

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 09.11.2022
Projektnummer: 238/22/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 011 K 020/21
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
**Reihenmittelgarage bebaute Erbbaurecht am Grundstück
in 32429 Minden, Spandauer Weg, Flur 28, Flurstück 971**



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
07.09.2022 ermittelt mit rd.

rd. 3.000,- € Wert des Erbbaurechts

rd. 280,- € Wert des Erbbauzinses

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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.	Reihenmittelgarage	11
4.	Ermittlung der Verkehrswerte	13
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.1.3.	Bewertung des bebauten Grundstücks - Erbbaurechts.....	14
4.1.4.	Grundsätze zum Erbbaurecht.....	16
4.1.5.	Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	17
4.2.	Bodenwertermittlung	21
4.2.1.	Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes.....	21
4.2.2.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	21
4.2.3.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	23
4.3.	Sachwertermittlung	24
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
4.3.2.	Sachwertberechnung	25
4.3.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.4.	Ertragswertermittlung	30
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	30
4.4.2.	Ertragswertberechnung	31
4.4.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5.	Verkehrswert (im Volleigentum)	35
5.1.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
5.1.2.	Verkehrswert (Volleigentum).....	35
6.	Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.....	36
7.	Ermittlung des Erbbauzinses	38
8.	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	39
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht: mit einer Reihenmittelgarage bebaut
Objektadresse:	Spandauer Weg 32429 Minden
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Minden, Blatt 853, lfd. Nr. 1; Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit dem 01.10.1963
Katasterangaben:	Gemarkung Minden, Flur 28, Flurstück 971, Hof- und Gebäudefläche zwischen Falkenstraße und Huber- tusstraße, - 27 m ² -

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtauftrag vom:	28.06.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 23.08.2022 wurden die Erbbauberechtigten zum Ortstermin am 07.09.2022 geladen.
Tag der Ortsbesichtigung:	07.09.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Erbbauberechtigte sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	07.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	07.09.2022; entspricht dem Wertermittlungsstichtag

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Auszug aus dem Erbbaugrundbuch vom 28.06.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 20.03.1963, 07.04.1964 und 30.12.1964
- Übertragungsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 12.01.1998, 23.03.1998 und 04.05.1998
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000)
- 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 Minden
- Erkundigungen bei der Stadt Minden, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Fotografische Aufnahmen des Objekts
- Ergebnis der Bestandsaufnahme

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

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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:	Stadt Minden	(ca. 82.000 Einwohner)
	Stadtteil Rodenbeck	(ca. 9.000 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen	
	Bevölkerungsentwicklung	
	- seit 2011:	+ 2,1 %
	- 2012 bis 2030:	- 4,5 %
	Durchschnittsalter	
	- 2020:	44,4 Jahre
	- 2030:	46,7 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 5)

Nächstgelegene Städte:

Porta Westfalica	(ca. 8 km entfernt)
Petershagen & Bückeberg	(ca. 15 km entfernt)
Bad Oeynhausen	(ca. 18 km entfernt)
Lübbecke	(ca. 20 km entfernt)
Stadthagen & Herford	(ca. 30 km entfernt)
Hameln	(ca. 42 km entfernt)
Bielefeld	(ca. 45 km entfernt)
Detmold	(ca. 50 km entfernt)
Nienburg	(ca. 55 km entfernt)
Hannover & Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
Bremen	(ca. 100 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 220 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 65 (ca. 1 km entfernt)
B 61 (ca. 2,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2 (ca. 13 km entfernt)
A30 (ca. 14 km entfernt)

Bahnhof:

Minden (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:

Hannover - Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:
Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Grundwasser- und Gewässerschutz

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Südwestlicher Stadtrand von Minden
(vgl. Anlage 5) Entfernungen: zum Stadtzentrum ca. 4 km; Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte ca. 0,5 km – 4 km; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km;

Dem Bodenrichtwert von 140,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Minden bzw. um eine gute Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Normal

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
(vgl. Anlage 7) ca. 3 m zum südöstlich gelegenen „Spandauer Weg“

Grundstückstiefe:
ca. 9 m in Nordwest-Südost-Richtung

Grundstücksgröße:
Flurstück 971 Größe: 27 m²

Bemerkungen:
Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Reihengrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart: „Spandauer Weg“: Anliegerstraße, Sackgasse mit Wendehammer, mäßiger Verkehr

Straßenausbau: Ortsüblich (voll) ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege einseitig und Parkstreifen nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Beidseitige Grenzbebauung mit Reihengaragen

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Grundwasserschäden vorhanden sind.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Erbbaugrundbuchauszug vom 28.06.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 20,28 DM (10,37 €) jährlich Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lfd. Nr. 4: Nießbrauchrecht (nur auf einem ½ Anteil) Lfd. Nr. 5: Nießbrauchrecht (nur auf einem ½ Anteil) Lfd. Nr. 6: 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 Abteilung 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 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch bei der Stadt Minden erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs 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 nach Auskunft bei der Stadt Minden als Wohngebiet (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 565 der Stadt Minden folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet
o = offene Bauweise
II = max. 2 Vollgeschosse

• Bauordnungsrecht

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

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

Es wird vor einer vermögensmäßigen Disposition 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. §3 Abs. 4 ImmoWertV] (Garagengrundstück)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft bei der Stadt Minden zum Bewertungsstichtag beitrags- und abgabefrei.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurechtsgrundstück ist mit einer Reihenmittelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und wird eigen genutzt.

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 Ortsbe-
sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung 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, Hin-
weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung
im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen
Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im
Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2. Reihenmittelgarage

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweiseitig angebaute Reihenmittelgarage in massi- ver Bauweise
Baujahr:	1967 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	Keine bekannt
Außenansicht:	Stahlschwingtor, Putz

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massive Reihenmittelgarage
Fundamente:	Streifenfundament (gem. Bauzeichnung)
Umfassungswände:	Mauerwerk (gem. Bauakte)
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (gem. Bauakte) Dachform: flaches Pultdach (gem. Bauakte) Dacheindeckung: Faserzement-Wellplatten

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Reihenmittelgarage bebaute Erbbaurecht in 32429 Minden, Spandauer Weg, Flur 28, Flurstück 971 zum Wertermittlungstichtag 07.09.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	853	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Minden	28	971	27 m ²

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 Grundstücks - Erbbaurechts

Anwendbare Verfahren:

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

- **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke/Erbbaurechte 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 Erbbaurecht zu, da es als **Sachwertobjekt(e)** gehan-

delt wird.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) bedingt 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 Erbbaurecht bedingt zu, da es sich **nicht** um ein typisches **Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- 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) bedingt 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
- differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

4.1.4. Grundsätze zum Erbbaurecht¹⁾

Begriff des Erbbaurechts

Der **Erbbaurechtsgeber** (Grundstückseigentümer) stellt dem **Erbbaurechtsnehmer** (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück i.d.R. für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO). Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (**Erbbaurecht**) belastet.

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§1 Abs. 2 ErbbauVO). Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig (§ 1 Abs. 3 ErbbauVO).

Begründung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht kann für immer oder auf Zeit bestellt werden. Die Bestellung erfolgt durch Einigung und (Grundbuch-)Eintragung (in Abt. II) auf dem belasteten Grundstück (§ 11 Abs. 1 ErbbauVO). Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlichen ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden (§ 10 Abs. 1 ErbbauVO).

Das Erbbaurecht ist ein **grundstücksgleiches Recht**: Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden (vgl. §§ 1 und 18 ErbbauVO). Für das Erbbaurecht wird ein eigenständiges Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt (§ 14 ErbbauVO). Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 ErbbauVO).

Das belastete Grundstück selbst bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber bzw. Erbbauverpflichteten); auch für dieses bleibt ein eigenes Grundbuchblatt bestehen.

Erlöschen der Erbbauberechtigung

Bei **Erlöschen** durch Zeitablauf geht das Bauwerk in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über (§12 Abs. 3 ErbbauVO), der dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen hat (§ 27 ErbbauVO). Das Erbbaurecht erlischt mit Ablauf der bei einer Begründung (fest) vereinbarten Zeitdauer.

Die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk kann vertraglich frei geregelt, auch gänzlich ausgeschlossen werden. Ist eine Entschädigung vereinbart, so kann der Grundstückseigentümer seine Zahlungsverpflichtungen dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks anbietet. Der Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten erlischt, wenn er dieses Angebot ablehnt (§ 27 Abs. 3 ErbbauVO).

Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen (§ 27 Abs. 2 ErbbauVO).

Eine **Aufhebung** des Erbbaurechts kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten zu erklären; sie ist unwiderruflich.

Heimfall

Heimfall ist die Verpflichtung des Erbbauberechtigten beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (z.B. bei Nichteinhaltung vereinbarter Verpflichtungen) das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer (rück)zu übertragen (§ 2 Ziff. 4 ErbbauVO); dem Erbbauberechtigten ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht erlischt nicht; der Grundstückseigentümer kann es wieder veräußern (§ 32 ErbbauVO).

¹⁾ *Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 9, Kap. 2, Abschnitt 3.*

Erbbauzins

Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. eine regelmäßige wiederkehrende Leistung, den **Erbbauzins**.

Zum Zeitpunkt der Begründung dieses Erbbaurechts (am Bewertungsgrundstück) musste der Erbbauzins bereits bei der Bestellung für die gesamte Erbbaurechtszeit im Voraus bestimmt sein (§ 9 Abs. 2 ErbbaurechtsVO²⁾). Hier erfolgte eine „Kann“-Bestimmung durch Art. 2 des Sachenrechtsänderungsgesetzes.

Üblich und zulässig³⁾ (vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1956, V ZR 40/56, NJW 1957, 98 BGH, Urteil vom 20.03.1964, V ZR 46/64 (BB 1964,602) ist während der gesamten Laufzeit des Vertrags den unverändert bleibenden Teil des Erbbauzinses dinglich zu sichern und einen zweiten sich gemäß der Änderung eines vereinbarten Vergleichmaßstabs variierenden Teil nur schuldrechtlich zu vereinbaren. Dies kann durch dingliche Sicherung des Erbbauzinserhöhungsanspruchs (in Abt. II des Erbbaurechtsgrundbuchs) in Form einer Vormerkung(sreallast) geschehen. Auf diesen zusätzlichen Eintrag wird jedoch heute zumeist verzichtet.

²⁾ Geändert in eine „Kann“-Bestimmung durch Art. 2 des Sachenrechtsänderungsgesetzes.

³⁾ Vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1956, V ZR 40/56, NJW 1957, 98 BGH, Urteil vom 20.03.1964, V ZR 46/64 (BB 1964, 602).

4.1.5. Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts

Anmerkung: In der nachfolgenden Wertermittlung wird zunächst das erbbauzinsfreie Erbbaurecht bewertet, da im Rahmen der Zwangsversteigerung Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Nachfolgend aufgeführte Vertragsdaten des Erbbaurechts werden zunächst nur nachrichtlich mitgeteilt.

- Dem Sachverständigen liegen die ursprünglichen Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 20.03.1963 und vom 07.04.1964 (Erbbaurechtsvertrag) sowie vom 30.12.1964 (Vertragsänderung und Vertragsergänzung zum Erbbaurechtsvertrag).

Aus diesen ergeben sich folgende wesentliche Vertragsdaten bezüglich des das Bewertungsgrundstück belastenden Erbbaurechts:

Gegenstand des Erbbaurechts:

Gemarkung Minden, Flur 28, Flurstück 971
vereinbarte Nutzung des Grundstücks: Garage (Wohnen)

Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts:

Erbbaurechtsvertrag / Eintragungsbewilligung vom 20.03.1963, 07.04.1964 und 30.12.1964

- Laufzeit:
- Beginn des Erbbaurechts: 1963 (Jahr)
(Datum des Grundbucheintrags: 23.03.1965)
 - Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 (Jahre)
 - Laufzeit bis: 30.09.2062 (Datum/Jahr)
(Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt
zum Wertermittlungsstichtag ca. 40,1 Jahre.)

Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts (i.S.d. § 1 ErbbauRG):

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten: Garage (Wohnen)

Würdigung: Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) „bauliche“ Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich /Art/ und /Maß/ der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar. Für die Bestimmung des angemessenen Erbbauzinses bzw. Bodenverzinsungsbetrags zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts kann deshalb der Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks zugrunde gelegt werden.

Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts (i.S.d. §§ 2 bis 8 ErbbauRG):

Übliche, in den Wertansätzen pauschal enthaltene und deshalb i.d.R. nicht gesondert zu bewertende Vereinbarungen:

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG)

Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen (Entschädigung: höchstens 2/3 des gemeinen Wertes)

Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

Besondere, in der Wertermittlung gesondert, d.h. nachvollziehbar zu berücksichtigende Vereinbarungen:

Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf:

- Verpflichtung die Garage selbst zu nutzen
- schriftliche Zustimmungen für bestimmte Nutzungen und Baumaßnahmen durch ein (gemeinnütziges) Wohnungsunternehmen

Für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbau-

rechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 100 % des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat.

Erbbauzins, Wertsicherungsklausel:

Bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 20,28 DM/Jahr bzw. 10,37 €/Jahr, entsprechend rd. 0,75 DM/m²/Jahr bzw. 0,38 €/m²/Jahr

Zahlung in halbjährlichen Raten im Voraus an ein (gemeinnütziges) Wohnungsunternehmen, die den Betrag an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten haben; (Für das Wohnungsunternehmen ist eine jährliche Verwaltungsgebühr (1967 von 18,- DM) zu entrichten.)

Derzeit gezahlter Erbbauzins: 713,04 €/Jahr bzw. 2 x 356,52 € inkl. Reihenhaus (gem. Auskunft bei dem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen) (bzw. anteilig ca. 40,59 bzw. 2 x 20,30 € ohne Reihenhaus); Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von 27 m² einem Erbbauzins von rd. 1,50 €/m²/Jahr.

Wertsicherung: Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast. Anpassungsvereinbarung dinglich als Inhalt der Erbbauzinsreallast gesichert.

Vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: keine konkrete Vereinbarung getroffen; Bei erheblicher Änderung der allgemeinen Wirtschafts- und Verhältnisse („Missverhältnis“) ist jede Vertragspartei berechtigt, die Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen.

Vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: keine Vereinbarung getroffen

Vereinbarter Umfang der Anpassung: keine Vereinbarung getroffen

Vereinbartes Anpassungsintervall: keine Vereinbarung getroffen

Sonstige besondere Vereinbarungen:

Gemäß Erbbaurechtsübertragungsvertrag: - wurde das Erbbaurecht 1963 zwischen der damaligen Eigentümerin und einem (gemeinnützigem) Wohnungsunternehmen zur Weiterübertragung geschlossen;

- bestanden diverse Einschränkungen zu Bau-
maßnahmen und Nutzungen, sowie ein Besichti-
gungsrecht des (gemeinnützigem) Wohnungsun-
ternehmen, außerdem eine grundbuchlich gesi-
cherte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs
auf Rückübertragung (insbesondere auch, wenn
eine Zwangsvollstreckung eingeleitet wird).

Gemäß Auskunft bei dem gemeinnützigen Woh-
nungsunternehmen sind diese Vereinbarungen
als historisch zu betrachten und daher heute irre-
levant, d.h. sie werden nicht ausgeübt.

Die einzig verbliebene Aufgabe des (gemeinnüt-
zigem) Wohnungsunternehmens sei heute:
„Den Erbbauzins einzufordern und an den Grund-
stückseigentümer weiterzuleiten“

4.2. Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück. Der Bodenwert ist daher in einen Anteil des Erbbaurechtsgebers (Grundstückseigentümers) und einen Anteil des Erbbauberechtigten aufzuteilen.

4.2.1. Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes

- **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone) **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwert	=	140,- €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II- geschossig
Grundstücksfläche	=	600 m ²

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	07.09.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WR: (Reines Wohngebiet) / Garagengrundstück
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	27 m ²

4.2.2. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	140,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2022	07.09.2022	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Entwicklungsstufe Grundstücksqualität	baureifes Land	baureifes Land Garagengrundstück	× 0,75	E2
Grundstücksfläche	600 m ²	27 m ²		
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Garagengrundstück		
Maß der Nutzung	lageüblich: I - II-geschossig	I-geschossig		
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	109,20 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. insgesamt			-	0,00 €/m ²
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				rd. 110,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	110,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	=	110,00 €/m²
Fläche	×	27 m ²
Gesamtbodenwert	=	2.970,00 €
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert	=	0,00 €
Bodenwert	rd.	<u>3.000,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2022 insgesamt rd. **3.000,- €**.

4.2.3. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Aufgrund des Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland in der Stadt Minden mit einer Steigerung von rd. 7,5 % im Jahr 2021 zu 2020 und einer durchschnittlichen Steigerung von rd. 2,5 % pro Jahr in den letzten 5 Jahren wird eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 07.09.2022 mit einem Faktor von **1,04** berücksichtigt.

E2 - Grundstücksqualität, Fläche, Art und Maß der Nutzung:

Bei der Bewertung des Garagengrundstücks wird der Bodenrichtwert als Grundlage herangezogen. Allerdings wird ein Abschlag von rd. 25 % angesetzt, da es sich um ein Garagengrundstück und nicht um ein mit einem Wohnhaus bebaubares Grundstück (W: Wohnbaufläche) handelt, also um ein Grundstück mit einem geringeren Nutzungswert. Die Grundstücksgröße hat keinen weiteren Einfluss, diese ist für das Garagengrundstück angemessen groß.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäude:	Reihenmittelgarage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 16 m ²
Baupreisindex (BPI) III.Q/2022 (2000 = 100)	167,7
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010)	365,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	612,10 €/m ² BGF
Herstellungswert (ohne BNK)	
• Normgebäude	9.793,60 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	9.793,60 €
Alterswertminderung	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	~ 10 Jahre
• Prozentual	83,3 %
• Betrag	8.161,33 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.632,27 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.632,27 €

Gebäudewerte insgesamt	=	1.632,27 €
Wert der Außenanlagen	+	500,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	2.132,27 €
Bodenwert	+	2.970,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	5.102,27 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	5.102,27 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungstau	-	0,00 €
- wirtschaftliche Wertminderung	-	0,00 €
Sachwert	=	5.102,27 €
	rd.	5.100,00 €

• **Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**

tabellierter NHK 2010 Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) Standardstufe 3 - 4 = 365,00 €/m² BGF

modifizierter NHK-Grundwert = rd. 365,00 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

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

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Betonpflaster im Zufahrtbereich (ungepflegt mit Bewuchs)	
gesamt:	rd. 500,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- Keine Wesentlichen ersichtlich	
Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten:	rd. - 0,- €

Wirtschaftliche Wertminderung	Wertbeeinflussung
Wirtschaftliche Wertminderung:	rd. 0,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 0,- €
---	--------------------

4.3.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der Daten aus der amtlichen Bauakte durchgeführt.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf 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 €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) ImmoWertV) bereits enthalten. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in Verbindung mit der ImmoWertV entnommen.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert der Normgebäude 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 kein Zu- bzw. Abschlag erforderlich.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen) wurden im Orts-termin 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 den mit Betonpflaster befestigten, ungepflegten (mit Bewuchs) Stellplatz vor der Garage ein Zuschlag von rd. 500,- € angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird davon abweichend das 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 ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für die Reihenmittelgarage mit **rd. 60 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ist das in [1], Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebene Modell anzuwenden.

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.

Die Restnutzungsdauer der 1967 errichteten Garage wird dem Modell entsprechend mit rd. 10 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 waren keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel ersichtlich.

Anmerkung:

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 sind nach äußerem Anschein keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkennbar.

Sachwertfaktoren

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen und des benachbarten Gutachterausschusses (Minden und Minden-Lübbecke) unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

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

- Reihenmittelgarage mit rd. 14 m² Nutzfläche, einer Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren, einem Bodenrichtwert von rd. 140,- €/m² am Stadtrand der Stadt Minden und einem ermittelten Sachwert von rd. 5.100,- € -

... wird ein Sachwertfaktor von 1,0 (weder Zu- noch Abschlag) als sachgerecht und angemessen erachtet.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. 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 Vergleichwertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelgarage	Garagenstellplatz	1			
Summe		1	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelgarage	Garagenstellplatz	1		40,00	480,00
Summe		1		40,00	480,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-
jährlicher Reinertrag	= 337,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 2,0 % von 2.970,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (rentierlich))	-
Ertrag der baulichen Anlagen	= 278,00 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 10 Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 2.497,27 €
Bodenwert	+ 2.970,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 5.467,27 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsstau - wirtschaftliche Wertminderung	- 0,00 € - 0,00 €
Ertragswert	= 5.467,27 €
	rd. 5.500,00 €

4.4.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzfläche

Die Berechnung der Nutzfläche wurde aus der vorhandenen Bauakte entnommen und vor Ort während des Besichtigungstermins auf Plausibilität geprüft.

Rohertrag

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

- aus den Mietübersichten der Grundstücksmarktberichte der benachbarten Landkreise Schaumburg, Nienburg und Diepholz
- unter Abgleich aus Mietangeboten aus diversen Immobilienportalen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Im vorliegenden Fall wird eine marktübliche erzielbaren Miete mit rd. 40,- €/Monat als angemessen eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Garage:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 92,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		92,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 41,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		41,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		9,60 €
Summe:		<u>142,60 €</u>

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 Angaben des örtlichen und der benachbarten Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt und angesetzt.

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

Es sind weder in den Grundstücksmarktberichten noch in [1] Liegenschaftszinssätze für Garagen veröffentlicht. Es wird i.d.R. der Liegenschaftszinssatz angewendet, der auch für das zugehörige Wohnhaus bzw. die zugehörige Wohnung anzusetzen ist.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Minden sind folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- für Ein- und Zweifamilienhäuser 2,0 % - 4,5 %

In den Grundstücksmarktberichten der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende regionale Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Kreis Minden-Lübbecke:	Ø 2,6 %, +/- 1,05	für ZFH
Kreis Herford:	Ø 2,6 %, +/- 0,8	für ZFH
Landkreis Schaumburg:	Ø 1,8 %, 0,6 – 4,8 %	für E/ZFH und RH
Landkreis Nienburg:	Ø 1,3 %, 1,0 – 1,9 %	für RH
Stadt Bielefeld:	Ø 1,6 %, +/- 0,8	für EFH,
	Ø 1,8 %, +/- 0,8	für REH

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

- Reihenmittelgarage mit rd. 14 m² Nutzfläche, einem Bodenrichtwert von rd. 140,- €/m² am Stadtrand der Stadt Minden und einer Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren - ... wird ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % als angemessen und erforderlich erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wird die Restnutzungsdauer der Garage mit rd. 10 Jahren angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, waren im vorliegenden Fall augenscheinlich von außen keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel ersichtlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, sind im vorliegenden Fall augenscheinlich von außen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ersichtlich.

5. Verkehrswert (im Volleigentum)

• Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als eigen genutztes Sachwertobjekt (vorherrschend) als auch als Renditeobjekt erworben. Es handelt sich also um kein reines Ertragswertobjekt, aber auch nicht um ein typisches Sachwertobjekt. Beide Verfahren werden daher zur Verkehrswertableitung herangezogen.

5.1.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 5.100,00 €** und
der **Ertragswert** mit **rd. 5.500,00 €** ermittelt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt **nicht (von innen) besichtigt** werden konnte, wird ein **Risikoabschlag** am ermittelten Sachwert von **rd. 5 %** angesetzt.
Es ergibt sich:

5.100,- € abzüglich 5 % = 4.845,- €

gerundet: **4.800,- €**

5.1.2. Verkehrswert (Volleigentum)

Ein fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) für das mit einer Reihenmittelgarage bebaute Grundstück in 32429 Minden, Spandauer Weg, Flur 28, Flurstück 971

Grundstücksdaten:

Grundbuch Minden	Blatt 853	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Minden	Flur 28	Flurstücke 971	Fläche 27 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 07.09.2022 mit rd.

4.800,- €

in Worten: viertausendachthundert Euro

geschätzt.

6. Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Nach dem Münchner Verfahren erfolgt zunächst eine Bewertung im (fiktiven) Volleigentum nach dem Sach- und dem Ertragswertverfahren (siehe Kap. 4 und 5). Von diesem Ausgangswert werden dann grundsätzlich 3 Abschläge vorgenommen. Dieses sind:

1. der abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit,
2. ein abgezinster nicht entschädigter Gebäudewertanteil und
3. allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht aufgrund von Zustimmungsvorbehalten und sonstiger besonderer vertraglicher Besonderheiten.

Ergebnis aus diesem Verfahren ist der hier zu ermittelnde Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.

Berechnung:

Fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) 4.800,- €

1. Abschlag: abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit
[Abschlag zur Berücksichtigung der endlichen Bodennutzung]
Abzinsungsfaktor bei einer Vertragslaufzeit von 40,1 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %: $1 / 1,02^{40,1} = 0,452$
Bodenwert: 2.970,00 €
abgezinste Bodenwert: 1.342,42 €

rd. - 1.300,- €

2. Abschlag: abgezinster nicht entschädigter Gebäudewertanteil
[Abschlag für den Nutzungswegfall des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts]

Hier kein Abschlag, da

1. die Restlaufzeit des Erbbaurechts (40,1 Jahre) größer ist als die Restnutzungsdauer des Gebäudes (10 Jahre), also kein Wert für das Gebäude am Ende der Restlaufzeit übrig bleibt aber
2. gem. Erbbaurechtsvertrag bei Zeitablauf des Erbbaurechts eine Entschädigung zu 100 % des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat vereinbart ist.

- 0,- €

3. Abschlag: allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht aufgrund von Zustimmungsvorbehalten und sonstiger besonderer vertraglicher Besonderheiten

Dieser Abschlag ist abhängig von den vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten. Er liegt regelmäßig zwischen 10 % und 50 % vom Bodenwert bzw. zwischen 5 % und 15 % vom unbelasteten Gesamtwert. Der Abschlag ist umso größer, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je kleiner sie sind. Im vorliegenden Fall wird wegen der Zustimmungsvorbehalte und sonstiger allgemeiner Nachteile durch das Erbbaurecht (normale bis eher geringe vertragliche Bindungen für die Erbbauberechtigten) ein Abschlag von rd. 20 % vom Bodenwert bzw. von rd. 10 % vom unbelasteten Gesamtwert als angemessen erachtet.

4.800,- € x 10 % = 480,- €

2.970,- € x 20 % = 594,- €

rd. - 500,- €

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts:

4.800,- € - 1.300,- € - 0,- € - 500,- € = rd. 3.000,- €

- **Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts**

Der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts für das mit einem Reihenmittelgarage bebaute Grundstück in 32429 Minden, Spandauer Weg, Flur 28, Flurstück 971

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Minden	853	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Minden	28	971	27 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2022 mit rd.

3.000,- €

in Worten: dreitausend 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 09.11.2022

7. Ermittlung des Erbbauzinses

Auftragsgemäß (nach Rücksprache mit dem Auftraggeber) soll zusätzlich zu dem Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts der Wert des (erlöschenden (§ 92 Abs. 1 ZVG) / des bestehenden bleibenden (§ 51 Abs. 2 ZVG)) Erbbauzinses nach den finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt werden. Die Kapitalisierung der Erbbauzins-Reallast geschieht dabei unter Berücksichtigung eines zeitgerechten, angemessenen Diskontierungszinssatzes. Bei der hier vorliegenden Rente ist auftragsgemäß von der im Grundbuch eingetragenen, dinglich gesicherten Rentenleistung auszugehen, mögliche künftige Änderungen bleiben außer Betracht.

- **Wert des ursprünglichen Erbbauzinses (gem. Abt. II lfd. Nr. 1)**

Vertraglicher (dinglich gesicherter) Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	=	20,28 DM/a
bei einer Fläche von 27 m ²	=	0,75 DM/m ² a
	=	0,38 €/m ² a
	=	10,37 €/a
Vervielfältiger V (gem. Anlage zur ImmoWertV) - Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 40,1 Jahre) - Zinssatz für den Zwischenzinsabzug (z = 2 %)	x	27,400
Kapitalbetrag des Erbbauzinses	=	284,11 €
	rd.	280,- €

8. Rechtsgrundlagen und 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)

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)

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)

ErbbauRG + ErbbauVO:

Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) - Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl I S. 1972, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl. I 1242);

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

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 2022
- [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 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Minden sowie der benachbarten Städte und Kreise

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flächenberechnungen	(1 Seite)
Anlage 2: Fotos	(1 Seite)
Anlage 3: Fotoübersichtsplan	(1 Seite)
Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	(1 Seite)
Anlage 5: 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 Seite)
Anlage 6: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“	(1 Seiten)
Anlage 7: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)	(1 Seite)

... sind auf den folgenden 9 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Flächenberechnungen

- **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen, gem. Bauakte
in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Reihenmittelgarage:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
EG	rd. 16,14
Summe BGF:	rd. 16 m²

- **Nutzflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
Berechnungsgrundlage Grundriss, Nutzflächenberechnung gem. Bauakte

Reihenmittelgarage:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Nutzfläche [m ²]
Nutzfläche gesamt		13,41 m²	rd. 13 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Ostansicht (Straßenansicht) der Reihenmittelgarage

2.)



Südansicht (Straßenansicht) der Reihengaragen