MAKS Immobilien Management GmbH

**Dipl.-Ing. (Assessor)**
**Karsten Wichmann**
**Zertifizierter Sachverständiger**
**für Immobilienbewertung**

**MAKS** Immobilien Management GmbH, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

Amtsgericht Rahden
Lange Straße 18

**32369 Rahden**

Datum: 25.11.2024
Projektnummer: 075/24/810

# G U T A C H T E N

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 4 K 12/23

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Resthof) bebaute Grundstück in 32351 Stemwede - Westrup -, Hänschenweg 4**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 14.10.2024 ermittelt mit rd.

**51.000,- €**

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

# Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| 1. | Allgemeine Angaben | 3 |
| 2. | Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 2.1. | Lage | 7 |
| 2.2. | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3. | Erschließung | 8 |
| 2.4. | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5. | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.6. | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 11 |
| 2.7. | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 11 |
| 3. | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 12 |
| 3.1. | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 12 |
| 3.2. | Einfamilienhaus | 12 |
| 3.3. | Nebengebäude | 14 |
| 3.4. | Außenanlagen | 14 |
| 4. | Ermittlung der Verkehrswerte | 15 |
| 4.1. | Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 4.1.1. | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 15 |
| 4.1.2. | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.1.3. | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks | 16 |
| 4.2. | Bodenwertermittlung | 18 |
| 4.2.1. | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 18 |
| 4.2.2. | Erläuterungen zur Bodenwertermittlung | 20 |
| 4.1. | Sachwertermittlung | 22 |
| 4.1.1. | Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung | 22 |
| 4.1.2. | Sachwertberechnung | 23 |
| 4.1.3. | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 26 |
| 4.3. | Ertragswertermittlung | 31 |
| 4.3.1. | Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung | 31 |
| 4.3.3. | Ertragswertberechnung | 32 |
| 4.3.4. | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 33 |
| 5. | Verkehrswert | 37 |
| 5.1. | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 37 |
| 5.1.1. | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 37 |
| 5.1.2. | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 37 |
| 5.2. | Verkehrswert | 37 |
| 6. | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 38 |
| 7. | Verzeichnis der Anlagen | 39 |

# 1. Allgemeine Angaben

- **Angaben zum Bewertungsobjekt**

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Mit einem Einfamilienhaus und 2 Nebengebäuden (Resthof) bebautes Grundstück |
| Objektadresse: | Hänschenweg 4<br>32351 Stemwede |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Westrup, Blatt 147A, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Westrup, Flur 3, Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hänschenweg 4, 1.097 m² |

- **Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung**

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Rahden<br>Lange Straße 18<br>32369 Rahden |
| Gutachtenauftrag vom: | 20.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: | Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. |
| Ortstermin: | Mit Schreiben vom 24.09.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 14.10.2024 geladen. |
| Tage der Ortsbesichtigungen: | 14.10.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Zwei Vertreter des Eigentümers sowie der Sachverständige |
| Wertermittlungsstichtag: | 14.10.2024 |
| Anmerkung: | Der Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet. |
| Qualitätsstichtag: | 14.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) |

- **Fragen des Auftraggebers**

Im Auftrag gestellte Fragen können aufgrund der Besichtigung wie folgt beantwortet werden:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
  Zum Wertermittlungsstichtag wurde gem. Auskunft der Vertreter des Eigentümers kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
  Zum Besichtigungstermin waren augenscheinlich 3 Kaminöfen ersichtlich, die als Zubehör gewertet werden. Der Wert dieses Zubehörs wird in der Summe auf ca. 750,- € geschätzt.
  Hinweis: Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nur über Einzelöfen beheizbar. Es besteht keine Zentralheizung.
  Weiteres Zubehörs war zum Besichtigungstermin augenscheinlich nicht ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
  Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag waren der eingesehenen Bauakte nicht zu entnehmen. Allerdings waren zum Besichtigungstermin augenscheinlich ein Anbau südlich des östlichen Nebengebäudes und einige Umbaumaßnahmen (Grundrissänderungen) im Innenbereich ersichtlich (siehe Kapitel 2.5 Bauordnungsrecht, Seiten 10/11 des Gutachtens).
- Bestehen Baulasten?
  Es bestanden zum Wertermittlungsstichtag keine Baulasten.
  (siehe Kapitel 2.5 Baulasten, Seite 10 des Gutachtens).
- Bestehen Altlasten?
  Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten.
  (siehe Kapitel 2.5 Baulasten, Seite 9 des Gutachtens).
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
  Zum Wertermittlungsstichtag bestehen augenscheinlich weder Überbauten noch Eigengrenzüberbauungen.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes?
  Es liegen keine Erkenntnisse über erforderliche Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes vor.
- Lageplan: siehe Anlage 8, Seite 52 des Gutachtens
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3, Seite 42 - 45 des Gutachtens

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 04.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 26.08.2024
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten− Prognosen“ der Bertelsmann Stiftung
- Bauakte des Kreises Minden-Lübbecke
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Gemeinde Stemwede, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

- **Allgemeine Hinweise zum Gutachten, zum Urheberschutz und zur Haftung**

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und für die Wertermittlung nachhaltig von Bedeutung sind. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen des Baugrundes und sonstiger bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,- € 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. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche -Copyright ©- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. 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.

# 2. Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1. Lage

- **Großräumige Lage**

| | | |
|---|---|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen | |
| Regierungsbezirk: | Detmold | |
| Landkreis: | Minden-Lübbecke | |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stemwede | (ca. 13.500 Einwohner) |
| | Westrup | (ca. 550 Einwohner) |
| Demographische Entwicklung: | Demographietyp: kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung | |
| | Bevölkerungsentwicklung | |
| | - seit 2011: | - 2,9 % |
| | - 2020 bis 2040: | - 4,8 % |
| | Durchschnittsalter | |
| | - 2022: | 45,9 Jahre |
| | - 2040: | 49,2 Jahre |
| | *Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten− Prognosen“* | |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 6) | Nächstgelegene Städte: | |
| | Rahden, Preußisch Oldendorf | (ca. 15 km entfernt) |
| | Espelkamp | (ca. 18 km entfernt) |
| | Lübbecke | (ca. 20 km entfernt) |
| | Diepholz | (ca. 30 km entfernt) |
| | Osnabrück | (ca. 35 km entfernt) |
| | Minden, Bad Oeynhausen | (ca. 40 km entfernt) |
| | Vechta, Herford | (ca. 45 km entfernt) |
| | Bielefeld | (ca. 55 km entfernt) |
| | Detmold | (ca. 75 km entfernt) |
| | Cloppenburg, Nienburg | (ca. 70 km entfernt) |
| | Münster | (ca. 95 km entfernt) |
| | Bremen, Hannover | (ca.100 km entfernt) |
| | Landeshauptstadt: | |
| | Düsseldorf | (ca. 220 km entfernt) |
| | Bundesstraßen: | |
| | B 51 | (ca. 11 km entfernt) |
| | B 239 | (ca. 14 km entfernt) |
| | Autobahnzufahrt: | |
| | A30 | (ca. 31 km entfernt) |
| | A1 | (ca. 33 km entfernt) |
| | Bahnhof: | |
| | Lemförde | (ca. 12 km entfernt) |
| | Diepholz | (ca. 30 km entfernt) |
| | Flughafen: | |
| | Münster-Osnabrück | (ca. 70 km entfernt) |

| | |
|---|---|
| Regionalplanung: | Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 6:<br>Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung |

- **Kleinräumige Lage**

| | |
|---|---|
| Innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 6) | Im Außenbereich von Stemwede gelegen.<br>Entfernungen:<br>zum Ortskern von Westrup ca. 3 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km, Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Verwaltung in ca. 5 - 20 km<br>Dem Bodenrichtwert von 25,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine einfache Wohnlage in der Gemeinde Stemwede / im Kreis Minden-Lübbecke. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: | Wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Straße sowie landwirtschaftliche Nutzungen in der Nachbarschaft |
| Beeinträchtigungen/Immissionen: | Normal |
| Topografische Grundstückslage: | Eben |

## 2.2. Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 8) | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 38 m zum westlich gelegenen „Hänschenweg“<br><u>Grundstückstiefe:</u><br>ca. 28 - 31 m in Ost-West-Richtung<br><u>Grundstücksgröße:</u><br>Flurstück 136 Größe: 1.097 m²<br><u>Bemerkungen:</u><br>Regelmäßige, trapezförmige Grundstücksform |

## 2.3. Erschließung

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Gemeindestraße mit mäßigem bzw. wenig Verkehr |
| Straßenausbau: | Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkbuchten nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kleinkläranlage, Medienanschlüsse (u.a. Glasfaseranschluss gem. Aussage der Vertreter des Eigentümers) |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Keine Grenzbebauung der Hauptgebäude, teilweise eingefriedet durch eine Hecke |

| | |
|---|---|
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke vom 27.08.2024 wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. |
| Baugrund, Grundwasser: | Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen, keine Grundwasserschäden. |
| 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 nicht angestellt. |

## 2.4. Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Westrup, Blatt 147A folgende Eintragung:<br>lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) |
| Hinweis: | Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin. |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. |
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abt. II der Grundbücher keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind. |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.<br>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind bei der Ortsbesichtigung nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen an- |

gestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

- **Baulasten und Denkmalschutz**

| | |
|---|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 28.08.2024 keine Eintragungen. |
| Denkmalschutz: | Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise des Bewertungsobjekts wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. |

- **Bauplanungsrecht**

| | |
|---|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.<br>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Auskunft bei der Stadt Petershagen gem. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.<br>Nach § 35 BauGB ist u.a. ein bauliches „Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ ein privilegiertes Vorhaben ist. „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Vorhandene bauliche Anlagen dürfen auch nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. |

- **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus den Bauakten und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft.

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.

**Allerdings waren zum Besichtigungstermin augenscheinlich ein Anbau südlich des östlichen Nebengebäudes und einige Umbaumaßnahmen (Grundrissänderungen) im Innenbereich ersichtlich, die nicht in der Bauakte enthalten waren. Daher wird davon ausgegangen, dass es keine Baugenehmigungen hierfür gibt!**

**Es wird zwar grundsätzlich eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des Anbaus und der Grundrissänderungen vorausgesetzt, allerdings wären voraussichtlich nach ein nachträglicher Bauantrag / ein Baugenehmigungsverfahren zu stellen.**

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird aber grundsätzlich empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.

## 2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | Baureifes Land im Außenbereich (vgl. §3 ImmoWertV) |
| Beitrags- und Abgabenzustand: | Für das zu bewertende Grundstück gelten nach Auskunft bei der Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Stemwede zum Bewertungsstichtag die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Straße als abgegolten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist ein weiterer Ausbau der Straße Hänschenweg nicht vorgesehen, jedoch auf mittlere Sicht nicht auszuschließen.<br><br>Die Anschlussbeiträge für Kanalisation und Wasserversorgung für das Grundstück in Westrup sind abgegolten bzw. erst fällig, wenn das Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen würde, was bisher nicht der Fall ist. |

## 2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (2 Schuppen in Massivbauweise) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt und ist nicht vermietet.

**Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

# 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die 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 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. Einfamilienhaus

- **Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut |
| Baujahr: | Um 1900 |
| Modernisierungen / Umbauten: | Fenster von 1982, um 2000 Erneuerungen an den Elektroinstallationen und am Innenausbau (tlw.): Betondecke, Wände, Schornsteinsanierung, Bad |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt |
| Außenansicht: | Überwiegend Sichtmauerwerk (Ziegel), zur Hofseite Putzfassade und Giebel mit Holzfachwerk mit verputzen und gestrichenen Ausfachungen |

- **Gebäudekonstruktion**

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Mischbauweise: massiv, tlw. Fachwerk |
| Fundamente: | Streifenfundamente (gem. Bauakte) |

| | |
|---|---|
| Umfassungswände: | Mauerwerk und Holzfachwerk mit Ausmauerung |
| Innenwände: | Mauerwerk und Holzfachwerk |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecke mit Lehmschlag, Teilbereich mit Stahlbetondecke |
| Treppen: | Einfache Holztreppe zum DG |
| Hauseingangsbereich: | Haustür zur Diele aus Aluminium mit Seitenelement und Lichtausschnitt |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdach<br>Dachform:<br>Satteldach<br>Dacheindeckung:<br>Dachziegel (Ton) |

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

**Einfamilienhaus:**

| | |
|---|---|
| EG: | Wohn-/Esszimmer, 3 weitere Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Abstellraum, Abstellräume (Werkstatt);<br>Wohnfläche: ca. 140 m²<br>Nutzfläche: ca. 13 m² (Werkstatt) |
| DG: | nicht ausgebaut |
| **Wohnfläche:** | **~ 140 m²** |

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

| | |
|---|---|
| Fußböden: | Beton/Estrich, Fliesen, Laminat, Linoleum |
| Wandbekleidung: | Putz/Trocken-/Lehmputz mit Tapete und/oder Anstrich, im Bad Fliesen |
| Deckenbekleidung: | Putz/Trocken-/Lehmputz, tlw. Vertäfelungen |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Innentüren: | Holztüren |

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Kleinkläranlage |
| Elektroinstallation: | Durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Drei Einzelöfen (Zubehör) |
| Warmwasserversorgung: | Dezentral über Boiler (Elektro) |
| Sanitäre Installation: | Einfache Wasser- und Abwasserinstallationen |

| | |
|---|---|
| | Bad im EG mit Dusche, WC-Becken und Waschbecken |

- **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

| | |
|---|---|
| Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen: | Keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | Ausreichend |
| Grundrissgestaltung: | Unzweckmäßig (veraltet) mit größerer, unbeheizter Eingangsdiele, gefangenen Räumen und Durchgangszimmern |
| Wirtschaftliche Wertminderung: | - unwirtschaftlicher Grundriss, mangelnde Wärmedämmung und fehlende Zentralheizung<br>- nachträgliche Baugenehmigung (Schuppenanbau, Grundrissänderung) |
| Baumängel und Bauschäden: | - Fassadenfugen in Teilbereichen nicht fertig gestellt<br>- fehlende Dachentwässerungen<br>- Feuchtigkeitserscheinungen / Sanierungsbedarf an der Decke der Küche<br>- Waschbecken im Bad erneuerungsbedürftig (Riss)<br>- erneuerungsbedürftige Fensterscheibe |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist als mäßig zu bezeichnen. Augenscheinlich bestehen ein erhöhter Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf. |

### 3.3. Nebengebäude

2 Schuppen in Massivbauweise mit Satteldach und harter Bedachungen, einfachverglaste Fenstern, Holztüren und Stromanschlüssen

### 3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Medien)
- Kleinkläranlage (Drei-Kammer-System)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Pflasterungen
- Garten und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen überwiegend gepflegten Eindruck.

# 4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Resthof) bebaute Grundstück in 32351 Stemwede - Westrup -, Hänschenweg 4 zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Westrup | 147A | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Westrup | 3 | 136 | 1.097 m² |

## 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

- **Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

- **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig

zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

**Zu den herangezogenen Verfahren**

### 4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichspreisverfahren) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden (§ 13 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 ImmoWertV geeigneter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (Vgl. §§ 18 - 19 ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt: ”Bodenwertermittlung”).

### 4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

**Anwendbare Verfahren:**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

- **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.
Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** gehandelt wird.
Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise : Sachwerte) ist das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Normalherstellungskosten; Alterswertminderung; aber auch der Bodenwert) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

- **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, da es sich **nicht** um ein typisches **Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung einer (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel (Eigenheimzulage etc.).
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ist das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

- **Vergleichswertverfahren**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- **keine** hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- **keine** hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

## 4.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **25,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | Wohnbauflächen (W) |
| Ergänzende Nutzung | = | bebaute Flächen im Außenbereich |
| Abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Maß der baulichen Nutzung | = | I - II-geschossig |
| Grundstücksfläche | = | 850 m² |

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 14.10.2024 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | Wohnbauflächen (W) im Außenbereich |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Maß der baulichen Nutzung | = | I-geschossig |
| Grundstücksflächen | = | 1.097 m² |

### 4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand** | | | Erläuterungen |
|---|---|---|---|
| **Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts** (frei) | **=** | **25,00 €/m²** | |
| **b/a-freier Bodenrichtwert** (Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **25,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwert-grundstück | Bewertungs-grundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterungen |
| Stichtag | 01.01.2024 | 14.10.2024 | × | 1,00 | E1 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × | 1,00 | |
| Immissionen | lageüblich | lageüblich | × | 1,00 | |
| Ausrichtung | lageüblich | östlich | × | 0,96 | E2 |
| Anbauart | freistehend | freistehend | × | 1,00 | |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 24,00 €/m² | E3 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land im Außenbereich | baureifes Land im Außenbereich | × | 1,00 | |
| Erschließung | voll erschlossen | ohne Kanalanschluss | × | 0,92 | E4 |
| Art der Nutzung | W (Wohnen) | W (Wohnen) | × | 1,00 | |
| Maß der Nutzung | lageüblich | lageüblich | × | 1,00 | |
| Zuschnitt | Reihengrundstück | Reihengrundstück | × | 1,00 | |
| Grundstücksfläche (m²) | 850 | 1.097 | × | 1,00 | E5 |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | = | 22,08 €/m² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | – | 0,00 €/m² | |
| Insgesamt | | –0,00 €/m² | | | |
| **Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis** | | | **rd.** | **22,00 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | |
|---|---|---|---|
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | = | 22,00 €/m² | |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert | - | 0,00 €/m² | |
| **relativer Bodenwert** | **=** | **22,00 €/m²** | |
| Teil-Fläche (bebaut) | × | 1.097 m² | |
| **Gesamtbodenwert (bebaut)** | **=** | **24.134,00 €** | |
| Zu/Abschläge | - | 0,00 € | |
| **Bodenwert** | **rd.** | **24.000,- €** | |

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 rd. **24.000,- €.**

### 4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

**E1 - Zeitliche Anpassung:**
Trotz des Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke mit einer Steigerung von rd. 1,3% im Jahr 2023 zu 2022 und einer durchschnittlichen Steigerung von rd. 5,6 % pro Jahr in den letzten 5 Jahren, demgegenüber aber keiner Steigerung des Bodenrichtwertes in den letzten 10 Jahren wird aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte/Ende 2022 eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 14.10.2024 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

**E2 - Ausrichtung:**
Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Eine östliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als unterdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **0,96** angesetzt.

**E3 - lageangepasster abgabenfreier BRW:**
Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

**E4 - Erschließung:**
Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstück in der Richtwertzone abweichenden Erschließungszustand mit Kleinkläranlage aber ohne Kanalanschluss, für den Anschlussbeiträge erst fällig werden, wenn das Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen würde, wird in Anlehnung an einen veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des benachbarten Gutachterausschuss für die Landkreise Diepholz und Nienburg sowie Verden und Heidekreis berücksichtigt.

Um Umrechnungen auf andere beitragsrechtliche Zustände zu ermöglichen, hat dieser Gutachterausschuss die Kaufverträge aus den letzten fünf Jahren, bei denen die Höhe der Erschließungsbeiträge nach BauGB und die Kosten nach Kommunalabgabengesetz bekannt waren, selektiert und ausgewertet. Der mittlere Preis für Baugrundstücke ohne Beiträge nach

Kommunalabgabengesetz -teilerschlossen- beträgt demnach 0,91 (arithmetisches Mittel) bzw. 0,93 (Medianwert). Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im arithmetischen Mittel der letzten fünf Jahre in diesem Zuständigkeitsbereich etwa 6,- €/m².

Da nicht sicher ist, ob bzw. wann ein Kanalanschluss erfolgen wird, wird im vorliegenden Fall, ein Umrechnungskoeffizient von **0,92** gewählt, was bei dem Bodenwertniveau rd. 2,- €/m² ausmacht.

**E5 - Fläche:**
Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in der Richtwertzone (850 m²) abweichende Grundstücksfläche (1.097 m²) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau des Gutachterausschusses Minden-Lübbecke berücksichtigt.

Flächen-Umrechnungskoeffizienten:

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

- Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks: 1.097 m² - Koeffizient:1,00
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 850 m² - Koeffizient:1,00

Anpassungsfaktor: **1,00**

## 4.1. Sachwertermittlung

### 4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

## 4.1.2. Sachwertberechnung

| **Gebäude:** | Einfamilienhaus | 2 Schuppen |
|---|---|---|
| **Berechnungsbasis**<br>• Brutto-Grundfläche (BGF) | rd. 367 m² | rd. 115 m² |
| **Baupreisindex** (BPI) III. Q/2024 (2010 = 100) | 1,840 | 1,840 |
| **Normalherstellungskosten** (inkl. BNK)<br>• NHK im Basisjahr (2010)<br>• NHK am Wertermittlungsstichtag | <br>624,00 €/m² BGF<br>1.148,16 €/m² BGF | <br>245,00 €/m² BGF<br>450,80 €/m² BGF |
| **Herstellungswert** (inkl. BNK)<br>• Normgebäude<br>• Zu-/Abschläge<br>• besondere Bauteile<br>• besondere Einrichtungen | <br>421.374,72 € | <br>51.842,00 € |
| **Gebäudeherstellungswert** (inkl. BNK) | 421.374,72 € | 51.842,00 € |
| **Alterswertminderung**<br>* Gesamtnutzungsdauer (GND)<br>* Restnutzungsdauer (RND)<br>* Prozentual<br>* Betrag | linear<br>80 Jahre<br>12 Jahre<br>85,00 %<br>358.168,51 € | linear<br>60 Jahre<br>12 Jahre<br>80,00 %<br>41.473,60 € |
| **Zeitwert** (inkl. BNK)<br>* Gebäude (bzw. Normgebäude)<br>* besondere Bauteile<br>* besondere Einrichtungen | <br>63.206,21 € | <br>10.368,40 € |
| **Gebäudewert** (inkl. BNK) | 63.206,21 € | 10.368,40 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Gebäudewerte insgesamt** | **=** | **73.574,61 €** |
| **Wert der Außenanlagen & Nebengebäude** | + | **12.000,00 €** |
| **Wert der Gebäude und Außenanlagen** | **=** | **85.574,61 €** |
| **Bodenwert** | + | **24.134,00 €** |
| **Vorläufiger Sachwert** | **=** | **109.708,61 €** |
| **Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)** | × | **0,62** |
| **Marktangepasster vorläufiger Sachwert** | **=** | **68.019,34 €** |
| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | |
| - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten | – | **12.000,00 €** |
| - Wirtschaftliche Wertminderungen | – | **5.000,00 €** |
| **Sachwert** | **=** | **51.019,34 €** |
| | **rd.** | **51.000,00 €** |

- **Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung**

Objekt : Westrup, Hänschenweg 4
Baujahr: 1900
Modernisierungsgrad: 1 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 12 Jahre
lineare Alterswertminderung: 85,0 %

| Standardmerkmal | Standardstufe 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungsanteil % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | 1,0 | | | | | 23 |
| Dächer | 0,5 | 0,5 | | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | 1,0 | | | | 11 |
| Innenwände und Türen | 0,5 | 0,5 | | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 1,0 | | | | 11 |
| Fußböden | | 1,0 | | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | 1,0 | | | | 9 |
| Heizung | 1,0 | | | | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 1,0 | | | | 6 |
| | | | | | | |
| Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.22 | 585 | 650 | 745 | 900 | 1125 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 1,60 |

| | | |
|---|---|---|
| Außenwände | 1 x 23% x 585 | 135 €/m² BGF |
| Dächer | 0,5 x 15% x 585 + 0,5 x 15% x 650 | 93 €/m² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11% x 650 | 72 €/m² BGF |
| Innenwände und Türen | 0,5 x 11% x 585 + 0,5 x 11% x 650 | 68 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1 x 11% x 650 | 72 €/m² BGF |
| Fußböden | 1 x 5% x 650 | 33 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9% x 650 | 59 €/m² BGF |
| Heizung | 1 x 9% x 585 | 53 €/m² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6% x 650 | 39 €/m² BGF |
| | **Kostenkennwert aufsummiert** | **624 €/m² BGF** |

- **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

| **Besondere Bauteile und Einrichtungen** | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|---|
| - Keine | |
| **gesamt:** | **0,- €** |

- **Außenanlagen & Nebengebäude**

| **Außenanlagen und Nebengebäude** | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|---|
| - Versorgungs- und Entwässerungsanlagen<br>- Kleinkläranlage (Drei-Kammer-System)<br>- Hof- und Wegebefestigungen aus Pflasterungen<br>- Garten und Pflanzungen | |
| **gesamt:** | **rd. 12.000,- €** |

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| **Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten** | Wertbeeinflussung |
|---|---|
| - (Fassadenfugen in Teilbereichen nicht fertig gestellt:<br>für die Restnutzungsdauer aber noch ausreichend)<br>- fehlende Dachentwässerungen<br>- Feuchtigkeitserscheinungen / Sanierungsbedarf an der Decke der Küche<br>- Waschbecken im Bad erneuerungsbedürftig (Riss)<br>- erneuerungsbedürftige Fensterscheibe | |
| | **rd. - 12.000,- €** |

| **Wirtschaftliche Wertminderungen** | Wertbeeinflussung |
|---|---|
| - unwirtschaftlicher Grundriss<br>(mangelnde Wärmedämmung: altersentsprechend)<br>- fehlende Zentralheizung<br>- nachträgliche Baugenehmigung (Schuppenanbau, Grundrissänderung) | |
| | **rd. - 5.000,- €** |

| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:** | **rd. - 17.000,- €** |
|---|---|

### 4.1.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

**Berechnungsbasis**
Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der Bauzeichnung aus der amtlichen Bauakte durchgeführt.
Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf die Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

**Herstellungswert**
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) ImmoWertV) bereits enthalten. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in Verbindung mit der ImmoWertV entnommen.

**Baupreisindex**
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**
Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Kellergeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag erforderlich.

**Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen**
Die in den Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnungen nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sowie die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 und Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile bzw. für besondere Einrichtungen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen bzw. besonderen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile / besonderen Einrichtungen vorhanden.

**Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)**
Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude) wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die

in [1], Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Kleinkläranlage, Befestigungen, Garten, etc.) ein Zeitwert von **rd. 12.000,- €** angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer**
Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und grundsätzlich aus der ImmoWertV zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall wird davon abweichend das vom Gutachterausschuss für den Kreis Minden-Lübbecke angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) berücksichtigt. (Dieses Modell füllt die ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit **rd. 80 Jahren** angesetzt und für die Nebengebäude mit **rd. 60 Jahren**.

**Restnutzungsdauer**
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zu Grunde zu legen. 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.

Die Restnutzungsdauer wird dann verkürzt, (d.h. das Gebäude fiktiv gealtert), wenn beim Bewertungsobjekt infolge unterlassener Instandhaltungen bzw. Instandsetzung der Zustand des Gebäudes wesentlich davon beeinflusst ist.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das vom Gutachterausschuss angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) unter Abgleich des in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Modells mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das Einfamilienhaus ursprünglich um 1900 errichtet. Nach den genannten Modellen entspricht der Umfang und die Baujahre der durchgeführten Modernisierungen dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert". Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine Restnutzungsdauer von **12 Jahren** angesetzt, ebenso für die beiden Nebengebäude.

**Alterswertminderung**
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt dem Modell des Gutachterausschusses und der ImmoWertV (§ 38 ImmoWertV) entsprechend nach der linearen Abschreibung.

**Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**
Wertminderungen wegen zusätzlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durch-

geführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 12.000,- €** angesetzt.

Anmerkung:
Die obigen Baukosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der im Bereich des Gebäudes bestehenden Bauschäden und Baumängel, wie sie erforderlich sind, die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen.

Für die in Teilbereichen nicht fertig gestellt Fassadenfugen wird kein zusätzlicher Abschlag angesetzt, da der Bauzustand für die angesetzte Restnutzungsdauer noch als ausreichend erscheint..

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Immobilienbewertungen die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da er die betreffenden Gebäude nur zerstörungsfrei und nach äußerem Anschein untersuchen kann und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung i.Z.m. der Verkehrswertermittlung erfolgt. Hierzu wäre ein Sachverständiger für Bauschäden erforderlich. Es wird somit ausdrücklich angemerkt, dass die oben gemachten Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird für die wirtschaftlichen Wertminderungen aufgrund des unwirtschaftlichen Grundrisses mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern und eine fehlende Zentralheizung gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne diese Umstände ein Abschlag in Höhe von **rd. 3.000,- €** angesetzt. Der Wert lässt sich aus dem Ertragswertverfahren ableiten und zwar aus der Differenz zwischen dem Ertragswert ohne und mit Berücksichtigung dieser Besonderheiten (Wohnwertabzüge als prozentuale Miet-Abzüge über die Flächen der betroffenen Räume).
Zudem wird für die voraussichtlich erforderliche, nachträgliche Baugenehmigung für den Schuppenanbau sowie die Grundrissänderung ein pauschal geschätzter Abschlag in Höhe von **rd. 2.000,- €** angesetzt.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage
- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der benachbarten Gutachterausschüsse und
- des in [1], Band II, Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke sind für Resthofstellen / Bauernhäuser keine und folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 150.000,- €: 0,96
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 175.000,- €: 0,92
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 150.000,- €: 1,05
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 175.000,- €: 0,99

Bei einem Sachwert von rd. 110.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren ergäbe sich ein extrapolierter Sachwertfaktor von rd. 0,97. Gemäß Grundstücksmarktdaten sind keine weiteren Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Merkmalen veröffentlicht entgegen einiger Grundstücksmarktberichte benachbarter Landkreise. Die aktuelleren Daten (Preisentwicklung) und die sonstigen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei einem Sachwert von rd. 110.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren lässt sich lediglich ein extrapolierter Sachwertfaktor von ca. 0,97 errechnen. Für niedrigere Restnutzungsdauern sind keine Sachwertfaktoren dargestellt.

In den Grundstücksmarktdaten 2024 des benachbarten Gutachterausschusses sind folgende Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

Landkreise Nienburg/Diepholz: **0,62**

Im Bewertungsfall werden folgende Positiv- wie Negativfaktoren als wesentlich beurteilt:

+ ruhige Wohnlage (fast Alleinlage)
+ überwiegend gepflegten Eindruck der Außenanlagen
- einfache Lage im Außenbereich
- kaum Infrastruktureinrichtungen vor Ort vorhanden
- mäßige Verkehrsanbindungen
- negative Ausrichtung des Grundstücks
- einfacher Baustandard und mäßiger Bauzustand
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

Unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage ist die Immobilie zum Wertermittlungsstichtag als unterdurchschnittlich zu werten.

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften …
- unvermietetes, freistehendes Einfamilienhaus mit rd. 140 m² Wohnfläche, einem einfachen Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren, einem Bodenrichtwert von 25 €/m² im Außenbereich von Westrup und einem ermittelten Sachwert von rd. 110.000 € -
… wird ein Abschlag in Höhe von **rd. 38 %** bzw. ein Faktor von **0,62** als angemessen und sachgerecht erachtet.

**Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grund-

lage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

## 4.3. Ertragswertermittlung

### 4.3.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 (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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

## 4.3.3. Ertragswertberechnung

| Gebäude | Mieteinheit | Wohnfläche (m² / Stk.) | tatsächliche Mieten (€/m²) (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| Einfamilienhaus | EG | 140 | | | |
| Schuppen | | 2 | | | |
| Summe | | 140 | - | - | - |

| Gebäude | Mieteinheit | Wohnfläche (m² / Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²) (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| Einfamilienhaus | EG | 140 | 3,50 | 490,00 | 5.880,00 |
| Suppen | | 2 | 25,00 | 50,00 | 600,00 |
| Summe | | 140 | 3,86 | 540,00 | 6.480,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

| | | |
|---|---|---|
| **Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **6.480,00 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) | – | **2.708,30 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | **=** | **3.771,70 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (rentierlicher Anteil)<br>**1,0 %** von **24.134,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – | **241,34 €** |
| **Ertrag der baulichen Anlagen** | **=** | **3.530,36 €** |
| **Vervielfältiger** (gem. Anlage zur ImmoWertV)<br>bei p = **1,0 %** Liegenschaftszinssatz<br>und n = Ø **12** Jahren Restnutzungsdauer | × | **11,255** |
| **Ertragswert der baulichen Anlagen** | **=** | **39.734,20 €** |
| **Bodenwert** (rentierlicher Anteil) | + | **24.134,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert** | **=** | **63.868,20 €** |
| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | |
| - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten | – | **12.000,00 €** |
| - Wirtschaftliche Wertminderungen | – | **2.000,00 €** |
| **Ertragswert** | **=** | **49.868,20 €** |
| | **rd.** | **50.000,00 €** |

### 4.3.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Wohnfläche**
Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte durchgeführt und vor Ort während des Besichtigungstermins auf Plausibilität geprüft. Die Wohnflächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFlV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück orts- und marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Gebäuden

- der Mietübersicht des Grundstücksmarktberichts Minden-Lübbecke 2024 sowie
- der Mietübersichten diverser Immobilienportale

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 3,70 €/m²
- 1960 im Mittel bei 4,30 €/m²
- 1970 im Mittel bei 4,60 €/m²
- 1980 im Mittel bei 4,90 €/m²
- 1990 im Mittel bei 5,35 €/m²
- 2000 im Mittel bei 5,70 €/m²
- 2010 im Mittel bei 6,15 €/m²
- Neubau im Mittel bei 7,50 €/m²

Für die zu bewertenden Wohnflächen sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen des fiktiven Baujahres (1956) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (im Außenbereich von Westrup) [Abschlag],
- wegen der Wohnungsgröße von 140 m² [Abschlag],
- wegen der Grundstücksart (Einfamilienhaus & Garten) [Zuschlag],
- wegen der Ausstattung (einfach) [Abschlag],
- wegen des unwirtschaftlichen Grundrisses [Abschlag]

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:
∅ 6,60 €/m² (4,90 €/m² - 8,30 €/m²)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale:
- Wohnungen: rd. 4,00 €/m² - 10,00 €/m²
- Wohnhäuser: rd. 4,00 €/m² - 10,00 €/m²

Die marktüblich erzielbaren Mieten werden wie folgt eingeschätzt:

**rd. 3,50 €/m²** für das Einfamilienhaus,

und **rd. 25,- €/Monat** je Schuppen

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von rd. 540,- €.

Die Miete für weitere Nutzflächen ist in den Wohnungsmieten enthalten: „Zur erfassten Wohnfläche gehören nicht die Flächen von Keller, Waschküche, Dachböden, Trockenräumen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung, da diese im Quadratmetermietpreis enthalten sind.

**Bewirtschaftungskosten**

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

Dieser Wertermittlung werden durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) zugrunde gelegt. Es wurde also darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskostenanteile gem. Bestimmungsmodell der AGVGA-NRW für das Wohnhaus:

| | | |
|---|---|---|
| Instandhaltungskosten für Wohnnutzung: | ~ 13,80 €/m² x 140 m² | |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: | | 1.932,00 € |
| Verwaltungskosten für Wohnnutzung: | ~ 351,- € x 1 | |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: | | 351,00 € |
| Mietausfallwagnis für Wohnnutzung: | ~ 2 % des Jahresrohertrages | |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: | | 117,60 € |
| Summe: | | 2.401,10 € |

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Nebengebäude (Schuppen):

| | | |
|---|---|---|
| Instandhaltungskosten je Garage: | 100,- € x 2 | |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: | | 200,00 € |
| Verwaltungskosten je Garage/Stellplatz: | 50,- € x 2 | |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: | | 100,00 € |
| Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz: | 2% des Jahresrohertrages (oder mehr) | |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: | | 7,20 € |
| Zwischensumme: | | 307,20 € |
| Summe (BWK gesamt): | | **2.708,30 €** |

**Begründung, warum grundsätzlich übliche (d.h. durchschnittliche) und nicht tatsächliche Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen sind:**

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d.h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d.h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z.B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d.h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z.B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche - z.B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete - BWK abgestellt wird.

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der benachbarten Gutachterausschüsse und
- der in [1], Band II, Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für freistehende Zweifamilienhäuser von Ø 1,9 % +/- 0,9 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2024 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser angegeben:

| | |
|---|---|
| Stadt Minden: | 2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH) |
| Kreise Herford & Lippe: | keine Angaben |
| Kreis Osnabrück: | Ø 1,1 %; -2,5 % - 8,0 % (EFH/ZFH) |
| Kreise Nienburg & Diepholz: | Ø 1,9 %; 0,2 % - 3,4 % (EFH/ZFH) |
| Kreis Schaumburg: | Ø 1,6 %; 0,1 % - 7,0 % (EFH/ZFH) |

Diese Werte sind für das hier zu bewertende Objekt mit seinen individuellen (abweichenden) Eigenschaften gegenüber einem den Liegenschaftszinssätzen zugeordneten durchschnittlichen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken anzupassen.

Im Bewertungsfall sind die bereits im Sachwertverfahren genannten wesentlichen Positiv- wie Negativfaktoren auch beim Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen:

+ ruhige Wohnlage (fast Alleinlage)
+ überwiegend gepflegten Eindruck der Außenanlagen
- einfache Lage im Außenbereich
- kaum Infrastruktureinrichtungen vor Ort vorhanden
- mäßige Verkehrsanbindungen
- negative Ausrichtung des Grundstücks
- einfacher Baustandard und mäßiger Bauzustand
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

Unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage ist die Immobilie zum Wertermittlungsstichtag als unterdurchschnittlich zu werten.

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften …
- unvermietetes, freistehendes Einfamilienhaus mit rd. 140 m² Wohnfläche, einem einfachen Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 110.000 €, einem Bodenrichtwert von 25 €/m² im Außenbereich von Westrup und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren -
… wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 1,0 %** als angemessen und sachgerecht erachtet.

**Restnutzungsdauer**
Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Einfamilienhaus ursprünglich um 1900 errichtet. Nach den genannten Modellen entspricht der Umfang und die Baujahre der durchgeführten Modernisierungen dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine Restnutzungsdauer von **12 Jahren** angesetzt, ebenso für die beiden Nebengebäude.

**Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**
Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 12.000,- €** angesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Die im Sachwertverfahren bedachte wirtschaftliche Wertminderung aufgrund des unwirtschaftlichen Grundrisses mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern und eine fehlende Zentralheizung gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne diese Umstände wird im Ertragswertverfahren bereits bei den marktüblich angesetzten Mieten mitberücksichtigt und muss – um nicht doppelt angerechnet zu werden – an dieser Stelle des Verfahrens entfallen. Für die voraussichtlich erforderliche, nachträgliche Baugenehmigung für den Schuppenanbau sowie die Grundrissänderung wird ein pauschal geschätzter Abschlag in Höhe von **rd. 2.000,- €** angesetzt.

# 5. Verkehrswert

## 5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 51.000,00 €** und
der **Ertragswert** mit **rd. 50.000,00 €** ermittelt.

## 5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Resthof) bebaute Grundstück in 32351 Stemwede - Westrup -, Hänschenweg 4

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Westrup | 147A | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Westrup | 3 | 136 | 1.097 m² |

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 mit rd.

**51.000,- €**

**in Worten: einundfünfzigtausend 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.

Stadthagen, den 25.11.2024

# 6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

- **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

**BauGB:**
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

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

**ImmoWertA:**
Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**GEG:**
Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

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

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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

**ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

- **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2010/11 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung -, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010

[5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017

[6] Grundstücksmarktberichte 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

## 7. Verzeichnis der Anlagen

| | | |
|---|---|---|
| Anlage 1: | Berechnung der Bruttogrundflächen | (1 Seite) |
| Anlage 2: | Wohnflächenberechnung | (1 Seite) |
| Anlage 3: | Fotos | (4 Seiten) |
| Anlage 4: | Fotoübersichtsplan | (1 Seite) |
| Anlage 5: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | (1 Seite) |
| Anlage 6: | Auszüge aus den topografischen Karten mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „Geo Content GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ | (3 Seiten) |
| Anlage 7: | Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ | (1 Seite) |
| Anlage 8: | Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) | (1 Seite) |

… sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

- **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

| | |
|---|---|
| Die Berechnung erfolgt aus | Rohbaumaßen |
| Berechnungsgrundlage | Bauzeichnungen (Bauakte), örtlich auf Plausibilität überprüft |
| in Anlehnung an | DIN 277 (Ausgabe Juni 1987) |

**Einfamilienhaus:**

| **Geschoss / Grundrissebene** | **Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]** |
|---|---|
| Erdgeschoss | 183,30 |
| Dachgeschoss | 183,30 |
| **Summe BGF:** | **366,60 rd. 367 m²** |

**Nebengebäude - Schuppen:**

| **Geschoss / Grundrissebene** | **Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]** |
|---|---|
| nordwestlich angebauter Schuppen: | **rd. 42** |
| nordöstlich angebauter Schuppen: | **rd. 51** |
| südöstlich Schuppenanbau: | **rd. 22** |
| **Summe BGF:** | **rd. 115** |

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

- **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnungen erfolgen aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte),
örtlich auf Plausibilität überprüft
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

**Einfamilienhaus:**

| **Raumbezeichnung** | (+/-) | Flächen [m²] | Wohnfläche [m²] |
|---|---|---|---|
| **EG** | | | |
| Wohn-/Esszimmer | +<br>- | 41,75<br>0,5 | 41,25 |
| Schlafzimmer | + | 15,16 | 15,16 |
| Kinderzimmer I | + | 17,58 | 17,58 |
| Kinderzimmer II | + | 12,55 | 12,55 |
| Küche | + | 12,16 | 12,16 |
| Flur | +<br>+<br>- | ~ 2,4<br>2,45<br>~ 0,1 | ~ 4,75 |
| Bad | + | ~ 3,8 | ~ 3,8 |
| Abstellraum | + | ~ 1,65 | ~ 1,65 |
| Diele | + | 30,76 | 30,76 |
| Werkstatt | + | ~ 13 Nutzfläche | |
| **Summe EG:** | | | **139,66 m²<br>rd. 140 m²** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dachboden | | ~ 120 Nutzfläche | |
| 2 Schuppen | | ~ 100 Nutzfläche | |

Anlage 3: Fotos

**1.)**

Südwestansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses mit Nebengebäude

**2.)**

Nordwestansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Zufahrt zum Hof

Anlage 3: Fotos

**3.)**

Südostansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses mit Nebengebäude

**4.)**

Ostansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses mit Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

**5.)**

Nordostansicht (Hofansicht) des Eingangsbereichs mit Nebengebäude

**6.)**

Nordostansicht (Gartenansicht) der Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

**7.)**

Westansicht (Straßenansicht) des Gartens

**8.)**

Nordansicht der Straße „Hänschenweg“