

Amtsgericht Minden  
Königswall 8  
**32423 Minden**

Datum: 20.12.2023  
Projektnummer: 166/23/323

## **G U T A C H T E N**

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 011 K 009/23  
über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für die mit einem  
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebautes Grundstück  
in 32457 Porta Westfalica - Neesen -, An der Bahn 17**



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
20.11.2023 ermittelt mit:  
**rd. 176.000,- €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1.	Lage.....	6
2.2.	Gestalt und Form.....	7
2.3.	Erschließung.....	7
2.4.	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	11
3.3.	Nebengebäude.....	13
3.4.	Außenanlagen.....	13
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	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.....	21
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	21
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	22
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
4.2.	Ertragswertermittlung.....	30
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	30
4.2.2.	Ertragswertberechnung.....	31
4.2.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
5.	Verkehrswert.....	36
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
5.1.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	36
5.1.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
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 mit Einliegerwohnung und Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	An der Bahn 17 32457 Porta Westfalica
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neesen, Blatt 197, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neesen, Flur 4, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, An der Bahn 17, 957 m <sup>2</sup>

### • Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	20.09.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren des Grundstücks 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 02.11.2023 wurden die Beteiligten zum angesetzten Ortstermin am 20.11.2023 geladen.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.11.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Zwei Eigentümer und die Vertreterin eines Eigentümers sowie der Sachverständige.
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	20.11.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.09.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 27.09.2023
- 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 der Stadt Porta Westfalica
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Porta Westfalica, 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 Urheberrecht 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.

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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 1.000.000,00 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. 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:	Porta Westfalica (ca. 36.000 Einwohner) Stadtteil Neesen (ca. 2.400 Einwohner)

Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen

Bevölkerungsentwicklung

- seit 2011 - 2021: + 0,5 %

- 2020 bis 2040: - 1,5 %

Durchschnittsalter

- 2021: 45,3 Jahre

- 2040: 46,5 Jahre

*Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"*

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Minden	(ca. 4 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 10 km entfernt)
Bad Oeynhausen, Vlotho	(ca. 15 km entfernt)
Rinteln	(ca. 17 km entfernt)
Herford, Lübbecke	(ca. 25 km entfernt)
Hamel	(ca. 40 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 45 km entfernt)
Nienburg	(ca. 55 km entfernt)
Hannover	(ca. 70 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 75 km entfernt)
Bremen	(ca. 110 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 220 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 65 (ca. 1,5 km entfernt)

B 482 (ca. 2 km entfernt)

B 61 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2 (ca. 8 km entfernt)

A30 (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:

Porta Westfalica (ca. 3 km entfernt)

Minden (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Hannover – Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:  
Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), in der Nähe: westlich Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr, nördliche Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und nördlich und südlich Überschwemmungsbereiche, östlich Grundwasser- und Gewässerschutz

### • Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Am nördlichen Rand von Porta Westfalica, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Neesen  
(vgl. Anlage 6)

Entfernungen:

zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 3,5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m, Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Porta Westfalica ca. 500 m bis 5 km entfernt

Dem Bodenrichtwert von 105,- €/m<sup>2</sup> entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Porta Westfalica bzw. im Kreis Minden-Lübbecke.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft.

Beeinträchtigungen/Immissionen: Leicht überdurchschnittlich durch Bahnverkehr, ortsüblich

Topografische Grundstückslage: Eben

## 2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 8)

Straßenfront:

ca. 2,60 m

Grundstückstiefe:

ca. 26 m in Ost-West-Richtung und  
ca. 37 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 250

Größe: 957 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Regelmäßige Grundstücksform, Binnengrundstück

## 2.3. Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr, Sackgasse mit schmaler Zuwegung zum Grundstück

Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Anbaus zum nördlichen Nachbargrundstück und grenznahe Bebauung zum westlichen Nachbargrundstück, Grenzbebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück, Grundstück eingefriedet durch Zäune
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Es sind zwar Feuchtigkeiterscheinungen im Keller ersichtlich, wobei es sich aber augenscheinlich nicht um Grundwasserschäden handelt.
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 20.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neesen, Blatt 197 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
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 einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind gem. Auskunft der Eigentümer nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt. 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 bei der Stadt Porta Westfalica keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### • Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es wurde aber ein Durchführungsplan – Fluchtlinien aufgestellt. Die Baulinienpläne und Fluchtlinienpläne gelten meist als sog. "einfache B-Pläne" nach § 30 (3) BauGB weiter; genauer gesagt sind diese "nicht qualifizierte" B-Pläne im Sinne des § 30 (1) BauGB.

Diese "einfachen B-Pläne" erfüllen also nicht alle vier Voraussetzungen eines qualifizierten B-Plans:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche
- örtliche Verkehrsflächen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein bauliches „Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

## • Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus der Bauakte 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.

Es konnten folgende Abweichungen festgestellt werden:

**Die Umnutzung einer ehem. Tischlerei in eine Wohnnutzung im Anbau ist nicht in der Bauakte enthalten. Außerdem spiegelt die Bauzeichnung des Daches des Anbaus (flach geneigtes Pultdach) nicht den derzeitigen Stand des Gebäudedachs (Satteldach) wider. Der Umbau des Daches von Pult- in ein Satteldach ist somit ebenfalls nicht in der Bauakte enthalten.**

Da von der Baubehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen erlassen wurden, wird bei dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt bzw. von Bestandsschutz ausgegangen.

**Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird 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 (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

## 2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Es wird teils eigen genutzt und steht zu einem anderen Teil leer. Im teilausgebauten Anbau befindet sich zudem eine Garage.

## 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 vorliegende Bauakte.

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. Es sei denn, der optische Eindruck vermittelt zerstörte Infrastruktur.

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 mit Einliegerwohnung

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

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ZFH), eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	vor 1922 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	1922 Anbauerweiterung (gem. Bauakte) 1990er Bäder/Innenausbau 2000er Elektroleitungen, WDVS am Anbau 2001 Heizung 2000-2007 Fenster
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Der Wärmeschutz des zu bewertenden Objektes wird dem Baujahr und Eindruck entsprechend als (für die heutigen Anforderungen) nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt.
Außenansicht:	Putzfassade

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände (gem. Bauzeichnungen)
Geschossdecken:	Holzbalkendecke; Kappendecke über KG, Stahlbetondecke über dem Heizungsraum
Treppen:	Bodeneinschubtreppe zum Dachboden, massive Kelleraußentreppe
Hauseingangsbereich:	Je eine Kunststoffeingangstür mit Lichtausschnitten zu den Wohneinheiten Kellerausgang: Fh-Tür
Dach:	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldächer Dacheindeckung: Dachstein (Beton), mit Verstrich, ohne Dämmung

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:**

Kellergeschoss: 1 Kellerraum, Heizungsraum

Erdgeschoss Haupthaus: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse  
Wohnfläche EG Haupthaus: ~ 79,7 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss Einliegerwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche (im Haupthaus), Bad, Flur, Terrasse  
Wohnfläche EG Einliegerwohnung: ~ 60,6 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt:** rd. 140,3 m<sup>2</sup>

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Fliesen und Laminat, im Keller Beton (Estrich)
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, im Keller Putz und Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz und Anstrich, im Keller Anstrich ohne Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	Furnierte Holztüren, im Keller fh-Türen

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale SW-Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation und technische Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung, dezentrale Klimaanlage
Heizung:	2 Gaszentralheizungen, Baujahr 2001, Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallationen
EG im Haupthaus:	Bad mit bodengleicher Dusche, WC- & Waschbecken
EG in der Einliegerwohnung:	Bad mit Wanne, WC- & Waschbecken

#### • **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	- Kelleraußentreppe - offener Kamin
Besonnung und Belichtung:	Durchschnittlich
Grundrissgestaltung:	Leicht unwirtschaftliche Grundrisse mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern
Wirtschaftliche Wertminderung:	- Leicht unwirtschaftliche Grundrisse - Nachträgliche Baugenehmigungen zur Umnutzung des Anbaus und zur geänderten Ausführung des Dachs des Anbaus
Baumängel und Bauschäden:	- Aufsteigende Feuchtigkeit - Fassade sanierungsbedürftig - Feuchtigkeit / Schimmelbildung in den Bädern - Verstrich beim Dach erneuerungsbedürftig - Heizung und Klimaanlage reparaturbedürftig - Kamin ohne Scheibe nicht funktionsfähig - Terrasse abgesackt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist altersentsprechend als eher unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Es besteht in Teilbereichen Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **3.3. Nebengebäude**

Massive Garage im Anbau mit Stahlschwingtor und Stromanschluss

### **3.4. Außenanlagen**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonsteinpflaster und -platten
- Terrassen aus Betonplatten
- Massiver Schuppen mit Holzanbau (Hundezwinger)

- Holzunterstand
- Einfriedungen durch Zäune, tlw. auf Mauersockel
- Garten mit Rasen und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen eher mäßig gepflegten Eindruck. Der Schuppen und insb. der Anbau (Hundezwinger) sind in einem erneuerungsbedürftigen bzw. abgängigen Bauzustand.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Neesen -, An der Bahn 17 zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neesen	197	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neesen	4	250	957 m <sup>2</sup>

### 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 solch bebaute 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 **105,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I –II-geschossig
Grundstücksfläche	=	700 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	=	2 (mittlere Lage)

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (gem. Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica)
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	957 m <sup>2</sup>

### 4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	105,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	105,00 €/m <sup>2</sup>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2023	20.11.2023	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Lage im Erschließungssystem	Reihengrundstück	Binnengrundstück		
Immissionen	lageüblich	leicht überdurchschnittlich, noch lageüblich	× 1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m <sup>2</sup>	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	700	957	× 0,975	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 102,38 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
Insgesamt			-0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>rd. 102,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	102,50 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>102,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	957 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>=</b>	<b>98.092,50 €</b>
Zu-/Abschläge	+	0,00 €
<b>Bodenwert</b>	<b>rd.</b>	<b>98.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** für das gesamte Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 insgesamt rd. **98.000,- €**.

#### 4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

##### E1 - Zeitliche Anpassung:

Trotz des Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke mit einer Steigerung von rd. 9,8 % im Jahr 2022 zu 2021 und einer durchschnittlichen Steigerung von rd. 6,4 % pro Jahr in den letzten 5 Jahren sowie einer Steigerung des Bodenrichtwertes von rd. 16,7 % im letzten Jahr und einer durchschnittlichen Steigerung von rd. 8,7 % pro Jahr in den letzten 5 Jahren wird aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte/Ende 2022 eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 20.11.2023 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

##### E2 - Lage im Erschließungssystem und Immissionen:

Bei Baugrundstücken gilt ein Reihengrundstück als die üblichste Lage im Erschließungssystem. Im vorliegenden Fall handelt es sich dagegen um ein Binnengrundstück, das rd. 15 m vom Ende der Sackgasse und rd. 100 m von der weiteren Erschließungsstraße entfernt liegt und auf das somit eher geringere Straßenimmissionen einwirken als auf ein typisches Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Die letzten 15 - 25 m der Sackgasse sind mit einer Breite von nur rd. 2,5 m schmaler als eine durchschnittliche Erschließungsstraße. Die Immissionen durch die rd. 120 m westlich liegende, vielbefahrene Bahnstrecke mit einer Lärmschutzwand werden von den Eigentümern unterschiedlich beschrieben und als leicht überdurchschnittlich, aber in der Bodenrichtwertzone als noch ortsüblich eingeschätzt. Die positiven und negativen Wertbeeinflussungen durch diese Grundstücksmerkmale heben sich in etwa auf und werden dementsprechend mit einem neutralen Faktor von **1,00** angesetzt.

##### E3 - lageangepasster abgabefreier BRW:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien 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 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in der Richtwertzone (700 m<sup>2</sup>) abweichenden Grundstücksfläche (957 m<sup>2</sup>) wird anhand des Flächen-Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) gem. Grundstücksmarktbericht Minden-Lübbecke:

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 60 €/m <sup>2</sup>	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 €/m <sup>2</sup>	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m <sup>2</sup>	1,03	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,97</b>	0,92	0,88	0,85

- Grundstücksflächen des zu bewertenden Grundstücks: 957 m<sup>2</sup> - Koeffizient: 0,98  
 - Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 700 m<sup>2</sup> - Koeffizient: 1,00  
 Anpassungsfaktor: **0,98**

## 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 Vergleichsverfahren (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 miteingefasst 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 mit Einliegerwohnung	
	Haupthaus	Anbau / Erweiterung
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 267 m <sup>2</sup>	rd. 68 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) III.Q/2023 (2010 = 100)</b>	178,3	178,3
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	690,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.187,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.230,27 €/m <sup>2</sup> BGF	2.116,42 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>		
• Normgebäude	328.482,09 €	143.916,56 €
• Zu-/Abschläge		- 20.000,00 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	328.482,09 €	123.916,56 €
<b>Alterswertminderung</b>		
* Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear 80 Jahre	linear 80 Jahre
* Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre	27 Jahre
* Prozentual	66,25 %	66,25 %
* Betrag	217.619,38 €	82.094,72 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
* Gebäude (bzw. Normgebäude)	110.862,71 €	41.821,84 €
* besondere Bauteile	5.000,00 €	
* besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	115.862,71 €	41.821,84 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	=	<b>157.684,54 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>16.000,00 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>173.684,54 €</b>
<b>Bodenwert</b>	+	<b>98.092,50 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>271.777,04 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)</b>	×	<b>0,76</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>206.655,06 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	<b>22.000,00 €</b>
- wirtschaftliche Wertminderungen	-	<b>9.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>175.655,06 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>176.000,00 €</b>

• **Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010  
und der Alterswertminderung**

**Haupthaus:**

Objekt : Neesen, An der Bahn 17  
Baujahr: 1922  
Modernisierungsgrad: 6 Punkte  
sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 27 Jahre  
lineare Alterswertminderung: 66,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5		0,5			23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.02 / 1.22	592	657	754	911	1139	
Gebäudestandardkennzahl						2,34

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 592 + 0,5 \times 23\% \times 754$	155 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 592 + 0,5 \times 15\% \times 657$	94 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 754$	83 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 657 + 0,5 \times 11\% \times 754$	78 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 592 + 0,5 \times 11\% \times 657$	69 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 657 + 0,5 \times 5\% \times 754$	35 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 657 + 0,5 \times 9\% \times 754$	63 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 754$	68 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 754$	45 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>	<b>690 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

• **Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010  
und der Alterswertminderung**

**Anbau:**

Objekt : Neesen, An der Bahn 17  
Baujahr: 1922  
Modernisierungsgrad: 6 Punkte  
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 27 Jahre  
lineare Alterswertminderung: 66,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5		0,5			23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.23	966	1076	1239	1491	1864	
Gebäudestandardkennzahl						2,33
Außenwände	0,5 x 23% x 966 + 0,5 x 23% x 1239					254 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15% x 966 + 0,5 x 15% x 1076					153 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1239					136 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 1076 + 0,5 x 11% x 1239					127 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 966 + 0,5 x 11% x 1076					112 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 1076 + 0,5 x 5% x 1239					58 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 1076 + 0,5 x 9% x 1239					104 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 1239					112 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1239					74 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert (Zwischensumme)</b>					<b>1130 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -</b>						
					<b>1130 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
Ziff. 1.2 - Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit	5 % von 1130 €/m <sup>2</sup>				57 €/m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>1187 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelleraußentreppe</li> <li>- offener Kamin</li> </ul>	
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 5.000,- €</b>

• **Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Wasser, Kanal, Strom, Medien)</li> <li>- Hof- und Wegebefestigungen</li> <li>- Terrassen</li> <li>- Schuppen</li> <li>- Holzunterstand</li> <li>- Einfriedungen</li> <li>- Garten</li> </ul>	
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 16.000,- €</b>

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufsteigende Feuchtigkeit</li> <li>- Fassade sanierungsbedürftig</li> <li>- Feuchtigkeit / Schimmelbildung in den Bädern</li> <li>- Verstrich beim Dach erneuerungsbedürftig</li> <li>- Heizung und Klimaanlage reparaturbedürftig</li> <li>- Kamin ohne Scheibe nicht funktionsfähig</li> <li>- Terrasse abgesackt</li> </ul>	
<b>gesamt:</b>	<b>rd. - 22.000,- €</b>

Wirtschaftliche Wertminderungen	Wertbeeinflussung
- leicht unwirtschaftliche Grundrisse mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern	rd. - 4.000,- €
- nachträgliche Baugenehmigungen zur Umnutzung des Anbaus und zur geänderten Ausführung des Dachs des Anbaus	rd. - 5.000,- €
<b>gesamt:</b>	<b>rd. - 9.000,- €</b>

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<b>rd. - 31.000,- €</b>
---	-------------------------

### 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 und der Liegenschaftskarte durchgeführt und aufgrund des Innenaufmaßes auf Plausibilität geprüft.

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 Nr. 4.1.1.4 der SW-RL 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 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. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall ist beim Anbau ein Abschlag für die Garage erforderlich (Ausbauqualität einer Garage niedriger als bei einem Wohnhaus). Bei einem mittleren Standard und einer angenommenen Fläche von rd. 20 m<sup>2</sup> für die Garage ergibt sich ein Abschlag von **rd. 20.000 €** (20 m<sup>2</sup> x (1.187 €/m<sup>2</sup> - 630 €/m<sup>2</sup>) x 1,783 BPI).

#### 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen bzw. besonderen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die aufgelisteten besonderen Bauteile und Einrichtungen ein Zeitwert von rd. **5.000,- €** angesetzt.

### **Sonstige Anlagen (Außenanlagen)**

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen) 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, etc.) ein Zeitwert von **rd. 16.000,- €** 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 Sachwertrichtlinie [SW-RL], Anlage 3 zu entnehmen.

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

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus mit **rd. 80 Jahren** angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 für die Stadt Minden 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 Sachwertrichtlinie [SW-RL], Anlage 4 angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ursprünglich vor 1922 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung von **27 Jahren** angesetzt.

### **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 durchgeführt 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. 22.000,- €** angesetzt.

#### Anmerkungen:

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.

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 werden zum einen für die nachträglich erforderlichen Baugenehmigungen zur Umnutzung des Anbaus und zur geänderten Ausführung des Dachs des Anbaus (~ 5.000,- €) und zum anderen für die wirtschaftlichen Wertminderungen aufgrund der leicht unwirtschaftlichen Grundrisse mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne diese Umstände (~ 4.000,- €) Abschläge in Höhe von zusammen **rd. 9.000,- €** (geschätzt) 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 2023 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €: 0,86
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 275.000,- €: 0,88

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 250.000,- €: 0,90
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €: 0,91
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 275.000,- €: 0,93
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 250.000,- €: 0,95

Bei einem Sachwert von rd. 272.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren ergibt sich ein interpolierter Sachwertfaktor von rd. 0,90.

In den Grundstücksmarktberichten 2023 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

Stadt Minden:	0,98
Kreis Herford:	1,03
Kreis Schaumburg:	0,76 (bei älteren Objekten (Baujahr vor 1950) zum 01.04.2023)
Kreis Nienburg:	0,76 (bei älteren Objekten (Baujahr bis 1945) zum 01.07.2023)

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

- + einige Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- + gute Verkehrsanbindungen
- + Binnengrundstück am Ende einer Sackgasse
- enge Zuwegung am Ende der Sackgasse
- älteres Baujahr mit mäßiger Energieeffizienz
- unterdurchschnittlicher bauliche Zustand mit Unterhaltungsstau in Teilbereichen
- mäßig gepflegten Objektzustand (Gesamteindruck)
- leicht negative demographische Entwicklung prognostiziert

Unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage ist die Immobilie zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich zu werten.

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften ...

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit insgesamt rd. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren, einem Bodenrichtwert von 105,- €/m<sup>2</sup> am Stadt- und Ortsrand von Porta Westfalica / Stadtteil Neesen und einem ermittelten Sachwert von rd. 272.000 € -

... wird aufgrund der negativen Preisentwicklung seit etwa Mitte 2022 ein Sachwertfaktor von **0,76** als sachgerecht und angemessen erachtet.

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

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 und 39 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 Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjektes getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, 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.

## 4.2. Ertragswertermittlung

### 4.2.1. 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. Rentenbarwertberechnung) 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.

#### 4.2.2. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Garage	Hauptwohnung (EG)	79,7		-	-
	Einliegerwohnung (EG)	60,6		-	-
	Garagenstellplatz	1		-	-
Summe		~ 140,3		-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Garage	Hauptwohnung (EG)	79,7	5,50	438,35	5.260,20
	Einliegerwohnung (EG)	60,6	6,00	363,60	4.363,20
	Garagenstellplatz	1	40,00	40,00	480,00
Summe		~ 140,3	6,00	841,95	10.103,40

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.103,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	– <b>2.931,12 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.172,28 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (rentierlicher Anteil) 2,0 % von <b>98.092,50 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nur Flurstück 385))	– <b>1.961,85 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 5.210,43 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = <b>2,0 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>Ø 27</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>20,707</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 107.892,37 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>+ 98.092,50 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 205.984,87 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	– <b>22.000,00 €</b>
- wirtschaftliche Wertminderungen	– <b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 178.984,87 €</b>
	<b>rd. 179.000,00 €</b>

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

#### Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlich, bei der Besichtigung durchgeführten Aufmaßes selbst durchgeführt und wurde mit den Bauzeichnungen und der Liegenschaftskarte 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 (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohhertrag

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

- aus der Mietübersicht des Grundstücksmarktberichts Minden-Lübbecke 2023 unter Abgleich mit
  - dem Mietspiegel (2023) der Stadt Porta Westfalica für die Ortsteile Neesen, Lerbeck sowie
  - der Mietangebotsübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica (2023) liegen die Mieten in den Stadtteilen Neesen und Lerbeck der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 1960 zw. 2,94 €/m<sup>2</sup> und 7,33 €/m<sup>2</sup> (Ø 5,19 €/m<sup>2</sup>)
- **1961 - 1980 zw. 3,00 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup> (Ø 5,93 €/m<sup>2</sup>)**
- 1981 - 2000 zw. 4,51 €/m<sup>2</sup> und 7,85 €/m<sup>2</sup> (Ø 5,86 €/m<sup>2</sup>)
- 2001 - 2020 zw. 5,42 €/m<sup>2</sup> und 8,54 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,72 €/m<sup>2</sup>)
- ab 2021 zw. 6,57 €/m<sup>2</sup> und 6,57 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,57 €/m<sup>2</sup>) geringe Datenmenge

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 4,80 €/m<sup>2</sup>
- **1970 im Mittel bei 5,60 €/m<sup>2</sup>**
- 1990 im Mittel bei 6,20 €/m<sup>2</sup>
- 2010 im Mittel bei 7,50 €/m<sup>2</sup>
- 1960 im Mittel bei 5,20 €/m<sup>2</sup>
- 1980 im Mittel bei 5,90 €/m<sup>2</sup>
- 2000 im Mittel bei 6,80 €/m<sup>2</sup>
- Neubau im Mittel bei 9,20 €/m<sup>2</sup>

Mieten für Wohnhäuser liegen etwa 10 - 15 % über den Wohnungsmieten.

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1970) [eingeordnet]
- wegen der Wohnlage (in Neesen) [eingeordnet]
- wegen der Ausstattung (Standard 2,3) [eingeordnet]
- wegen der Wohnungsgröße (rd. 60 m<sup>2</sup>) [Zuschlag]
- wegen der Wohnungsgröße (rd. 80 m<sup>2</sup>) [kein Zu- oder Abschlag] und
- wegen der Grundstücksart (Einfamilienhaus & Garten) [Zuschlag]

so dass die als angemessen und marktüblich erzielbare Miete eingeschätzt wird mit:

rd. **5,50 €/m<sup>2</sup>** für die Hauptwohnung im Haupthaus

rd. **6,00 €/m<sup>2</sup>** für die Einliegerwohnung (im Wesentlichen im Anbau)

bzw. rd. **802,- €/Monat** für das Einfamilienhaus

+ rd. **40,- €/Monat** für die Garage

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 €/m<sup>2</sup> 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:	~ 13,50 €/m <sup>2</sup> x 140,3 m <sup>2</sup>	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		1.894,05 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 344,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		688,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		192,47 €
Summe:		<b><u>2.774,52 €</u></b>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Garage:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 102,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		102,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 45,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		45,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		9,60 €
Zwischensumme:		<b><u>156,60 €</u></b>

Summe (BWK gesamt): **2.931,12 €**

### **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 2023 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser von 2,3 % +/- 1,1 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2023 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
Kreise Schaumburg & Hameln-Pyrmont:	Ø 1,4 %; 0,0 % - 4,9 % (EFH/ZFH)
Kreise Nienburg & Diepholz:	Ø 1,0 %; - 0,5 % - 2,3 % (EFH/ZFH)
Stadt Bielefeld:	Ø 1,5 % (EFH), Ø 1,6 % (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:

- + einige Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- + gute Verkehrsanbindungen
- + Binnengrundstück am Ende einer Sackgasse
- enge Zuwegung am Ende der Sackgasse
- älteres Baujahr mit mäßiger Energieeffizienz
- unterdurchschnittlicher bauliche Zustand mit Unterhaltungsstau in Teilbereichen
- mäßig gepflegten Objektzustand (Gesamteindruck)
- leicht negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften ...

- unvermietetes, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit insgesamt rd. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 272.000 €, einem Bodenrichtwert von 105,- €/m<sup>2</sup> am Stadt- und Ortsrand von Porta Westfalica / Stadtteil Neesen und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren -

... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. **2,0 %** als sachgerecht und angemessen erachtet.

## Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Einfamilienhaus im vorliegenden Fall das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ursprünglich vor 1922 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung

des Unterhaltungszustands entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung von **27 Jahren** angesetzt.

### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für vorhandene Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Wert von rd. **22.000,- €** 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 der leicht unwirtschaftlichen Grundrisse mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern 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 nachträglich erforderlichen Baugenehmigungen zur Umnutzung des Anbaus und zur geänderten Ausführung des Dachs des Anbaus wird ein Abschlag in Höhe von **rd. 5.000,- €** angesetzt.

## 5. Verkehrswert

### 5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 5.1.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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.

#### 5.1.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	<b>rd. 176.000,- €</b> und
der <b>Ertragswert</b> ebenfalls mit	<b>rd. 179.000,- €</b> 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 Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Neesen -, An der Bahn 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neesen	197	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neesen	4	250	957 m <sup>2</sup>

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 mit rd.

**176.000,- €**

**in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend 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 20.12.2023

## 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 Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **WertR:**

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

#### **SW-RL:**

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

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) (Bek. d. BMVBS v. 11.01.2011, BAnz AT vom 11.01.2011 Nr. 24 S. 597)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

#### **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)

#### **WoFIV:**

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), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)

## 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 5 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187, 2195)

## • Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [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 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

## 7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche	(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 „GeoContent 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 Bruttogrundfläche

• **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen / Fertigmaßen  
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte) / Liegenschaftskarte,  
örtlich aufgrund eines Innenaufmaßes  
auf Plausibilität überprüft  
in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:**

<b>Geschoss / Grundrissebene</b>	<b>Brutto-Grundfläche (BGF) [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Haupthaus</b>	
Kellergeschoss	rd. 57
Erdgeschoss	rd. 105
Dachgeschoss	rd. 105
<b>Summe:</b>	<b>rd. 267 m<sup>2</sup></b>

<b>Anbau</b>	
Erdgeschoss	rd. 68 m <sup>2</sup>
	<b>rd. 68 m<sup>2</sup></b>

<b>Summe BGF:</b>	<b>rd. 335 m<sup>2</sup></b>
-------------------	------------------------------

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen  
Berechnungsgrundlage Innenaufmaß  
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:**

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>EG Haupthaus</b>			
Wohnzimmer	+	32,87	32,37
	-	~ 0,5	
Schlafzimmer 1	+	12,30	12,30
Schlafzimmer 2	+	10,90	10,90
Küche	+	6,39	6,39
Bad	+	5,08	5,08
Flur	+	6,64	6,64
Terrasse (zu ¼)	+	~ 24	~ 6
<b>Summe EG Hauptwohnung:</b>			<b>79,68 m<sup>2</sup> rd. 79,7 m<sup>2</sup></b>
<b>EG Einliegerwohnung</b>			
Wohnzimmer	+	22,42	22,42
Schlafzimmer	+	13,01	13,01
Bad	+	4,21	4,21
Flur	+	4,16	4,16
Küche (im Haupthaus gelegen)	+	12,27	12,27
Terrasse (zu ¼)	+	~ 18	~ 4,5
<b>Summe EG Einliegerwohnung:</b>			<b>60,57 m<sup>2</sup> rd. 60,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche:</b>			<b>140,25 m<sup>2</sup> rd. 140 m<sup>2</sup></b>

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordwestansicht (Vorderansicht) des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung  
(Haupthaus mit Anbau)

2.)



Westansicht (Vorderansicht) des Anbaus (Einliegerwohnung und Garage)

Anlage 3: Fotos

3.)



Südansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses (Haupthaus)

4.)



Südostansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses (Haupthaus)

Anlage 3: Fotos

5.)



Nordostansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung  
(Anbau mit Haupthaus)

6.)



Ostansicht des Anbaus (Einliegerwohnung und Garage)

Anlage 3: Fotos

7.)



Südwestansicht des Schuppens mit Anbau (Hundezwinger)

8.)



Nordansicht des Gartens mit Holzunterstand