



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

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

|  |   |
|--|---|
| <b>Objektart:</b>  | freistehendes Zweifamilienhaus -<br>mit Teilunterkellerung, Einzelgarage und Garten-<br>pavillon                |
| <b>Objektanschrift:</b>  | Hauptstraße 94, 32479 Hille   |
| <b>Auftraggeber:</b>   | Amtsgericht Minden mit Schreiben<br>vom 16.11.2022  |
| <b>Aktenzeichen</b>  | 011 K 016 / 22  |
| <b>Bewertungszweck:</b>  | Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Bau-<br>gesetzbuch<br>- hier für das Zwangsversteigerungsverfahren - |
| <b>Wertermittlungstichtag:</b>   | 15. Dezember 2022   |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>  | 15. Dezember 2022   |
| <b>Ortsbesichtigung:</b>   | Donnerstag, 15. Dezember 2022   |
| <b>Verkehrswert<br/>ohne Berücksichtigung<br/>der eingetragenen Rech-<br/>te und Belastungen</b> | <b>336.000,00 EUR</b>   |

**INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>                                  | <b>5</b>  |
| 1.1 Bewertungszweck / Auftrag.....                                 | 6         |
| 1.2 Ortstermin / Besichtigung.....                                 | 6         |
| 1.3 Unterlagen.....  | 6         |
| <b>2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>                    | <b>7</b>  |
| 2.1 Lage.....  | 7         |
| 2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>                 | <i>9</i>  |
| 2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt .....</i>                  | <i>9</i>  |
| 2.1.3 <i>Erschließungszustand.....</i>                             | <i>10</i> |
| 2.2 Baubeschreibung.....   | 10        |
| 2.2.1 <i>Einfamilienhaus .....</i>                                 | <i>11</i> |
| 2.2.2 <i>Garage .....</i>  | <i>14</i> |
| 2.2.3 <i>Gartenpavillon / Gartenlaube.....</i>                     | <i>14</i> |
| 2.2.4 <i>Außenanlagen .....</i>                                    | <i>15</i> |
| 2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht.....                            | 16        |
| <b>3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....</b>                           | <b>16</b> |
| 3.1 Grundbuch.....   | 16        |
| 3.2 Lasten und Beschränkungen.....                                 | 17        |
| 3.3 Bau- und Planungsrecht.....                                    | 18        |
| 3.4 Baujahr / Baugenehmigung.....                                  | 19        |
| 3.5 Baurechtswidrige Zustände.....                                 | 19        |
| 3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten .....                            | 19        |
| <b>4. GEBÄUDE- UND MARKTBURTEILUNG.....</b>                        | <b>20</b> |
| <b>5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ..</b>       | <b>21</b> |
| 5.1 Vorbemerkungen .....   | 21        |
| 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                       | 22        |
| 5.3 Restnutzungsdauer.....   | 22        |
| 5.3.1 <i>Vorbemerkungen .....</i>                                  | <i>22</i> |
| 5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer.....</i>                 | <i>23</i> |
| 5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....                           | 25        |
| 5.5 Sachwert .....   | 28        |
| 5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse .....</i>                     | <i>28</i> |
| 5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse .....</i> | <i>31</i> |
| 5.5.3 <i>Plausibilisierung über den Ertragswert.....</i>           | <i>31</i> |
| 5.5.4 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i> | <i>34</i> |
| 5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen.....                      | 35        |
| <b>6. VERKEHRSWERT .....</b>                                       | <b>38</b> |
| 6.1 Definition des Verkehrswertes .....                            | 38        |
| 6.2 Ermittlung des Verkehrswertes.....                             | 38        |
| 6.3 Ergebnis.....  | 39        |
| <b>7. BERECHNUNGEN.....</b>  | <b>40</b> |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>8. FOTOS.....</b>    | <b>42</b> |
| <b>9. ANLAGEN .....</b> | <b>44</b> |

## **ANLAGEN**

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

### **Literaturverzeichnis:**

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2018, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke 2022

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

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

**ImmoWertV 2021**

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

**WertR:**

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

**EW-RL:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**BGB:**

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

**EnEV:**

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

**WoFiV:**

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

**BetrKV:**

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

**DIN 277:**

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

**DIN 283:**

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

## 1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 16. November 2022 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Hauptstraße 94, 32479 Hille, beauftragt.

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV ermittelt werden. Rechte und Belastungen sollen gesondert ausgewiesen werden.

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

## 1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Das Wohnhaus konnte von innen **nicht** besichtigt werden.  
Es wurde kein Einlass gewährt.

## 1.3 Unterlagen

### Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- aktueller Bodenrichtwert (01.01.2022)
- Zeichnungen
- Baubeschreibung
- Flächenberechnungen

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Feststellung der Wasserschutzzone

Informationsstand der Daten ist der 15. Dezember 2022.

## 2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.  
Das Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut.

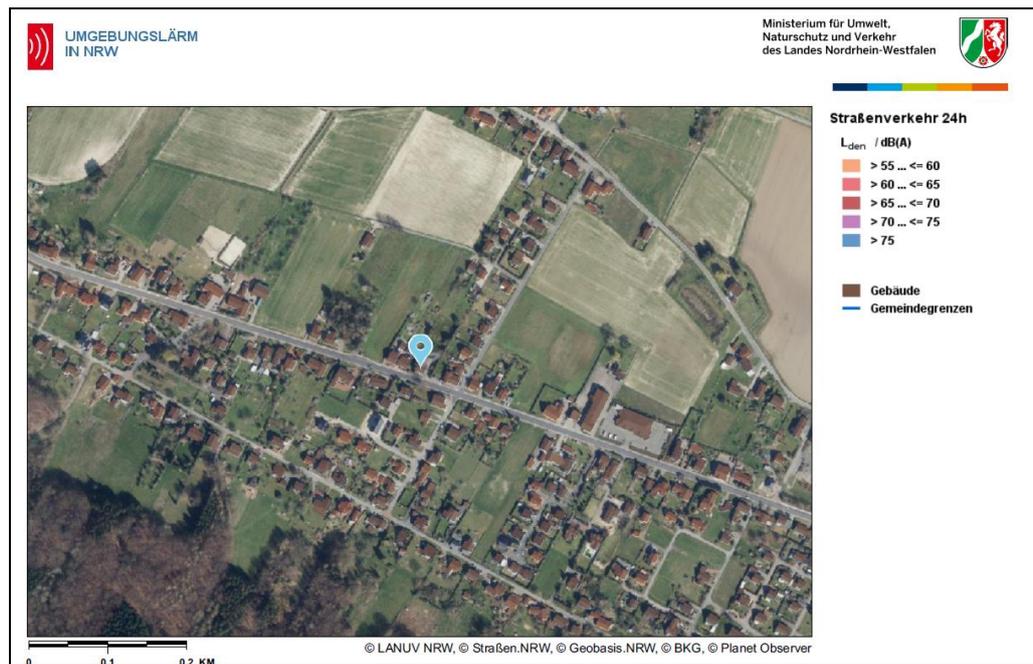
Weiter sind auf dem Grundstück noch eine Einzelgarage und ein Gartenpavillon gegeben.

### 2.1 Lage

Hille ist eine Gemeinde mit ca. 15.400 Einwohnern.  
Der Verwaltungssitz der Gemeinde Hille ist der Ortsteil Hartum.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Hauptstraße in Oberlütbe, einem südwestlichen Ortsteil der Stadt.  
Die Hauptstraße ist eine zweispurige Verkehrsstraße mit einem normalen Verkehrsaufkommen.

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



Die Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und in diesem Bereich beidseitig mit Bürgersteigen versehen.

Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden, jedoch teilweise in den Vorgärten.



Öffentliche Verkehrsmittel (Bus - mit einer geringen Fahrfrequenz) sind in ca. 100 m erreichbar.

An Infrastruktureinrichtungen sind in Oberlütbe gegeben: Grundschule, Kindergarten und vereinzelt Dienstleistungsbetriebe - Entfernung ca. 300 - 500 m. Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorger) sind in Nettelstedt, Hille und Hartum gegeben (Entfernung 5 - 8 km).

Hier bzw. in diesen Entfernungen befinden sich auch Infrastruktureinrichtungen aller Art: Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie teilweise auch Kultureinrichtungen.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 1½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen.

An diese Bebauung grenzen südlich Waldflächen (Wiehengebirge) und auch Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Wohnlage im Sinne von Mietspiegeln ist als normale Wohnlage einzustufen.

Hille hat keinen Mietspiegel.

### 2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

#### Oberfläche

Das Grundstück ist stark hangig.

#### Baugrund

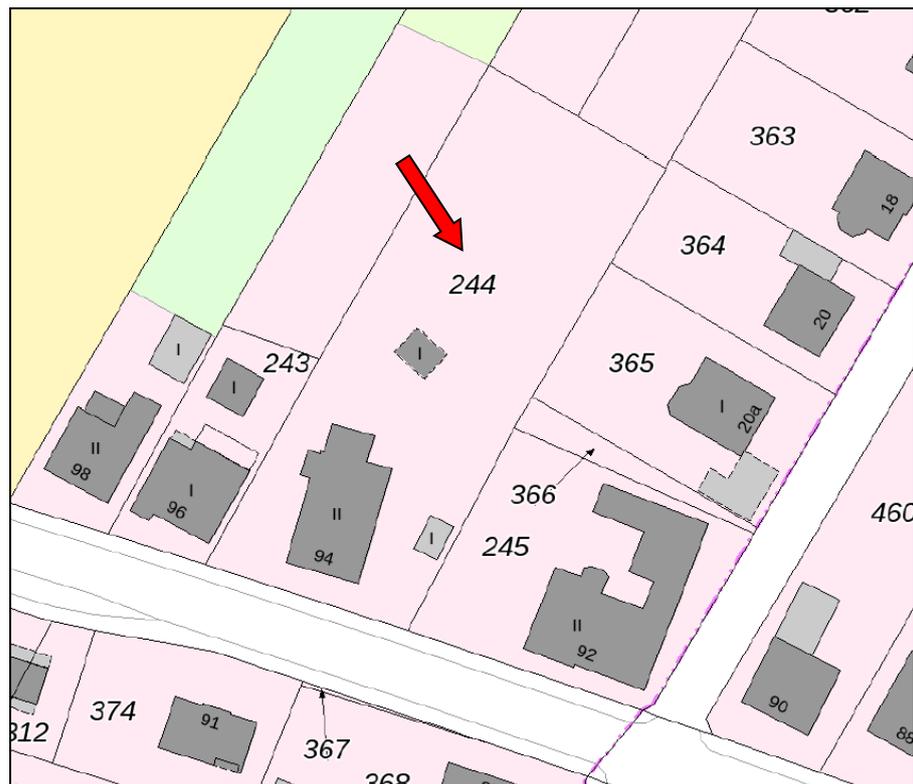
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke sind hier keine Altlasten gegeben.

Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

#### Grundstück

Das Grundstück – Reihengrundstück mit starker Hanglage – hat einen - weitgehend rechteckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



### 2.1.3 Erschließungszustand

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Straßenzustand</b>             | Die Hauptstraße ist voll erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert, in diesem Bereich beidseitig Bürgersteige).     |
| <b>Versorgung</b>                 | An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Telefon, Gas                                   |
| <b>Entsorgung</b>                 | Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.  |
| <b>Abgabenrechtlicher Zustand</b> | Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten). |

## 2.2 Baubeschreibung

### *Vorbemerkungen*

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

Wie aufgeführt, konnte das Wohnhaus von innen **nicht** besichtigt werden. Es wurde kein Einlass gewährt.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf der Besichtigung von außen, den Bauunterlagen der Bauakte und auf den Aussagen des Eigentümers.

### 2.2.1 Einfamilienhaus

Es handelt sich um ein freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus, das auf einem Hanggelände errichtet wurde.

Das Gebäude ist teilunterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Nutzung des Hauses:</b>          | Zweifamilienhaus                         |
| <b>Aufteilung des Hauses:</b>       | siehe die beigefügten Planungsunterlagen |
| <b>Konzeption der Gebäudeteile:</b> | Einspanner                               |

#### Rohbau

|   |   |
|---|---|
| <b>Fundamente/<br/>Tragkonstruktion</b> | Streifenfundamente in Beton und Beton-<br>sohle                 |
| <b>Außenwände</b>                       | Mauerwerksbau<br>Kalksandsteinmauerwerk und Hochloch-<br>ziegel |
| <b>Innenwände</b>                       | Mauerwerksbau<br>Kalksandstein / Kalksandleichtstein            |
| <b>Deckenkonstruktion</b>               | KG: Stahlträgerdecke<br>EG - DG: Massivdecken in Stahlbeton     |
| <b>Treppen</b>                          | Massivtreppen in Stahlbeton mit Natur-<br>steinbelag            |

|  |   |
|--|---|
| <b>Wärmedämmung / energetische Ausstattung</b> | Das Gebäude entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Genehmigung 1974 und 1988.<br><br>Ein Energieausweis lag nicht vor. |
| <b>Dach</b>                                    | Satteldach mit Ziegeleindeckung   |
| <b>Dachentwässerung</b>                        | Rinnen und Fallrohre  |
| <b>Außengestaltung</b>                         | Verblendmauerwerk mit Dämmung und Luftschicht   |
| <b>Besondere Bauteile</b>                      | Dachgaupen<br>Rampe zum KG<br>Eingangstreppe mit Stahlrampe   |
| <b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>         | Treppenlift - bewegliches Bauteil - wird nicht mit bewertet.  |

### Ausstattung

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Boden</b>               | schwimmender Estrich<br>Beläge: Fliesen, Keramikplatten, Laminat und Textilbelag |
| <b>Wände</b>               | geputzt, tapeziert und gestrichen bzw. geputzt und gestrichen                    |
| <b>Decken/Dachschrägen</b> | wie vor  |
| <b>Fenster</b>             | Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden - stammen etwa aus 1989    |
| <b>Türen</b>               | Holztüren mit Futter und Bekleidung  |

### Technische Ausstattung

|                |  |
|----------------|--|
| <b>Heizung</b> | Gaszentraletagenheizung<br>Heizkörper: Plattenkonvektoren und Stahlradiatoren  |
| <b>Elektro</b> | den VDE Bestimmungen der Baualtersklasse entsprechend - wird angenommen<br><br>Weitere Merkmale:<br>SAT-Schüssel<br>Sprechanlage |

**Sanitär****EG**Bad

Boden gefliest, Wände teilverflies

Objekte:

Einbauwanne, WC mit Spülkasten und  
Waschbecken

Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,  
Kalt- und Warmwasseranschluss

**DG**Dusche

2018 behindertengerecht ausgebaut

Boden gefliest, Wände teil- bzw. decken-  
hoch gefliest

Objekte:

Dusche bodentief, Waschbecken, WC mit  
Spülkasten

Gäste-WC

Boden gefliest, Wände teilverflies

Objekte:

Waschbecken, WC mit Spülkasten

**Zubehörräume**

sind gegeben:

a) zwei Kellerräume

b) Wirtschaftsräume im ehemaligen Stall

**Baumängel/ Bauschäden**

Die Kellerrampe ist ausbesserungsbedürf-  
tig.

Weitere Mängel konnten von außen nicht  
festgestellt werden.

### 2.2.2 Garage

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Kleingarage. Die Wände sind Mauerwerkswände, außenseitig verputzt. Das Dach ist ein flachgeneigtes Pultdach mit Welleterniteindeckung. Das Tor ist ein Metallschwingtor.



### 2.2.3 Gartenpavillon / Gartenlaube

Es handelt sich um eine in Holzbauweise erstellte Gartenlaube. Die Holzstiele stehen auf einem Fundament aus Stahlbeton. Der Boden ist ein Holzdielenbelag auf Balkenlagern. Das Dach ist ein Walmdach mit Schindeleindeckung.



## 2.2.4 Außenanlagen

### Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegungen zu den Hauseingängen sind mit Waschbetonplatten bzw. Verbundpflaster belegt.

Die Haustüren sind Alutüren mit Teilverglasung.



Die seitliche Eingangstür ist über eine Alu-Rampe erreichbar.



Die Zuwegung zur Garage ist mit Verbundpflaster belegt.

### Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

### Gärtnerische Gestaltung

Vorgarten: Rasenfläche und Anpflanzungen

Garten: überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt Anpflanzungen

### Sonstige Anlagen

keine

## 2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

| Gebäude oder Gebäudeteil                          | Geschoss      | Bruttogrundfläche m <sup>2</sup> (ca.) | BRI-Zwischensumme m <sup>3</sup> (ca.) |
|---|---------------|--|--|
| Wohnhaus - Ein- / Zweifamilienhaus einschl. ehem. | KG, EG und DG | 482                                    | --                                     |
| Garage  | EG            | 21                                     | --                                     |
| Gartenlaube                                       | EG            | 30                                     | --                                     |
| <b>Summe</b>                                      |               | <b>533</b>                             | <b>--</b>                              |

### Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV.

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

| Gebäude oder Gebäudeteil | Geschoss | Nutzungsart | Wohn/Nutzfläche (ca. in m <sup>2</sup> ) Anzahl Stellplätze |
|--------------------------|----------|-------------|---|
| Ein- / Zweifamilienhaus  | EG       | Wohnen      | 135   |
|                          | DG       | Wohnen      | 160   |
| <b>gesamt</b>            |          |             | <b>295</b>  |
|                          | EG       | Nutzfläche  | <b>23</b>   |
| Garage                   | EG       | Parken      | <b>1 Stck.</b>  |

## 3. Rechtliche Beschreibungen

### 3.1 Grundbuch

**Amtsgericht:** Minden

| Grundbuch von      |           | Bezirk | Band      | Blatt                   |
|--------------------|-----------|--------|-----------|-------------------------|
| Oberlütbe          |           | --     | --        | 283                     |
| lfd. Nr.           | Gemarkung | Flur   | Flurstück | Größe (m <sup>2</sup> ) |
| 2                  | Oberlütbe | 3      | 244       | 2.517                   |
| <b>Gesamtgröße</b> |           |        |           | <b>2.517</b>            |

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.  
In Abt. II sind Eintragungen gegeben:

| Amtsgericht Minden               |  | Grundbuch von Oberlübbe   | Blatt 283  | Abteilung II |
|----------------------------------|--|---------------------------|--|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |  |              |
| 1                                | 2  | 3                         |  |              |
| Ehner                            | 1  | 1, 2                      | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus dem Kaufvertrage vom 26. November 1970 auf Eigentumsübertragung einer bestimmten Teilfläche von ca. 60 qm, die sich in einer Breite von 2 m entlang der Kreisstraße 3015 hinzieht. Eingetragen am 8. Dezember 1970.<br><i>M. Schneider</i> <i>Chaschinsky</i>                               |              |
|                                  | 2  | 2                         | [REDACTED] Löschar bei Todesnachweis. Eingetragen am mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. September 1986 am 5. November 1986.<br><i>M. Schneider</i> <i>Himmelsmann</i>   |              |
|                                  | 3  | 2                         | Schmutzwasserleitungsrecht für die Gemeinde Hille. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Juni 1990 am 03. August 1990.<br><i>M. Schneider</i> <i>Lange</i><br>Bruneforth   |              |
|                                  | 4  | 2                         | Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage) für die WESTFALICA GmbH, Bad Oeynhausen, - Amtsgericht Bad Oeynhausen, HRB 11881 -. Bezug: Bewilligung vom 16.01.2019 (UR-Nr. 53/2019, Notar Helmut Exter, Lübbecke). Eingetragen am 29.01.2019.<br>Reuter |              |

| Amtsgericht Minden               |  | Grundbuch von Oberlübbe  | Blatt 283 | Abteilung I |
|----------------------------------|--|--|-----------|-------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen  |           |             |
| 1                                | 2  | 3  |           |             |
| 5                                | 2  | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 11 K 16/22). Eingetragen am 19.10.2022.<br>Pesch |           |             |

Die lfd. Nr. 2, 3 und 4 sind wertmäßig zu berücksichtigen.  
Die lfd. Nr. 5 ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.  
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Das Wasserbuch wurde eingesehen.  
Hier ist keine Eintragung gegeben.

### 3.3 Bau- und Planungsrecht

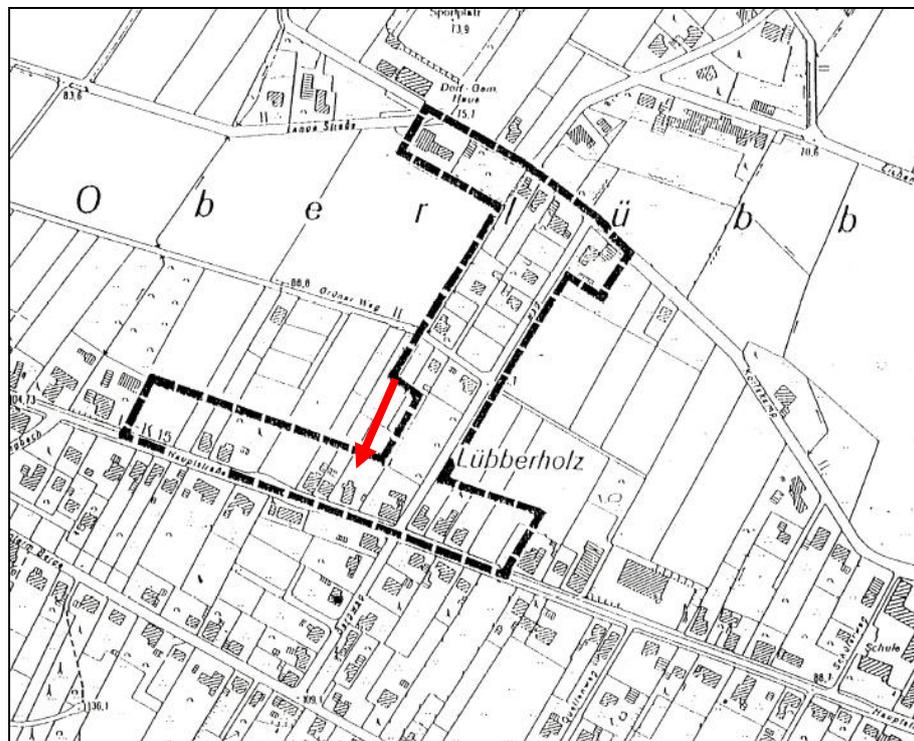
Im Flächennutzungsplan des Ortsteils Oberlütbe ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist nicht erstellt.

Gegeben ist eine Satzung - Abrundungssatzung der Gemeinde Hille für den Bereich „Lübbberholz“ in der Ortschaft Oberlütbe mit folgenden Ausweisungen:

- II max. 2 Vollgeschosse
- DN Dachneigung 20 - 40° bzw. 30 - 50°
- o offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ Grundflächenzahl 0,35
- GFZ Geschossflächenzahl 0,70

Nachstehend ist der Satzungsplan aufgeführt.



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß der Satzung zu erfolgen.

#### **Bebaute Flächen:**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Wohnhaus                  |                        |
| einschl. ehemaligem Stall | ca. 203 m <sup>2</sup> |
| Garage                    | ca. 21 m <sup>2</sup>  |
| Gartenlaube               | ca. 30 m <sup>2</sup>  |
| gesamt                    | ca. 254 m <sup>2</sup> |

Maß der baulichen Nutzung

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

| <b>Maß der baulichen Nutzung</b> | <b>GFZ</b> | <b>GRZ</b> | <b>Bemerkungen</b>          |
|----------------------------------|------------|------------|-----------------------------|
| Tatsächliche Nutzung             | 0,15       | 0,08       | ohne befestigte Freiflächen |
| maximal zulässige Nutzung        | 0,70       | 0,35       | siehe Satzung               |

**3.4 Baujahr / Baugenehmigung**

Die Bauakte wurde von mir am 15.12.2022 eingesehen.

Über das ursprüngliche Baujahr lagen keine Bauunterlagen vor - etwa um 1920.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

|            |   |
|------------|---|
| 09.12.1927 | Genehmigung - Bau einer Mauer   |
| 28.03.1958 | Genehmigung - Umbau des Wohnhauses  |
| 1959       | Fertigstellung  |
| 28.08.1962 | Genehmigung - Neubau einer Kleingarage  |
| 1963       | Fertigstellung  |
| 24.02.1967 | Genehmigung - Neubau eines Stallgebäudes  |
| 1968       | Fertigstellung  |
| 21.05.1974 | Genehmigung - Ausbau des Dachgeschosses   |
| 1975       | Fertigstellung  |
| 07.07.1988 | Genehmigung - Erweiterung u. Umbau des Dachgeschosses                             |
| 12.02.1989 | Genehmigung - Überdachung einer Dachterrasse und Anbringung von Verblendmauerwerk |
| 1989       | Fertigstellung  |
| 23.10.2003 | Genehmigung - Errichten einer Gartenlaube   |
| 2004       | Fertigstellung  |

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

**3.5 Baurechtswidrige Zustände**

Soweit von außen erkennbar, waren hier keine baurechtswidrigen Zustände gegeben.

Es kann somit auf den genehmigten Zustand abgestellt werden.

**3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

EG: Die Wohnung steht leer.

DG: eigengenutzt - steht z.Zt. auch leer.

#### 4. Gebäude- und Marktbeurteilung

|   |   |
|---|---|
| <b>Wohnlage</b>                           | Die Wohnlage im Sinne von Mietspiegeln, Hille hat keinen Mietspiegel, ist noch als normale Wohnlage einzustufen.  |
| <b>Bevölkerungsentwicklung</b>            | Die Bevölkerungsprognose ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> 22.03.2022) weist für Hille einen Bevölkerungsrückgang von ca. 6,4 % bis 2030, ausgehend von dem Basisjahr 2012, auf.   |
| <b>Nachfrage</b>                          | <p>Eine Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht noch.</p> <p>Wie sich die stark steigenden Zinsen, die hohe Inflation, die stark steigenden Baupreise sowie die hohen Energiepreise auswirken, kann noch nicht beurteilt werden.</p> <p>Feststellbar sind jedoch ein größeres Angebot, eine geringere Nachfrage und sinkende Preise, insbesondere in infrastrukturellen Gebieten.</p> |
| <b>Baulicher Zustand</b>                  | Der bauliche Zustand (nur Außenbesichtigung) wird insgesamt als durchschnittlich eingestuft.  |
| <b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b> | <p>Es handelt sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses ist stark auf die Nutzer des Hauses zugeschnitten. Heutigen Anforderungen wird er vornehmlich im EG des Hauses nur bedingt gerecht.</p> <p>Die Ausstattung wird insgesamt als Standard der Baualterklasse gewertet - keine Innenbesichtigung.</p>                 |
| <b>Energetische Eigenschaften</b>         | <p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitgehend den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung - hauptsächlich den Jahren 1974 / 1975 und 1988 / 1989.</p> <p>Positiv ist die Verklammerung des Hauses einschl. einer Wärmedämmung zu werten.</p>  |
| <b>Nutzbarkeit</b>                        | Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> anzusehen.  |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Drittverwendungsfähigkeit</b> | Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal / leicht erhöht</u> anzusehen |
| <b>Verwertbarkeit</b>            | Die Verwertbarkeit ist als <u>noch normal</u> zu werten.                                    |
| <b>Objektrisiko</b>              | Das Objektrisiko ist als <u>normal / leicht erhöht</u> einzustufen.                         |

## 5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

### 5.1 Vorbemerkungen

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

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

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grund-

stücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

#### Vergleichswertverfahren

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

#### Ertragswertverfahren

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

#### Sachwertverfahren

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

## 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Wertermittlung ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

## 5.3 Restnutzungsdauer

### 5.3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

### 5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

Nach 1989 sind an dem Wohnhaus, soweit von außen erkennbar, keine Modernisierungen mehr durchgeführt worden.

Das Gebäude ist jedoch in mehreren Bauabschnitten erstellt. Es ist daher vorab erforderlich, das mittlere Baujahr zu ermitteln.

Abzustellen ist hier auf die Jahre 1958, 1967, 1974 sowie 1988 und 1989.

Das mittlere Baujahr ist gemäß der vorgenannten Daten das Baujahr 1975.

Modernisierungselemente sind nachstehend aufgeführt.

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

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

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

Umfassende Modernisierungen sind hier, wie bereits aufgeführt, nach 1989 nicht mehr erfolgt - bedeutet Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“.

Zum Stichtag 2022 beträgt das Baualter (mittleres Baujahr 1975):

2022 - 1975 = 47 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **33 Jahren**.

## 5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungstichtag **75,00 EUR/m<sup>2</sup>** bei folgenden Ausweisungen:

| Lage und Wert                            |  |
|--|--|
| Gemeinde                                 | Hille  |
| Postleitzahl                             | 32479  |
| Bodenrichtwertnummer                     | 113  |
| <b>Bodenrichtwert</b>                    | <b>75 €/m<sup>2</sup></b>                                |
| Stichtag des Bodenrichtwertes            | 01.01.2022   |
| Beschreibende Merkmale                   |  |
| Entwicklungszustand                      | Baureifes Land   |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| Art der Nutzung                          | Wohnbaufläche  |
| Geschosszahl                             | I-II   |
| Fläche                                   | 750 m <sup>2</sup>                                       |
| Lagebeurteilung                          | 1  |

Tabelle 1: Richtwertdetails



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

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

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

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich der Größe, das Grundstück ist 2.517 m<sup>2</sup> groß (Richtwertgröße 750 m<sup>2</sup>) sowie der Nutzung des Hinterlandes - Unterschiede zu den Merkmalen der Richtwertkarte auf.

Der Bodenwert ist über Teilflächen zu ermitteln.

### **Berechnung:**

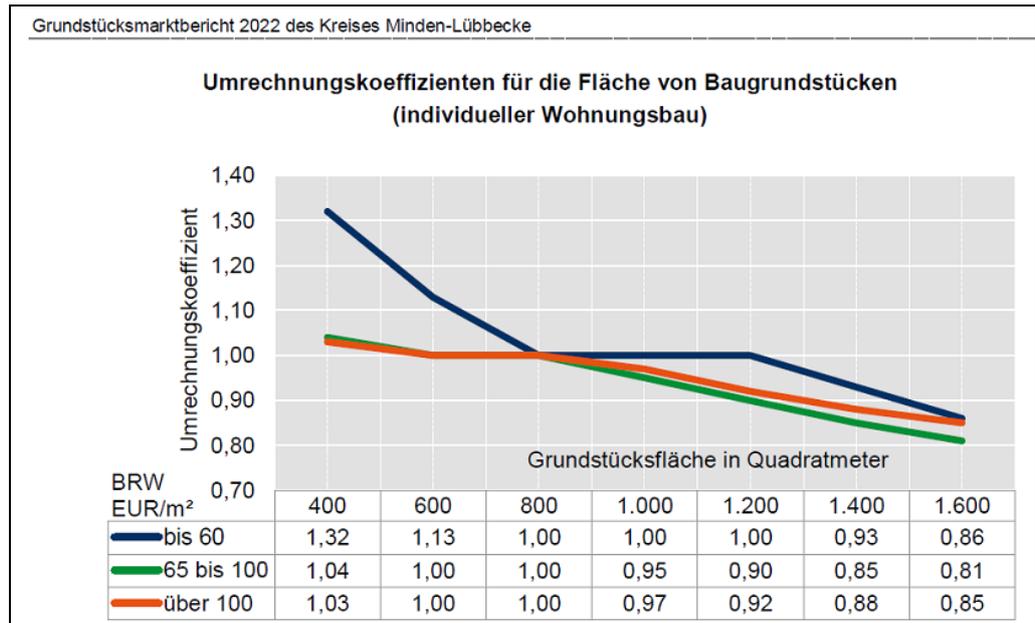
#### Teilfläche 1

laut Informationen zum Grundstück und der Satzung:

F = ca. 1.200 m<sup>2</sup>

Richtwert: = 75,00 EUR/m<sup>2</sup> - Richtwertgröße: 750 m<sup>2</sup>

Auf Grund der Übergröße hat hier eine Anpassung zu erfolgen - siehe Grundstücksmarktbericht:



Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> und einem Richtwert von 75,00 EUR/m<sup>2</sup> = 0,90.

$$1.200 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 = 81.000,00 \text{ EUR}$$

**Der Bodenwert der Teilfläche 1 - rentierlich - beträgt = 81.000,00 EUR**

#### Teilfläche 2

$$\text{Restfläche} = 2.517 - 1.200 = 1.317 \text{ m}^2$$

Diese Fläche ist wertmäßig als private Grünfläche zu werten - siehe hierzu nachstehende Ausführungen:

*Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohnbaugrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar. Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke haben ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 EUR/m<sup>2</sup> bis 12 EUR/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt worden.*

Hier halte ich aufgrund der Lage - Nähe zu einem Satzungsgebiet - einen Preis im oberen Drittelbereich der Preisspanne für angemessen.

Ansatz: 10,00 EUR/m<sup>2</sup>

$$1.317 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ EUR/m}^2 = 13.170,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 13.200,00 \text{ EUR}$$

**Der Bodenwert der Teilfläche 2 - nicht rentierlich - beträgt = 13.200,00 EUR**

## 5.5 Sachwert

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

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

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

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

### 5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

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

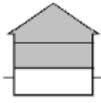
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung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

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

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

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

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 1.01 (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, 1-geschossig, mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

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

**Wertung:**

|  <b>Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010<br/>und der Alterswertminderung</b> |                                    |     |                                     |      |      |                                |
|---|------------------------------------|-----|-------------------------------------|------|------|--------------------------------|
| Objekt : Hauptstraße 94, 32479 Hille  |                                    |     | Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre       |      |      |                                |
| Baujahr: 1975   |                                    |     | Restnutzungsdauer: 33 Jahre         |      |      |                                |
| Modernisierungsgrad: 0 Punkte   |                                    |     | lineare Alterswertminderung: 59,0 % |      |      |                                |
| Standardmerkmal   | Standardstufe                      |     |                                     |      |      | Wägungs-<br>anteil %           |
|   | 1                                  | 2   | 3                                   | 4    | 5    |                                |
| Außenwände  |                                    | 0,5 |                                     | 0,5  |      | 23                             |
| Dächer  |                                    | 1,0 |                                     |      |      | 15                             |
| Außentüren und Fenster  |                                    | 1,0 |                                     |      |      | 11                             |
| Innenwände und Türen  |                                    | 1,0 |                                     |      |      | 11                             |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                    |     | 1,0                                 |      |      | 11                             |
| Fußböden  |                                    | 0,5 | 0,5                                 |      |      | 5                              |
| Sanitäreinrichtungen  |                                    | 0,4 | 0,6                                 |      |      | 9                              |
| Heizung   |                                    | 0,7 | 0,3                                 |      |      | 9                              |
| Sonstige technische Ausstattung   |                                    |     | 1,0                                 |      |      | 6                              |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die<br>Gebäudeart 1.01  | 688                                | 761 | 877                                 | 1055 | 1323 |                                |
| Gebäudestandardkennzahl   |                                    |     |                                     |      |      | 2,6                            |
| Außenwände  | 0,5 x 23% x 761 + 0,5 x 23% x 1055 |     |                                     |      |      | 209 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dächer  | 1 x 15% x 761                      |     |                                     |      |      | 114 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Außentüren und Fenster  | 1 x 11% x 761                      |     |                                     |      |      | 84 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und Türen  | 1 x 11% x 761                      |     |                                     |      |      | 84 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 1 x 11% x 877                      |     |                                     |      |      | 96 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Fußböden  | 0,5 x 5% x 761 + 0,5 x 5% x 877    |     |                                     |      |      | 41 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen  | 0,4 x 9% x 761 + 0,6 x 9% x 877    |     |                                     |      |      | 75 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung   | 0,7 x 9% x 761 + 0,3 x 9% x 877    |     |                                     |      |      | 72 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung   | 1 x 6% x 877                       |     |                                     |      |      | 53 €/m <sup>2</sup> BGF        |
|   | <b>Kostenkennwert aufsummiert</b>  |     |                                     |      |      | <b>828 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

**Berechnung**

$$482 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 828,00 \text{ EUR/m}^2 = 399.096,00 \text{ EUR}$$

$$\begin{aligned} &\text{zzgl. } \underline{\text{Außenanlagen}} \text{ - Ansatz pauschal 5 \%} \\ &5 \% \text{ von } 399.096,00 \text{ EUR} \end{aligned} = \underline{19.955,00 \text{ EUR}}$$

$$= 419.051,00 \text{ EUR}$$

$$\text{zzgl. der } \underline{\text{besonderen Bauteile}} = \underline{8.000,00 \text{ EUR}}$$

$$= 427.051,00 \text{ EUR}$$

**heutiger Wert**

$$\begin{aligned} &\text{Index III 2022 (bei Index 2010 = 100) = 167,60} \\ &427.051,00 \text{ EUR} \times 167,6/100 \end{aligned} = 715.737,00 \text{ EUR}$$

$$\begin{aligned} &\text{abzgl. } \underline{\text{Alterswertminderung}} \\ &59 \% \text{ von } 715.737,00 \text{ EUR} \end{aligned} = \underline{422.285,00 \text{ EUR}}$$

$$\underline{\text{altersgeminderte Herstellungskosten}} = 293.452,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert - rentierlich} = \underline{81.000,00 \text{ EUR}}$$

$$\underline{\text{Vorläufiger Sachwert}} = \underline{374.452,00 \text{ EUR}}$$

Übertrag = 374.452,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden (Grundstücksmarktbericht 2022 die Daten stammen aus 2021).

In Anlehnung an die Werte des Grundstücksmarktberichtes und unter Berücksichtigung der Marktbeurteilung ist hier ein Sachwertfaktor von 0,88 in Ansatz zu bringen.

374.452,00 EUR x 0,88 = 329.518,00 EUR

gerundet = 330.000,00 EUR

**Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 330.000,00 EUR**

### 5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

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

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG und DG) = 1.122,00 EUR/m<sup>2</sup> - inkl. Bodenwert

### 5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert

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

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) des Kreises Minden-Lübbecke 2022 sind Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser abgeleitet worden.

Der Liegenschaftszins für Zweifamilienhäuser beträgt 2,6 % mit einer Standardabweichung von 1,05 %.

Unter Berücksichtigung der Marktbeurteilung, der vorgefundenen Wohnlage und des Alters des Hauses ist hier auf einen Liegenschaftszins von 2,75 % abzustellen.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.  
 Die Wohnung im EG steht seit längerer Zeit leer.  
 Die Wohnung im DG steht ebenfalls leer.  
 Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.  
 Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln

Ein Mietspiegel ist in Hille nicht erstellt.  
 Die Ermittlung der Miete erfolgt auf Basis nachfolgender Unterlagen:  
 - Grundstücksmarktbericht Kreis Minden-Lübbecke 2022  
 - F + B Mietspiegelindex - ländliche Gebiete 2020 / 2021  
 - Mietspiegel Petershagen 2021 / 2022 (ähnlich strukturierte Gemeinde)

Bandbreite der Mieten in normaler Wohnlage 4,20 - 5,30 EUR/m<sup>2</sup>

Ein Mietwert im mittleren Drittelbereich ist als marktüblich anzusehen.

Mietansatz: 4,90 EUR/m<sup>2</sup>

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt. Dies entspricht der Vorgehensweise des GAA.

Der Wertansatz beträgt für 2022:

|                       |                          |   |            |
|-----------------------|--------------------------|---|------------|
| Instandhaltungskosten | je m <sup>2</sup> WF     | = | 12,00 EUR  |
| Verwaltungskosten     | je Einheit (EFH u. ZFH)= |   | 295,00 EUR |
| Mietausfallwagnis     | 2 %                      |   |            |

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 33 Jahren angesetzt.

**Berechnung**

| Bezeichnung   | Fläche m <sup>2</sup> / Stück | marktübliche Miete in EUR/m <sup>2</sup> | marktübliche Miete in EUR/m <sup>2</sup> |
|---|-------------------------------|--|--|
| Wohnhaus  | 294                           | 4,90 €                                   | 17.287,20 €                              |
| <b>Rohertrag</b> (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.) |                               |  | <b>17.287,20 €</b>                       |
| <b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b>                          |                               |  |  |
| Inst. WHG   | 12,00 €                       | 294                                      | 3.528,00 €                               |
| Inst. Garage  | - €                           | 0  | - €                                      |
| Inst. Stellplatz  | - €                           | 0  | - €                                      |
| Verw. WHG   | 295,00 €                      | 2  | 590,00 €                                 |
| Verw. Garage  | - €                           | 0  | - €                                      |
| MAW Wohnen  | 2%                            | 17.287,20 €                              | 345,74 €                                 |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                                 |                               | <b>26%</b>                               | <b>4.463,74 €</b>                        |
| <b>Reinertrag</b>   |                               |  | <b>= 12.823,46 €</b>                     |
| <b>abzgl. Bodenwertverzinsung</b> - rentierlicher Anteil      |                               |  | 2,75%                                    |
| Bodenwert   | 81.000,00 €                   |  | 2.227,50 €                               |
|   |                               |  | <b>= 10.595,96 €</b>                     |
| <b>Vervielfältiger</b>  | 33 Jahren und                 |  | 2,75%                                    |
| 21,509  | x                             | 10.595,96 €                              | 227.906,65 €                             |
| <b>Bodenwert</b>  |                               |  | 81.000,00 €                              |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                |                               |  | <b>308.906,65 €</b>                      |
| <b>Kenndaten:</b>   |                               |  |  |
| EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche                                 | 1.051                         | (vorl. Ertragswert / Wohnfläche)         |  |
| Rohmietenvervielfältiger                                      | 17,9                          | (Ertragswert / Rohmiete)                 |  |
| Rendite   | 4,15%                         | (Reinertrag / vorl. Ertragswert)         |  |

Der ermittelte Sachwert beträgt je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.122,00 EUR  
 Der ermittelte Ertragswert beträgt je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.051,00 EUR

Die Abweichung beträgt ca. 6,8 % - liegt im üblichen Rahmen.

Daten des Grundstücksmarktberichtes

Hier beträgt der Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.325,00 EUR  
 mit einer Standardabweichung von = 353,00 EUR.

Der ermittelte Wert von = 1.122,00 EUR  
 liegt innerhalb dieser Bandbreite.

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

#### 5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Bauschäden / Mängel
- nicht rentierlicher Bodenwert
- Garage
- Gartenlaube

**Übertrag:** = **330.000,00 EUR**

##### Bauschäden / Baumängel

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

Eine Innenbesichtigung des Hauses konnte nicht stattfinden.

Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Hauses ist hier ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % als marktüblich anzusehen.

5 % von 330.000,00 EUR = - 16.500,00 EUR

##### Sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

##### Sonstige Werterhöhungen

nicht rentierlicher Bodenwert 13.200,00 EUR

##### Gartenlaube

Pauschalansatz unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters 5.000,00 EUR

##### Einzelgarage

Pauschalansatz unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters 4.000,00 EUR

gesamt 22.200,00 EUR = + 22.200,00 EUR

gesamt = 335.700,00 EUR

gerundet = 336.000,00 EUR

**Der Sachwert beträgt = 336.000,00 EUR**

## 5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs sind Rechte und Belastungen eingetragen, die wertmäßig zu berücksichtigen sind:

### lfd. Nr. 2 des Grundbuchs

Altenteil für die Eheleute XXX

Der berechnigte Mann ist verstorben.

Das Altenteilrecht besteht aus einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Wohnrechtes und einer Reallast, die aus Krankenpflege, Sachleistungen oder eine Verpflichtung zur monatlichen Unterhaltszahlung - Taschengeld - bestehen kann - siehe hierzu nachstehenden § 2 des Übertragungsvertrages vom 30.10.1986.

### § 2.

Der Übertragsnehmer verpflichtet sich, seinen zu 1.) erschienenen Eltern auf der übertragenen Besitzung lebenslänglich nachstehende Leibzucht zu gewähren:

Freie Hege und Pflege in gesunden und kranken Tagen, das sind rein persönliche Dienste und Handreichungen auf der übertragenen Stätte, wie z.B. Einholen, Zubereiten und Vorlegen der Mahlzeiten, Heizen und Besorgen der Zimmer, Waschen und Instandhalten der Wäsche, kurz: Wohnungs-, Wäsche- und persönliche Pflege der Eltern in deren alten, kranken und schwachen Tagen; freie Wohnung im gesamten Erdgeschoß (2 Stuben, 2 Schlafzimmer, Küche und Nebengelaß, Bad mit WC), und freie Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Angelegenheiten wie z.B. Keller, Boden und Garten, alles wie bisher; ein viertel von allem Obst, das auf der Stätte jeweils wächst und das der Übertragsnehmer den Eltern gut und rein in gepflücktem Zustand in ihren Leibzuchtsräumen zur Verfügung zu

stellen

stellen sich verpflichtet; frei Wasser und Entwässerung; für Licht, Heizung, Essen und Trinken, Kleidung, Arzt und Apotheker sowie Taschengeld, kurz: für die Bezahlung von irgendwelchen derartigen Lebensbedarf der Eltern aufzukommen ist der Übertragsnehmer nicht verpflichtet, weil die Eltern Renten beziehen und krankenversichert sind. - Verstirbt einer der Eltern, so verbleibt die Leibzucht dem Überlebenden von ihnen im vollem Umfange.

a) *Ermittlung des Wohnrechtes*

Das Wohnungsrecht erstreckt sich auf die Nutzung der Wohnung im EG. Das Wohnrecht ist unentgeltlich.

Die jährliche Miete beträgt:  
 $134,53 \text{ m}^2 \times 4,90 \text{ EUR/m}^2 \times 12 = 7.910,00 \text{ EUR}$ .

Alter der Berechtigten: 97 Jahre

Der Leibrentenfaktor für eine 97-jährige Frau beträgt, siehe nachstehende Berechnung, 2,8812.

| Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel |                        |  |                |
|--|------------------------|--|----------------|
| <a href="http://www.gutachterausschuss-kiel.de">www.gutachterausschuss-kiel.de</a>         |                        |  |                |
| Leibrentenbarwertfaktor 2018-2020 - Eine Person - weiblich                                 |                        |  |                |
| Stand: 09.07.2021  |                        |  |                |
| Alter der Frau   | 97                     |  |                |
| Zinssatz   | 2,00                   |  |                |
| Vorschüssig/Nachschüssig   | Vorschüssig            |  |                |
| Anzahl der Zinsperioden im Jahr  | 1                      |  |                |
|  | LBF - jährlich vorsch. | Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise | LBF Korrigiert |
| Leibrentenbarwertfaktor 1. Frau (jährlich)   | 2,8812                 | 0,0000                                 | 2,8812         |
| An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor   | 0,96238                | (jährlich-nachschüssig)                |                |

7.910,00 EUR x 2,8812 = 22.790,00 EUR

gerundet = 22.800,00 EUR

**Der Wert des Wohnrechtes beträgt = 22.800,00 EUR**

*b) Reallast*

Laut Vertrag sind hier keine Unterhaltszahlungen zu leisten.  
Die Kosten für einen normalen Aufwand für Pflegeleistungen mit einem Pflegegrad 2 sind jedoch hier wertmäßig in Ansatz zu bringen.

Ansatz lt. Kleiber - kapitalisierter normaler Aufwand:

= 316,00 EUR monatlich

= 3.792,00 EUR jährlich

= 3.792,00 EUR x 2,8812 = 10.926,00 EUR

gerundet = 11.000,00 EUR

**Der Wert des Pflegerechtes beträgt bei normalem Aufwand = 11.000,00 EUR**

Gesamt:

22.800,00 EUR + 11.000,00 EUR = 33.800,00 EUR

**Die Gesamtminderung für das Altenteilrecht beträgt = 33.800,00 EUR**

lfd. Nr. 3 des Grundbuchs

Schmutzwasserleitungsrecht

Die Ermittlung erfolgt gemäß ImmoWertV 2021.

Der Streifen für die Schmutzwasserleitung hat eine Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Wertminderung ist als gering anzusehen.

Hier sind 15 % des Bodenrichtwertes in Ansatz zu bringen.

90,00 m<sup>2</sup> x 75,00 EUR/m<sup>2</sup> x 0,15 = 1.013,00 EUR

gerundet = 1.000,00 EUR

**Die Wertminderung durch das Schmutzwasserleitungsrecht beträgt = 1.000,00 EUR**

lfd. Nr. 4 des Grundbuchs

auflösend bedingte persönliche Dienstbarkeit

Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage

Der Eigentümer hat mit der WESTFALICA GmbH einen Wärmeliefervertrag abgeschlossen.

Der monatliche Grundpreis beträgt laut Aussage des Eigentümers ca. 100,00 EUR.

Die Mindestlaufzeit beträgt 5 Jahre

Rückkaufwert: ca. 76 % des Investitionsvolumens.

Die Kosten des Grundpreises bezogen auf die Laufzeit des Vertrages und die fiktiven Kosten der Gasthermen unter Berücksichtigung des Rückkaufwertes weisen etwa einen ca. 3.000,00 EUR höheren Wert auf als die Kosten einer vom Eigentümer erstellten Heizungsanlage.

Eine Wertminderung in dieser Werthöhe ist anzusetzen.

**Zusammenstellung der Rechte und Belastungen:**

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Altenteilrecht   | = | 33.800,00 EUR        |
| Schmutzwasserleitungsrecht                                     | = | 1.000,00 EUR         |
| Recht zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage<br>- kein Ansatz | = | <u>3.000,00 EUR</u>  |
| <b>gesamt</b>  | = | <b>37.800,00 EUR</b> |

**6. Verkehrswert****6.1 Definition des Verkehrswertes**

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

**6.2 Ermittlung des Verkehrswertes**

Es handelt sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage und Gartenlaube.

Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen.

Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

Der Sachwert ist plausibilisiert.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 336.000,00 EUR

ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen.

Der Wert der Rechte und Belastungen beträgt insgesamt = 37.800,00 EUR

### **6.3 Ergebnis**

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das Grundstück

Hauptstraße 94, 32479 Hille

auf **336.000,00 EUR**  
(dreihundertsechsdreißigtausend)

ohne Berücksichtigung der eingetragenen Rechte und Belastungen.  
Der Wert der Rechte und Belastungen beträgt 37.800,00 EUR.

Besondere Betriebseinrichtungen waren vorhanden - Treppenlift.  
Hier handelt es sich um ein bewegliches Bauteil - wird nicht mit bewertet.

Bielefeld, 16. Januar 2023

## 7. Berechnungen

| <b>Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005</b> |  |               |
|---|--|---------------|
| <i>Wohnhaus mit ehemaligem Stallanbau</i>     |  |               |
| KG  | 10,75*4,35+5,00*6,00                                 | 76,76         |
| EG  | 10,75*13,85+3,00*5,10-0,365*1,00+5,0*6,0+3,425*2,635 | 202,85        |
| DG  | 10,75*13,85+3,00*5,10-0,365*1,00+5,0*6,0+3,425*2,635 | 202,85        |
| gesamt  |  | 482,46        |
| <b>gerundet</b>                               |  | <b>482,00</b> |
| <i>Garage</i>                                 |  |               |
| EG  | 5,49*3,885   | 21,33         |
| <i>Gartenpavillon / Gartenlaube</i>           |  |               |
| EG  | 5,00*6,00  | 30,00         |
| <b>Berechnung der Wohn- und Nutzfläche</b>    |  |               |
| <i>EG</i>                                     |  |               |
| <u>Wohnfläche</u>                             |  |               |
| Wohnen  | 5,48*3,80*0,97                                       | 20,20         |
| Essen/Wohnen                                  | 4,65*5,10*0,97                                       | 23,00         |
| Schlafen                                      | 4,11*3,96*0,97                                       | 15,79         |
| Schlafen                                      | 3,81*3,80*0,97                                       | 14,04         |
| Küche   | 4,93*2,25*0,97                                       | 10,76         |
| Bad   | 2,75*2,50*0,97                                       | 6,67          |
| Flur  | 2,40*3,00*0,97                                       | 6,98          |
| Abst.   | 5,03*2,75*0,97                                       | 13,42         |
| Flur  | (4,03*2,00+1,45*2,30)*0,97                           | 11,05         |
| Durchgang                                     | 3,00*2,00*0,97                                       | 5,82          |
| Treppenhaus                                   | (3,50*3,00-1,00*3,50)*0,97                           | 6,79          |
| gesamt  |  | 134,53        |
| <u>Nutzfläche</u>                             |  |               |
| Wirtschaftsraum                               | 2,16*2,38  | 5,14          |
| Wirtschaftsraum                               | 1,00*1,50  | 1,50          |
| Wirtschaftsraum                               | 2,00*2,38  | 4,76          |
| Wirtschaftsraum                               | 1,90*5,40  | 10,26         |
| Wirtschaftsraum                               | 1,00*0,88  | 0,88          |
| gesamt  |  | 22,54         |

|                          |   |               |
|--------------------------|---|---------------|
| DG                       |   |               |
| Wohnen/Essen             | $(7,645 \cdot 4,90 - 0,89 \cdot 0,625 - (0,90 \cdot 0,90) / 2) \cdot 0,97$                                      | 35,40         |
| Gast                     | $(2,50 \cdot 2,845 + 0,30 \cdot 1,01) \cdot 0,97$   | 7,19          |
| Kind I                   | $5,12 \cdot 3,50 \cdot 0,97$  | 17,38         |
| Kind II                  | $(4,13 \cdot 3,90 - 1,50 \cdot 0,70 - 1,50 \cdot 1,00 / 2) \cdot 0,97$  | 13,88         |
| Eltern                   | $(5,92 \cdot 3,90 - 1,50 \cdot 0,70 - 1,50 \cdot 1,00 / 2) \cdot 0,97$  | 20,65         |
| Küche                    | $6,22 \cdot 3,51 \cdot 0,97$  | 21,18         |
| Bad                      | $2,50 \cdot 3,50 \cdot 0,97$  | 8,49          |
| Abst.                    | $1,00 \cdot 1,515 \cdot 0,97$   | 1,47          |
| WC                       | $2,01 \cdot 1,01 \cdot 0,97$  | 1,97          |
| Flur                     | $(2,31 \cdot 1,135 + 1,425 \cdot 1,345 - 0,90 \cdot 0,90 / 2 + 6,575 \cdot 1,23 + 1,10 \cdot 1,885) \cdot 0,97$ | 13,87         |
| Treppenhaus              | $(3,50 \cdot 3,00 - 1,00 \cdot 3,50) \cdot 0,97$  | 6,79          |
| überdachte Terrasse      | $5,30 \cdot 4,30 \cdot 0,5$   | 11,40         |
| gesamt                   |   | 159,66        |
|                          |   |               |
| <b>Wohnfläche gesamt</b> |   |               |
| EG                       |   | 134,53        |
| DG                       |   | 159,66        |
| gesamt                   |   | 294,19        |
| <b>gerundet</b>          |   | <b>294,00</b> |
|                          |   |               |
|                          |   | 22,54         |
| <b>Nutzfläche</b>        |   |               |
| <b>gerundet</b>          |   | <b>23,00</b>  |

8. Fotos





### 9. Anlagen

