Bar
Küchenausstattung:	Einbauküche; nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (hinten), Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	im Hof Hundegehege
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Alle wesentlichen Bauschäden sind erkennbar, Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

2 Einzelgarage (Betonboden); Gewerbehalle, Hundegehege

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4. Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

Der Verkehrswert ist legal in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

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

Als **Wertermittlungstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 4 ImmoWertV der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand¹⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale nach § 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV.

Nach allgemeinem Verständnis hat die Ermittlung des Verkehrswerts zum Ziel, den (Kauf)Preis zu schätzen, der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer (Vermarktungsdauer) für ein Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

Dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung das „durchschnittliche Verhalten“ von Anbietern und Nachfragern, sowie das „Jedermann (Preis)Verhalten“ zu Grunde zu legen ist, entspricht auch dem Verständnis der Rechtsprechung:

„Maßstab ist nicht der höchstmögliche Preis, sondern der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach marktangemessenem Aushandeln eines offen – nicht notwendig durch offene Ausschreibung – angebotenen Objekts durchschnittlich erzielte Preis. ...“

(KG Berlin, 26.08.2010 – 22 U 179/09 – 2. u. 3. Leitsatz; Nachfolgend BGH, 28.04.2011 – V ZR 192/10)

„... Allerdings ist anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für „jedermann“ ankommt.“

(BGH, Urteil vom 24.03.1977 – III ZR 32/75)

Dementsprechend sind in Verkehrswertgutachten die Verkehrswerte zum Wertermittlungstichtag nach dem „Jedermann (Preis)Verhalten“ als am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreise unter Zugrundelegung des Zustands des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsstichtag) zu ermitteln. Das Ziel einer Verkehrswertermittlung ist es demnach nicht, denn mit (Sonder-)Interessenten bestverhandelbaren, höchsten Kaufpreis für ein Wertermittlungsobjekt zu bestimmen, sondern den auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten erzielbarer Kaufpreis.

¹⁾ Vgl. § 5 Absätze 1 bis 4 ImmoWertV.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage bebaute Grundstück in 32339 Espelkamp, In der Tütenbeke 6 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
AG Rahden	17	814 A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Espelkamp	8	100	1.974 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	1.974 m ²

Es wurde vor vielen Jahren eine Grundstücksteilfläche abverkauft; der neue Eigentümer hat an die Südseite des Bewertungsobjektes angebaut, hat aber einen eigenen Eingang. Die auf den Fotos ersichtliche Eingangssituation gehört ausschließlich zum Bewertungsobjekt.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.974	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 20,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 20,00 €/m²	
Fläche	× 1.974 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 39.480,00 € <u>rd. 39.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.06.2025 insgesamt **39.500,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen), sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Denn so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die

Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Kreis/kreisfreie Stadt	Gemeinde	Baukostenfaktor
	Leopoldshöhe	0,945
	Lügde, Stadt	0,945
	Oerlinghausen, Stadt	0,945
	Schieder-Schwalenberg, Stadt	0,945
	Schlangen	0,945
Kreis Minden-Lübbecke	Bad Oeynhausen, Stadt	0,899
	Espelkamp, Stadt	0,899

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus, sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	554,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	434.890,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	814.114,08 €
Regionalfaktor	x	0,899
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	731.888,55 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		31,25 %
• Faktor	x	0,6875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	503.173,38 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	207.144,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	710.317,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		710.317,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	28.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	738.317,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	777.817,38 €
Sachwertfaktor	x	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	544.472,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	287.000,00 €
Minderung wegen des Leitungsrechtes Überlandleitung	-	4.000,00 €
Sachwert	=	253.472,17 €
	rd.	253.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) bzw. des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten)

Dachgeschossen; bei der WF z.B. Nichtanrechnung der Terrassenflächen. beim BRI z.B. nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen; nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:

<i>Außenwände</i>	
Standardstufe 3	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<i>Dach</i>	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<i>Fenster und Außentüren</i>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<i>Innenwände und -türen</i>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<i>Deckenkonstruktion und Treppen</i>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<i>Fußböden</i>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<i>Sanitäreinrichtungen</i>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<i>Heizung</i>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<i>Sonstige technische Ausstattung</i>	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
-----------------	---

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	100,0	785,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 785,00
gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,00 €/m² BGF
 rd. **785,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung):	
Verladetore mit Rampenanlage	20.000,00 €
Garagen	10.000,00 €
Lagerhalle	177.144,00 €
Summe	207.144,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf

die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/ oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	4.000,00 €
Einfriedung (Zaun)	4.000,00 €
Gartenanlage	3.000,00 €
Hoffläche gepflastert	17.000,00 €
Summe	28.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus, sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Überlandleitung

Das in Abt. II 1 eingetragene Leitungsrechnung wirkt sich nur geringfügig nämlich mit 10% vom Bodenwert = 40.000,00 € auf die Wertermittlung aus, da die Überlandleitung hinter dem Bewertungsobjekt liegt. Der Minderungsbetrag ist somit 4.000,00 €.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage

Das 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	B08
Summe		1,0	15,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Dacheindeckung befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt. Es fehlt die Dämmung des Daches i. S. d. GEG (Gebäudeenergiegesetz). Diese wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer durchgeführt, um künftige Energie einzusparen und ggf. eine angemessene Miete zu erzielen. Für diese Maßnahme werden 4 Punkte als „unterstellt durchgeführt“ vergeben.

B02

Die Fenster und Außentüren wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht modernisiert. Für die erforderliche Maßnahme (nur im Erdgeschoss) werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B03

Die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Für die erforderliche Maßnahme werden deshalb 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B04

Die Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt, somit Gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist diese durch eine energiesparende Alternative zu ersetzen. Weiter befindet sich tlw. veraltete Heizkörper im Objekt, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Heizungsanlageerneuerung ebenfalls ersetzen würde. Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B05

Die Wärmedämmung der Außenwände befindet sich nicht in einem zeitgemäßen Zustand. Für die erforderliche Maßnahme werden deshalb 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B06

Die Bäder wurden tlw. modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die restlichen Bäder und WCs sind veraltet. Ein Wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird diese durch eine moderne Alternative ersetzen, um ein zeitgemäßes Wohnumfeld zu schaffen und ggf. eine angemessene Miete zu erzielen. Deswegen wird für diese Maßnahme 1 Punkt als „unterstellt durchgeführt“ vergeben.

B07

Innenausbau ist veraltet. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird diesen modernisieren, um ein zeitgemäßes Wohnumfeld und ggf. eine angemessene Miete zu erhalten. Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als „unterstellt durchgeführt“ vergeben.

B08

Der Grundriss befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch aktuell nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 55 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/ oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,70
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,70

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • allgemeiner Unterhaltungsstau -50.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-237.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wertminderung bei Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage -237.000,00 € 	
Summe	-287.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/ oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes

Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus, sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/ Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Ga- rage	1	Wohnung EG	119,25			0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG	100,88		4,96	500,37	6.004,44
	5	Wohnung DG	44,12		6,30	277,96	3.335,52
	3	Garage EG	30,00			0,00	0,00
	4	Halle EG	415,00			0,00	0,00
Summe			709,25			778,33	9.339,96

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/ Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokalt- miete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte mit Ge- werbehalle und Garage	1	Wohnung EG	119,25		6,00	715,50	8.586,00
	2	Wohnung 1. OG	100,88		6,15	620,41	7.444,92
	5	Wohnung DG	44,12		6,30	277,96	3.335,52
	3	Garage EG	30,00		1,50	45,00	540,00
	4	Halle EG	415,00		4,00	1.660,00	19.920,00
Summe			709,25	-		3.318,87	39.826,44

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 30.486,48 € ab, da die EG Wohnung und die Gewerbehalle durch Eigennutzungen keine Erträge bringt.** Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	39.826,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 8.761,82 €
jährlicher Reinertrag	= 31.064,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,48 % von 39.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.164,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.900,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,48 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,278
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 499.334,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 538.834,55 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 538.834,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 287.000,00 €
Minderung durch das Leitungsrecht	– 4.000,00 €
Ertragswert	= 247.834,55 €
	rd. 248.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Da die vertraglich vereinbarte Miete (tatsächliche Miete) der marktüblichen entspricht, d.h. nicht wesentlich von ihr abweicht, wird als marktüblich erzielbare Miete die tatsächliche Miete angesetzt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage:

Nr.	Ertragseinheit <i>Nutzung/ Lage</i>	Vergleichsmiete (€/m ²)	WF/NF-Korrektur <i>K0</i>	Grundflächenbesonderheiten <i>K1</i>	Sonstige Korrekturen <i>K2</i>	NKM (€/m ²)
1	Wohnung EG	5,85	1,00	1,00	1,00	6,00
2	Wohnung 1. OG	5,50	1,00	1,00	1,00	6,15
5	Wohnung DG	5,85	1,00	1,00	1,00	6,30
3	Garage EG	1,50	1,00	1,00	1,00	1,50
4	Halle EG	4,00	1,00	1,00	1,00	4,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes, sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/ oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	5,48 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	5,48 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmo- dell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus, sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• allgemeiner Unterhaltungsstau	-50.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-237.000,00 €
• Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage	-237.000,00 €
Summe	-287.000,00 €

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **253.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **248.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Doppelhaushälfte mit Gewerbehalle und Garage bebaute Grundstück in 32339 Espelkamp, In der Tütenbeke 6

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
AG Rahden	17	814 A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Espelkamp	8	100	1.974 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

253.000 €

in Worten: zweihundertdreiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Herford - Augsburg, den 25. Juli 2025

Jörg Leifeld Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter/ Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter/ Kierig/ Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

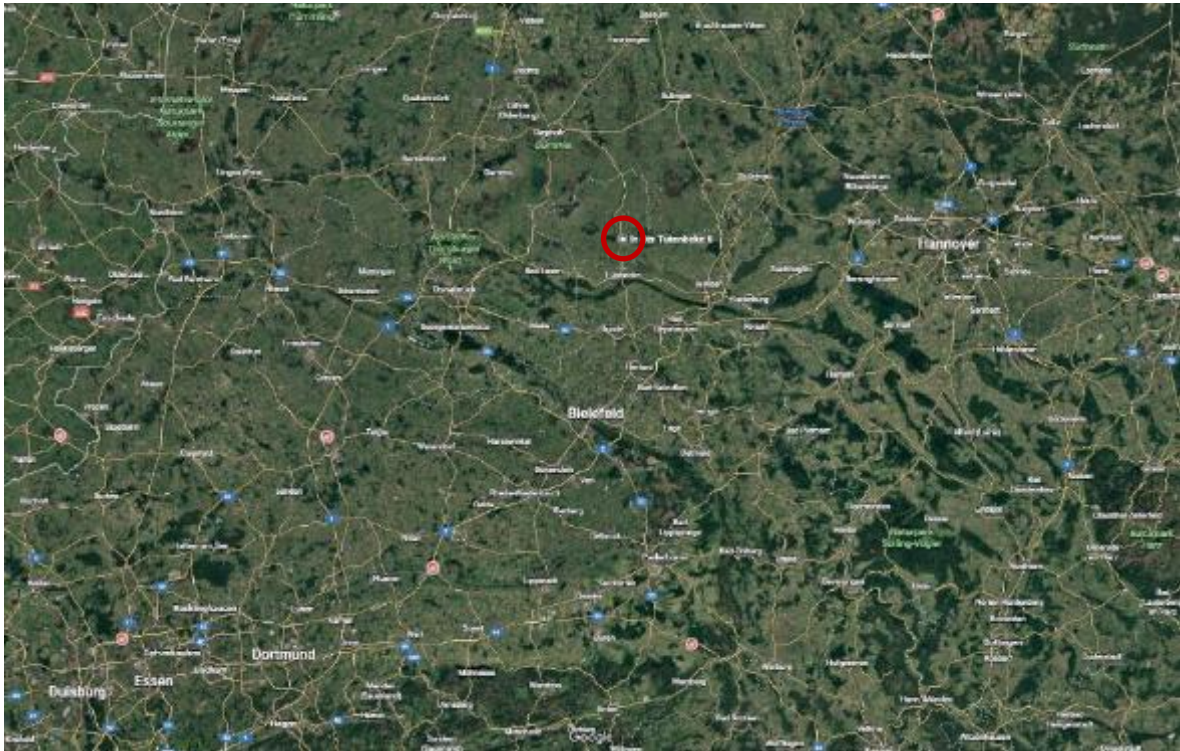
6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

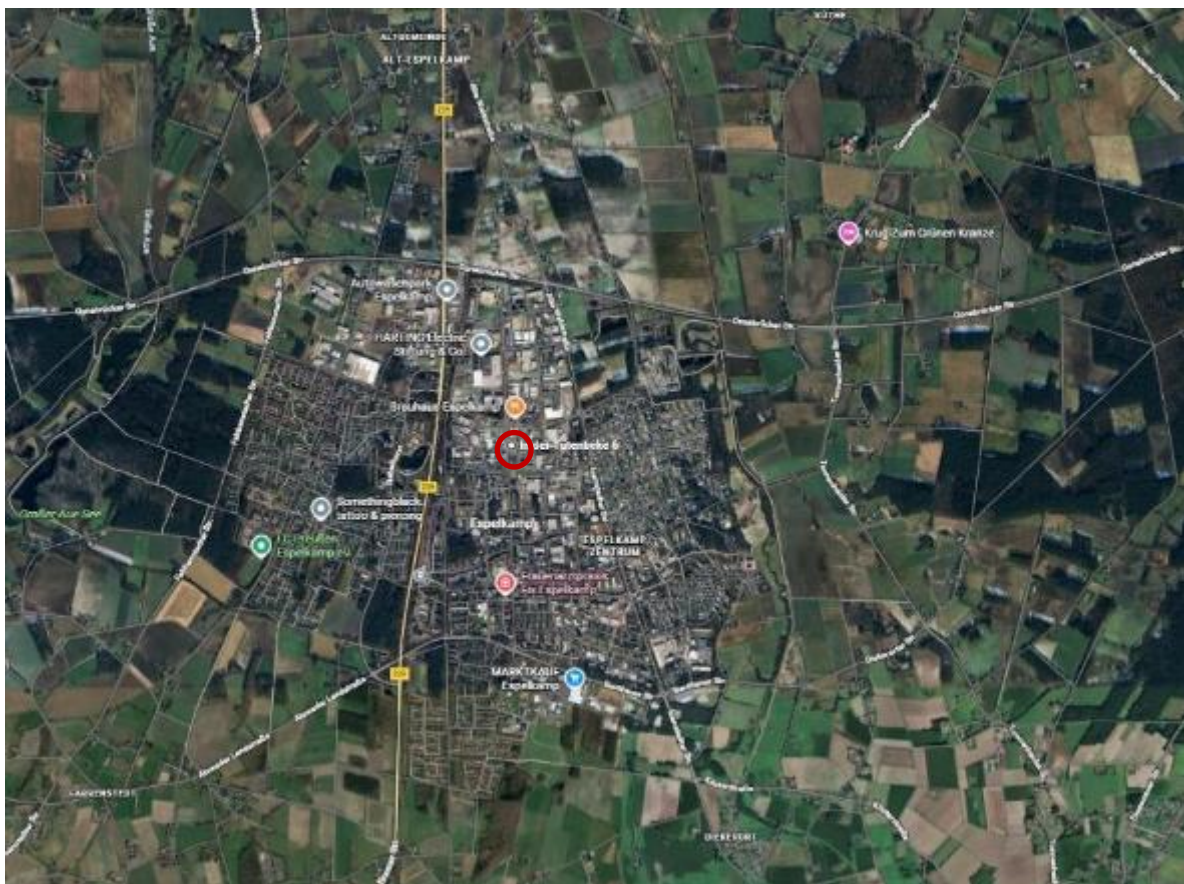
7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Grundbuchauszug
- Anlage 5:** Auszug aus der Flächenberechnung, BGF und Wohnfläche
- Anlage 6:** Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7:** Pläne und Schnitte
- Anlage 8:** Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Anlage 9:** Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



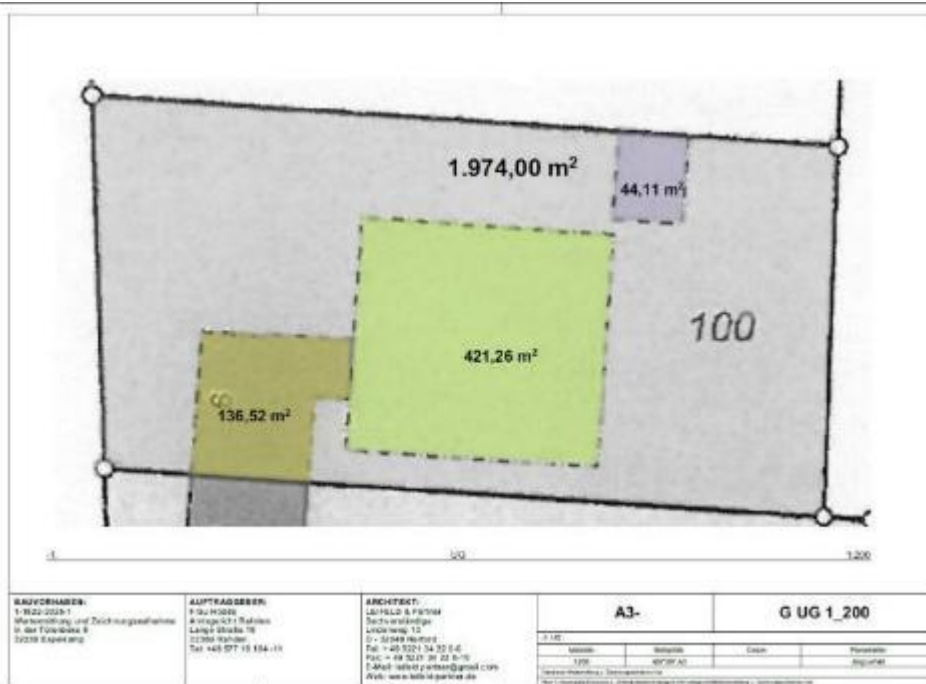
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 4: Grundbuchauszug

Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Espeikamp		Blatt 014A		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	AM-Werksmann Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. Kommanditgesellschaft in Espeikamp	1	Aufgelassen am 20. März 1972 und eingetragen am 13. Dezember 1972.	<i>[Signature]</i> 10/1972			
2	Fernsehtechniker Klaus Koch, Espeikamp, Breslauer Straße 25 In der Tütenbake Nr. 6 4892 Espeikamp	1	Aufgelassen am 5. Juni 1975 und eingetragen am 6. November 1975.	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>			
			Abschrift berichtigt am 29. Juli 1983.	<i>[Signature]</i>			
3	Anke Koch geborene Patt, geb. am 17. Januar 1960, In der Tütenbake 8, 4892 Espeikamp	1	Aufgelassen am 25. Februar 1991 und eingetragen am 03. Mai 1991.	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>			

Anlage 5: Auszug aus der Flächenberechnung BGF und Wohnfläche



Flächenplan

BGF:

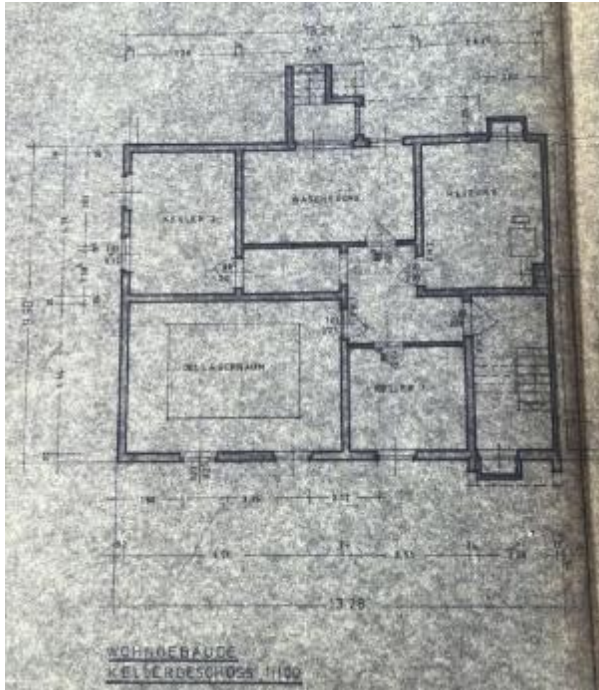
Doppelhaushälfte: 12,26 m x 09,95 m x 04,00 m
 Anbau: 05,25 m x 05,00 m x 01,00 m
 Gewerbehalle: 20,30 m x 19,24 m x 01,00 m

Gesamt: 554,00 m³

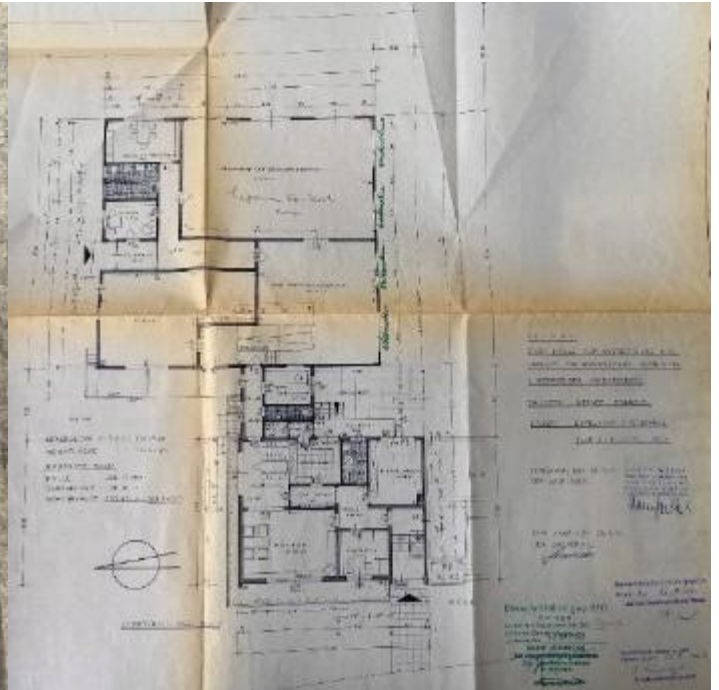
Wohnfläche:

Bezeichnung	EG	OG	DG
Büro	6,60 m²	-	-
Flur 1	6,30 m²	3,95 m²	-
Gäste-WC	3,28 m²	-	-
Abstellraum	1,91 m²	-	-
Vorratsraum	1,42 m²	-	-
Esszimmer	14,26 m²	14,74 m²	-
Küche	9,22 m²	9,22 m²	-
Flur 2	4,89 m²	-	-
Diele	8,08 m²	8,24 m²	8,00 m²
Wohnzimmer	29,30 m²	30,14 m²	30,88 m²
Bad	5,21 m²	7,58 m²	5,60 m²
Schlafzimmer	16,18 m²	16,15 m²	7,59 m²
Kind	10,69 m²	10,86 m²	-
Balkon	1,82 m²	-	-
Zwischensumme	119,25 m²	100,88 m²	44,12 m²
Gesamt:	264,25 m²		

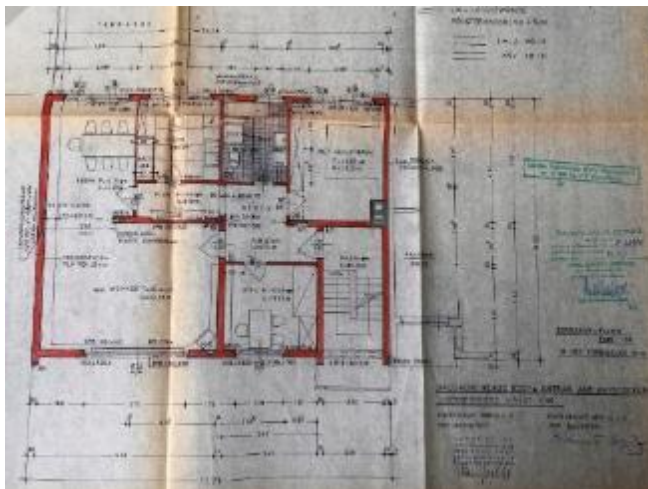
Anlage 7: Pläne und Schnitte



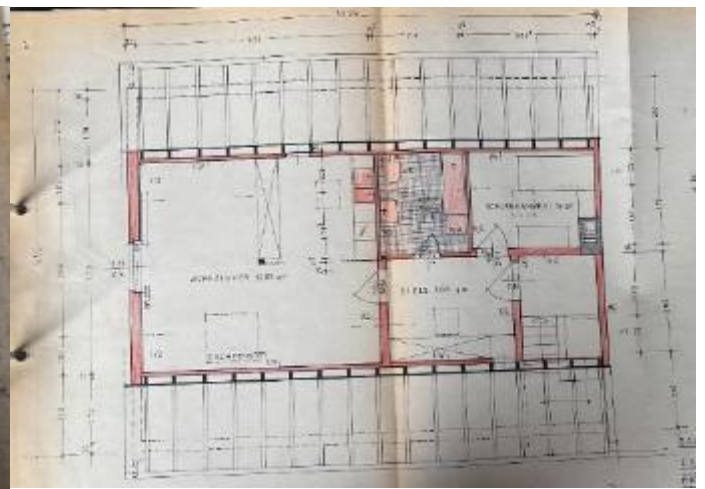
Keller Plan



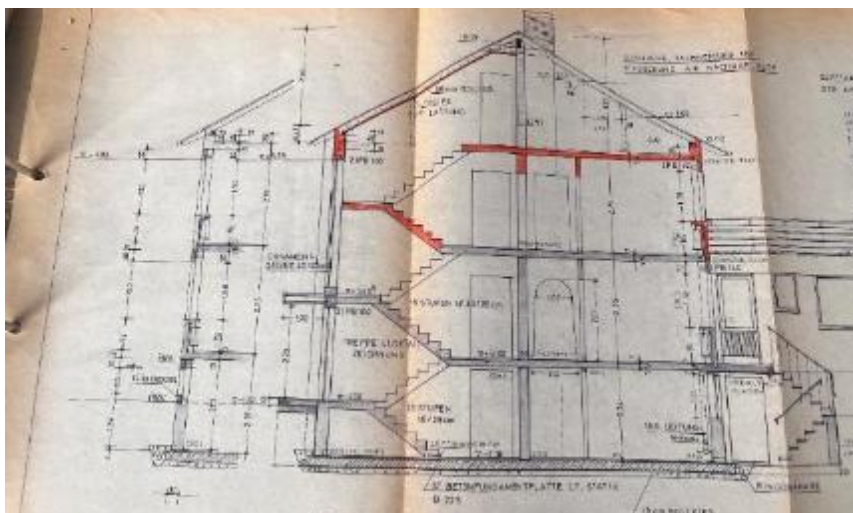
Erdgeschoss Plan (gesamt)



Obergeschoss Plan



Dachgeschoss Plan



Schnitt

Anlage 8: Baulasten- und Altlastenverzeichnis

Baulasterklärung

Vor dem unterzeichneten Bediensteten des Kreises Minden-Lübbecke, untere Bauaufsichtsbehörde, erscheint aus eigener Veranlassung Herr Klaus Koch, wohnhaft in Espelkamp, Breslauer Straße 25.

Herr Koch ist hier von Person bekannt und erklärt folgendes:

Das Grundstück Gemarkung Espelkamp, Flur 8, Flurstück 100, welches im Grundbuch von Espelkamp, Blatt 0814 A, eingetragen steht und im folgenden kurz Baulastgrundstück genannt wird, ist von mir käuflich erworben worden. Ein entsprechend berichteter Grundbuchaussug wird nach erfolgter Grundbucheintragung vorgelegt.

Mir ist bekannt, daß das Baulastgrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Espelkamp liegt, für den ein Bebauungsplan im Sinne der §§ 9 und 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nicht besteht. Der Rat der Stadt Espelkamp hat bislang auch nicht beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die bauliche Nutzung des Baulastgrundstücks richtet sich deshalb nach den Vorschriften des § 34 BBauG in Verbindung mit den Forderungen des § 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. 1969 I S. 11), wobei u.a. das Baugebiet nach der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung zu bestimmen ist. Hiernach liegt das Baulastgrundstück in einem Gewerbegebiet, in welchem gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Ich habe die Absicht, das auf dem Baulastgrundstück aufstehende Wohngebäude aufzustocken und somit eine zusätzliche Wohnung zu schaffen. Ein entsprechender Bauantrag ist bereits dem Amt für Bauordnung des Kreises Minden-Lübbecke zugeleitet worden und wird dort unter der Ktr.-Nr. E 287/75 geführt.

Ich gebe hiermit gegenüber dem Kreis Minden-Lübbecke, untere Bauaufsichtsbehörde, folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung ab und bewillige deren Eintragung als Baulast in das Baulastenverzeichnis:

"Als künftiger Grundstückseigentümer verpflichte ich mich,

1. die auf dem Baulastgrundstück geplante zusätzliche Wohnung entsprechend den Forderungen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zu nutzen und dem Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen des auf dem gleichen Grundstück vorhandenen Gewerbebetriebes zur Verfügung zu

stellen und einen Angehörigen dieses Personenkreises hierin dauernd wohnen zu lassen,

2. jede Nutzung durch einen anderen als den unter Ziff. 1 festgelegten Personenkreis zu unterlassen.“

Mir ist bekannt, daß Baulasten gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam sind und die untere Bauaufsichtsbehörde berechtigt ist, jederseits alle die im Zusammenhang mit der Übernahme und der Erfüllung dieser Baulast erforderlichen Prüfungen und Feststellungen zu treffen.

Minden, den 25. AUG. 1975

Klaus Koch
.....
(Klaus Koch)

Die vorstehende Unterschrift ist heute vor dem unterzeichneten Bediensteten der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet worden.

Minden, den 25. AUG. 1975

Henneking
.....
(Henneking)
Kreisangestellter



Anlage 9: Fotos



Außenansicht (Hof)



Außenansicht (Hof und Garagen)



Außenansicht (Hinten Hundegehege)



Außenansicht Terrasse (Hinter Gewerbehalle)



Außenansicht (Hinter Doppelhaushälfte)



Außenansicht (Hintereingang Doppelhaushälfte)



Garagen



Gewerbehalle: Seiteneingang



Kellertreppe



Gewerbehalle: Büro / Aufenthaltsraum



Gewerbehalle: Wohnzimmer & Bar



Gewerbehalle: Wohnzimmer



Gewerbehalle: Arbeitszimmer



Gewerbehalle: Gästezimmer



Gewerbehalle: Flur



Gewerbehalle: Flur 2



Gewerbehalle: Küche



Gewerbehalle: Bad



Gewerbehalle: Büro WC



Gewerbehalle: Gäste WC



Gewerbehalle: Kinderzimmer



Gewerbehalle: Schlafzimmer



Gewerbehalle: Abstellzimmer



Keller 1



Keller / Werkstatt



Keller



Waschküche



Heizungsraum



Kellertreppe (außen)



Doppelhaushälfte: Treppenhaus



Doppelhaushälfte: Flur EG zwischen Haupthaus und Gewerbehalle



Doppelhaushälfte: Wohnzimmer EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Wohnzimmer EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Wohnzimmer EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Arbeitszimmer EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Schlafzimmer EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Küche EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Küche EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Bad EG-Whg.



Doppelhaushälfte: Bad EG-Whg.