

Amtsgericht Minden  
Königswall 8  
**32423 Minden**

Datum: 24.02.2023  
Projektnummer: 340/22/323

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 011 K 026/22  
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 32469 Petershagen - Ilvese -, Weserhöhe 10**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
30.01.2023 ermittelt mit rd.

**208.000,- €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>  | <b>Seite</b> |
|------------|---|--------------|
| 1.         | Allgemeine Angaben.....   | 3            |
| 2.         | Grund- und Bodenbeschreibung.....                                   | 6            |
| 2.1.       | Lage.....   | 6            |
| 2.2.       | Gestalt und Form.....   | 7            |
| 2.3.       | Erschließung.....   | 7            |
| 2.4.       | Privatrechtliche Situation.....                                     | 8            |
| 2.5.       | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                | 9            |
| 2.6.       | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....       | 10           |
| 2.7.       | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                    | 10           |
| 3.         | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....                      | 11           |
| 3.1.       | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                         | 11           |
| 3.2.       | Einfamilienhaus.....  | 11           |
| 3.3.       | Außenanlagen und Nebengebäude.....                                  | 14           |
| 4.         | Ermittlung des Verkehrswerts.....                                   | 15           |
| 4.1.       | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                  | 15           |
| 4.1.1.     | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 15           |
| 4.1.2.     | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....     | 16           |
| 4.1.3.     | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                       | 16           |
| 4.2.       | Bodenwertermittlung.....  | 18           |
| 4.2.1.     | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....                  | 18           |
| 4.2.2.     | Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....                          | 19           |
| 4.1.       | Sachwertermittlung.....   | 21           |
| 4.1.1.     | Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....               | 21           |
| 4.1.2.     | Sachwertberechnung.....   | 22           |
| 4.1.3.     | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....    | 25           |
| 4.2.       | Ertragswertermittlung.....  | 30           |
| 4.2.1.     | Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....            | 30           |
| 4.2.2.     | Ertragswertberechnung.....  | 31           |
| 4.2.3.     | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 32           |
| 5.         | Verkehrswert.....   | 36           |
| 5.1.       | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....            | 36           |
| 5.1.1.     | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                          | 36           |
| 5.1.2.     | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                  | 36           |
| 5.1.3.     | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                      | 36           |
| 5.2.       | Verkehrswert.....   | 37           |
| 6.         | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....                         | 38           |
| 7.         | Verzeichnis der Anlagen.....  | 39           |

## 1. Allgemeine Angaben

### • Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück   |
| Objektadresse:             | Weserhöhe 10<br>32469 Petershagen – Ilvese -  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Ilvese, Blatt 1026  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Ilvese, Flur 8, Flurstück 123, Gebäude-<br>und Freifläche, Weserhöhe 10, - 964 m <sup>2</sup> - |

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

|  |   |
|--|---|
| Auftraggeber:                            | Amtsgericht Minden<br>Königswall 8<br>32423 Minden  |
| Gutachtauftrag vom:                      | 09.11.2022 (Datum des Auftragschreibens)  |
| Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: | Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. |
| Ortstermin:                              | Mit Schreiben vom 12.01.2023 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 30.01.2023 geladen.   |
| Tag der Ortsbesichtigung:                | 30.01.2023  |
| Teilnehmer am Ortstermin:                | Der Sachverständige Karsten Wichmann und Mitarbeiterin Astrid Engel, der Bewohner des Hauses und der Eigentümer.  |
| Anmerkung:                               | Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.           |
| Qualitätstichtag:                        | 30.01.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)  |

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- 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
- Bauakten der Stadt Petershagen
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Petershagen, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

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

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche -Copyright ©- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### • Großräumige Lage

|                        |                     |                        |
|------------------------|---------------------|------------------------|
| Bundesland:            | Nordrhein-Westfalen |                        |
| Regierungsbezirk:      | Detmold             |                        |
| Landkreis:             | Minden-Lübbecke     |                        |
| Ort und Einwohnerzahl: | Petershagen         | (ca. 25.000 Einwohner) |
|                        | Stadtteil Ilvese    | (ca. 500 Einwohner)    |

Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater  
Alterung und Schrumpfung  
Bevölkerungsentwicklung

|                  |         |
|------------------|---------|
| - seit 2011:     | - 0,7 % |
| - 2012 bis 2030: | - 3,4 % |

Durchschnittsalter

|         |            |
|---------|------------|
| - 2020: | 46,3 Jahre |
| - 2030: | 49,2 Jahre |

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

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 6)

#### Nächstgelegene Städte:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Minden, Stadthagen       | (ca. 22 km entfernt) |
| Bückeburg                | (ca. 25 km entfernt) |
| Nienburg                 | (ca. 30 km entfernt) |
| Wunstorf, Neustadt       | (ca. 32 km entfernt) |
| Bad Oeynhausen, Lübbecke | (ca. 42 km entfernt) |
| Herford, Lübbecke        | (ca. 52 km entfernt) |
| Hannover                 | (ca. 55 km entfernt) |
| Hameln                   | (ca. 60 km entfernt) |
| Diepholz                 | (ca. 65 km entfernt) |
| Bielefeld, Detmold       | (ca. 70 km entfernt) |
| Bremen, Osnabrück        | (ca. 85 km entfernt) |

#### Landeshauptstadt:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Düsseldorf | (ca. 240 km entfernt) |
|------------|-----------------------|

#### Bundesstraßen:

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| B 482                 | (ca. 3 km entfernt)  |
| B 441 &, B 215 & B 61 | (ca. 11 km entfernt) |
| B 61                  | (ca. 14 km entfernt) |

#### Autobahnzufahrt:

|     |                      |
|-----|----------------------|
| A2  | (ca. 7 km entfernt)  |
| A30 | (ca. 10 km entfernt) |

#### Bahnhöfe:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Lahde & Leese | (ca. 13 km entfernt) |
| Minden        | (ca. 23 km entfernt) |

#### Flughafen:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Hannover – Langenhagen | (ca. 58 km entfernt) |
|------------------------|----------------------|

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 3:  
Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

• **Kleinräumige Lage**

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 6) Nördlicher Stadtteil von Petershagen, im Ortsrand von Ilvese

Entfernungen: 700 m bis zur Weser,  
zum Stadtzentrum von Petershagen ca. 14 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m, Kindergarten im Ort, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Windheim, Lahde und Petershagen ca. 7 km bis 15 km

Dem Bodenrichtwert von 23- €/m<sup>2</sup> entsprechend handelt es sich um eine einfache Wohnlage in der Stadt Petershagen bzw. im Kreis Minden-Lübbecke.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Sowohl wohnbauliche, als auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft.

Beeinträchtigungen/Immissionen: Gering

Topografische Grundstückslage: Eben

**2.2. Gestalt und Form**

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 8) Straßenfront:  
ca. 28 m zur südlich gelegenen „Weserhöhe“

Grundstückstiefe:  
ca. 35 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:  
Flurstück 123 Größe: 964 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

**2.3. Erschließung**

Straßenart: Gemeindestraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Fertig, ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medien

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes,

|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | nicht genehmigte Doppelgarage im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze,<br>Grundstück eingefriedet durch Zäune.   |
| 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.   |
| Anmerkung:             | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4. Privatrechtliche Situation

|  |   |
|--|---|
| Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.11.2022 vor.<br>Hiernach besteht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs neben den Grundstücksdaten folgende Eintragung in Abteilung II:<br>Lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums<br>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 Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.   |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten:            | Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.   |

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind gem. Auskunft des Eigentümers nicht bekannt. 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:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft bei der Stadt Petershagen keine wertmindernden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

### • Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Auskunft bei der Stadt Minden gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 BauGB ist u.a. ein bauliches „Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ ein privilegiertes Vorhaben ist. „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Vorhandene bauliche Anlagen dürfen auch nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### • Bauordnungsrecht

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

### **Es konnten folgende Abweichung festgestellt werden:**

**Der Ausbau/Umbau des Einfamilienhauses in ein Haus mit zwei Wohnungen ist zwar mit Bauschein vom 25.02.2016 genehmigt. Allerdings ist kein Baubeginn in der Akte vermerkt und damit ist die Genehmigung inzwischen verfallen. Es wurden - abweichend von den Bauplänen - Teilausbauten vorgenommen.**

**Unterlagen zu den Nebengebäuden (Doppelgarage und Geräteschuppen) sind nicht in den vorgelegten Bauakten enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Nebengebäude nicht genehmigt wurden.**

Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit bei einem zumindest **teilweisen Ausbau des Dachgeschosses** vorausgesetzt, allerdings vermutlich abweichend von der Baugenehmigung vom 25.02.2016. **Die Nutzung der Ausbaufäche im Dachgeschoss ist an die besonderen Bedingungen im Außenbereich geknüpft, die sich aber seit der Baugenehmigung verändert haben.**

Beim **Geräteschuppen** wird grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt, wohingegen die **Doppelgarage** in der vorgefundenen Form und Lage ohne eine Baulast auf dem Nachbargrundstück als ehre nicht genehmigungsfähig eingestuft wird.

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

### **2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land im Außenbereich  
(vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei der Stadt Petershagen zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

### **2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen), das als Zweifamilienhaus ausgebaut werden sollte. Es wird eigen genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Geräteschuppen (laut Auskunft für die Unterbringung der Filtertechnik des „Pools“/Teich) und eine nicht genehmigte Fertig-Doppelgarage.

### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

#### **Das Wohngebäude konnte in Teilbereichen nicht eingesehen werden (Keller und 2 Räume im EG)!**

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

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

#### 3.2. Einfamilienhaus

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

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Gebäudeart:                  | Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss bereits teilausgebaut / ausbaubar   |
| Baujahr:                     | Vor 1937   |
| Modernisierungen / Umbauten: | ~ 1937 Anbau<br>~ 1981/82 Umbau und Kleinkläranlage (mit Baugenehmigung, aber ohne Abschluss)<br>~ seit 2015<br>Sanitär- (EG) und Elektroinstallationen erneuert, neue Bodenbeläge, wassergeführte Fußbodenheizung (Heizofen) und Kaminofen, Fenster und Haustür, Teilausbau im DG (Baugenehmigung von 2016, jedoch inzwischen ungültig) mit Dämmungen (Dach, auch Fassade gem. Aussage vor Ort) |
| Energieeffizienz:            | Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor.<br>Der Wärmeschutz des zu bewertenden Objektes wird als altersentsprechend, mit leichten Verbesserungen, aber als nicht zeitgemäß eingeschätzt. Es lagen keine   |

Informationen über Maßnahmen an den Außenbauteilen vor.  
Außenansicht: Putzfassade

### • Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau  
Fundamente: Streifenfundamente (gem. Bauzeichnung), nicht unterkellerte Bereiche mit Bodenplatte  
Kellerwände: Mauerwerk (gem. Bauakte)  
Umfassungswände: Ziegelmauerwerk (gem. Bauakte)  
Innen- bzw. Kerndämmungen (gem. Aussage vor Ort)  
Innenwände: Mauerwerk und Leichtbauwände (Kalksandstein-Kalksandleichtstein gem. Bauakte)  
Geschossdecken: Holzbalkendecken, Hohlsteindecke (gem. Bauakte)  
Treppen: Stahlkonstruktion mit Holzdielen  
Hauseingangsbereich: Eingangstreppe zur Terrasse, Kunststoffeingangstür mit Seitenelement und Glasausschnitten  
Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach  
Dachform:  
Satteldach  
Dacheindeckung:  
Ziegel

### • Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### **Einfamilienhaus:**

Kellergeschoss: Unbekannt (keine Innenbesichtigung)

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer (hier keine Innenbesichtigung), Gästezimmer, Bad mit Dusche, Bad mit Eck-Wanne, Flur, Diele, Abstellraum, Terrasse  
Wohnfläche EG: ca. 156 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: in Teilbereichen Rohbauzustand, tlw. ausgebaut; Erweiterung der Wohnfläche per Bauantrag möglich  
Annahme: zusätzlich 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Wohnfläche: rd. 156 m<sup>2</sup> vorhanden + 94 m<sup>2</sup> = 250 m<sup>2</sup> möglich**

### • Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fußböden: Estrich mit Fliesen, Teppichboden, OSB-Platten  
Wandbekleidung: Putz/Trockenputz mit Tapete/Anstrich, tlw. Vertäfelungen

|                   |  |
|-------------------|--|
| Deckenbekleidung: | Abgehängte Decken, Putz/Trockenputz, tlw. Vertäfelungen  |
| Fenster:          | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster im Keller Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Innentüren:       | Furnierte Holztüren im EG, teilweise Originaltüren mit Stichbogen  |

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz   |
| Abwasserinstallationen: | Abwasserableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | Standard Ausstattung, grundlegend erneuert (gem. Auskunft Eigentümer)   |
| Heizung:                | Moderner wasserführender Kamin für Fußbodenheizung im Wohnzimmer sowie 2. Kaminofen in der Diele                          |
| Warmwasserversorgung:   | Dezentral über Durchlauferhitzer  |
| Sanitäre Installation:  | Guter Standard, im Wesentlichen erneuert<br>1 Bad mit Dusche, WC- & Waschbecken<br>1 Bad mit Eck-Wanne, WC- & Waschbecken |

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

|   |  |
|---|--|
| Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen: | - Eingangstreppe<br>- Terrasse   |
| Besonnung und Belichtung:                       | Standard   |
| Grundrissgestaltung:                            | Unwirtschaftliche Raumaufteilung (gefangene Räume und Durchgangszimmer)  |
| Wirtschaftliche Wertminderung:                  | Gefangene Räume und Durchgangszimmer   |
| Baumängel und Bauschäden:                       | - Treppe ins DG mit Mängeln<br>- Leichte Schäden an der Außenfassade<br>- Kleine Mängel in den Innenräumen<br>- Terrasse und Wegebefestigungen mit Mängeln<br>- Dach/-stuhl im Ausbauzustand, reparaturbedürftig   |
| Allgemeinbeurteilung:                           | Der bauliche Zustand ist als ergänzungsbedürftig zu bezeichnen. Diverse Gewerke sind augenscheinlich nicht fachlich qualifiziert erbracht. Das Gebäude ist in Teilbereichen schadhaft und der Ausbau im Dachgeschoss ohne gültige Baugenehmigung. Insgesamt besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. |

### 3.3. Außenanlagen und Nebengebäude

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen sowie Terrasse aus Betonsteinpflaster und Betonplatten, nicht fertiggestellt
- „Pool“/Teich
- Geräteschuppen für dazugehörige Filtertechnik (keine Innenbesichtigung)
- Fertig-Doppelgarage (keine Innenbesichtigung):  
in der vorgefundenen Form/Lage **nicht genehmigungsfähig!**
- Einfriedungen durch Zäune
- Garten mit Rasen

Die Außenanlagen machen einen leicht ungepflegten Eindruck.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute in 32469 Petershagen - Ilvese, Weserhöhe 10 zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Ilvese    | 1026  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Ilvese    | 8     | 123       | 964 m <sup>2</sup> |

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### • Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

##### • Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

## Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichspreisverfahren) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden (§ 13 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 ImmoWertV geeigneter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (Vgl. §§ 18 - 19 ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt: "Bodenwertermittlung").

### 4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren:

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

#### • Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** gehandelt wird.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen

erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

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

#### • Ertragswertverfahren

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

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

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

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

#### • Vergleichswertverfahren

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

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

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

- Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **23,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land                         |
| Art der baulichen Nutzung  | = | Wohnbaufläche (W)<br>[Dorfgebiet (MD)] |
| Abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei<br>nach BauGB und KAG     |
| Maß der baulichen Nutzung  | = | I –II-geschossig                       |
| Grundstücksfläche          | = | 850 m <sup>2</sup>                     |

- Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                            |   |                                    |
|----------------------------|---|------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 30.01.2023                         |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land                     |
| Art der baulichen Nutzung  | = | Dorfgebiet (MD)                    |
| Abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei<br>nach BauGB und KAG |
| Maß der baulichen Nutzung  | = | I-II-geschossig                    |
| Grundstücksfläche          | = | 964 m <sup>2</sup>                 |

### 4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand |   |                        |  | Erläuterungen |
|---|---|------------------------|--|---------------|
| Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                      | = | 23,00 €/m <sup>2</sup> |  |               |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)            | = | 23,00 €/m <sup>2</sup> |  |               |

  

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |               |
|---|---------------------|----------------------|------------------|---------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterungen |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 30.01.2023           | × 1,00           | E1            |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                                      |               |            |                              |    |
|---|--------------------------------------|---------------|------------|------------------------------|----|
| Lage  | mittlere Lage                        | einfache Lage | ×          | 1,00                         |    |
| Immissionen   | lageüblich                           | lageüblich    | ×          | 1,00                         |    |
| Ausrichtung   | lageüblich                           | nördlich      | ×          | 0,93                         | E2 |
| Anbauart  | freistehend                          | freistehend   | ×          | 1,00                         |    |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                            |                                      |               | =          | 21,39 €/m <sup>2</sup>       | E3 |
| Zuschnitt   | lageüblich                           | lageüblich    | ×          | 1,00                         |    |
| Art der Nutzung   | W (Wohnbaufläche)<br>[MD Dorfgebiet] | MD Dorfgebiet | ×          | 1,00                         | E4 |
| Maß der Nutzung   | lageüblich                           | lageüblich    | ×          | 1,00                         |    |
| Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )   | 850                                  | 964           | ×          | 1,00                         | E5 |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert   |                                      |               | =          | 21,39 €/m <sup>2</sup>       |    |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.                                    |                                      |               | -          | 0,00 €/m <sup>2</sup>        |    |
| Insgesamt   |                                      |               |            | -0,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| <b>Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                      |                                      |               | <b>rd.</b> | <b>21,50 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>  |  |            |                              |  |
|---|--|------------|------------------------------|--|
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis |  | =          | 21,50 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert       |  | -          | 0,00 €/m <sup>2</sup>        |  |
| <b>relativer Bodenwert</b>                  |  | =          | <b>21,50 €/m<sup>2</sup></b> |  |
| Fläche (bebaut)                             |  | ×          | 964 m <sup>2</sup>           |  |
| <b>Gesamtbodenwert (rentierlich)</b>        |  | =          | <b>20.726,00 €</b>           |  |
| Zu-/Abschläge                               |  | +          | 0,00 €                       |  |
| <b>Bodenwert</b>                            |  | =          | <b>20.726,00 €</b>           |  |
|   |  | <b>rd.</b> | <b>21.000,00 €</b>           |  |

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2023 insgesamt rd. **21.000,- €**.

#### 4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

##### E1 - Zeitliche Anpassung:

Aufgrund des Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke mit einer Steigerung von rd. 7,5 % im Jahr 2021 zu 2020 und einer durchschnittlichen Steigerung von rd. 6,6 % pro Jahr in den letzten 5 Jahren sowie einer Steigerung des Bodenrichtwertes von 15 % im Jahr 2021 zu 2020 und durchschnittlich + 3 % in den letzten 5 Jahren sowie der eher stagnierenden Immobilienmarktes im Jahr 2022 wird eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 30.01.2023 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

## E2 - Ausrichtung:

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

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00;  
SW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Eine nördliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als unterdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein interpolierter Wert von **0,93** angesetzt.

## E3 - lageangepasster abgabenfreier BRW:

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

## E4 - Art der baulichen Nutzung:

Gemäß Bodenrichtwertauszug bezieht sich der Bodenrichtwert auf Wohnbauflächen. Dem widerspricht aber der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen, in dem für den Bereich der gesamten Bodenrichtwertzone ein Dorfgebiet im Außenbereich ausgewiesen ist mit 2 Satzungen zur Abgrenzung bebauter Bereiche. Die Art der Nutzung ist im vorliegenden Fall als lagetypisch zu bezeichnen, so dass kein Abschlag erforderlich ist.

## E5 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (850 m<sup>2</sup>) nur mäßig abweichenden Grundstücksfläche (964 m<sup>2</sup>) wird u.a. anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses berücksichtigt. Die Wertbeeinflussung nimmt mit geringer werdenden Bodenrichtwerten nochmal ab.

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

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

- Grundstücksflächen des zu bewertenden Grundstücks: 964 m<sup>2</sup> - Koeffizient: 1,00  
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 850 m<sup>2</sup> - Koeffizient: 1,00  
Anpassungsfaktor: **1,00**

## 4.1. Sachwertermittlung

### 4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2. Sachwertberechnung

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>Gebäude:</b>                                   | Einfamilienhaus               |
| <b>Berechnungsbasis</b>                           |                               |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                        | rd. 488 m <sup>2</sup>        |
| <b>Baupreisindex (BPI) IV.Q/2022 (2010 = 100)</b> | 171,8                         |
| <b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b>       |                               |
| • NHK im Basisjahr (2010)                         | 837,00 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                  | 1.437,97 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>               |                               |
| • Normgebäude                                     | 701.727,41 €                  |
| • Zu-/Abschläge                                   |                               |
| • besondere Bauteile                              |                               |
| • besondere Einrichtungen                         |                               |
| <b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>        | 701.727,41 €                  |
| <b>Alterswertminderung</b>                        | linear                        |
| * Gesamtnutzungsdauer (GND)                       | 80 Jahre                      |
| * Restnutzungsdauer (RND)                         | 39 Jahre                      |
| * Prozentual                                      | 51,25 %                       |
| * Betrag  | 359.635,30 €                  |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                       |                               |
| * Gebäude (bzw. Normgebäude)                      | 342.092,11 €                  |
| * besondere Bauteile                              | 3.000,00 €                    |
| * besondere Einrichtungen                         |                               |
| <b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>                    | 345.092,11 €                  |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>Gebäudewerte insgesamt</b>                          | =          | <b>345.092,11 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b>                           | +          | <b>12.000,00 €</b>  |
| <b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>               | =          | <b>357.092,11 €</b> |
| <b>Bodenwert</b>                                       | +          | <b>20.726,00 €</b>  |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                            | =          | <b>377.818,11 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)</b>          | ×          | <b>0,70</b>         |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>           | =          | <b>264.472,68 €</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> |            |                     |
| - Bauschäden, Baumängel                                | -          | <b>40.000,00 €</b>  |
| - Abbruch bzw. Rückbau Doppelgarage                    | -          | <b>2.000,00 €</b>   |
| - wirtschaftliche Wertminderungen                      | -          | <b>3.000,00 €</b>   |
| <b>Sachwert</b>  | =          | <b>219.472,68 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>219.000,00 €</b> |

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



**Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010  
und der Alterswertminderung**

Objekt : Weserhöhe 10  
Baujahr: 1920  
Modernisierungsgrad: 11 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 39 Jahre  
lineare Alterswertminderung: 51,0 %

| Standardmerkmal   | Standardstufe |     |     |     |      | Wägungs-<br>anteil % |
|---|---------------|-----|-----|-----|------|----------------------|
|   | 1             | 2   | 3   | 4   | 5    |                      |
| Außenwände  |               |     | 1,0 |     |      | 23                   |
| Dächer  |               | 0,5 | 0,5 |     |      | 15                   |
| Außentüren und Fenster  |               |     | 1,0 |     |      | 11                   |
| Innenwände und Türen  |               | 0,5 | 0,5 |     |      | 11                   |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               |     | 1,0 |     |      | 11                   |
| Fußböden  |               |     | 1,0 |     |      | 5                    |
| Sanitäreinrichtungen  |               |     |     | 1,0 |      | 9                    |
| Heizung   |               |     | 0,5 | 0,5 |      | 9                    |
| Sonstige technische Ausstattung                                       |               |     | 1,0 |     |      | 6                    |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die<br>Gebäudeart 1.02 / 1.21 | 628           | 697 | 800 | 968 | 1208 |                      |
| Gebäudestandardkennzahl   |               |     |     |     |      | 3,1                  |

|                                       |                                   |                                |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Außenwände                            | 1 x 23% x 800                     | 184 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dächer                                | 0,5 x 15% x 697 + 0,5 x 15% x 800 | 112 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Außentüren und Fenster                | 1 x 11% x 800                     | 88 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und Türen                  | 0,5 x 11% x 697 + 0,5 x 11% x 800 | 82 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Deckenkonstruktion und Treppen        | 1 x 11% x 800                     | 88 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Fußböden                              | 1 x 5% x 800                      | 40 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen                  | 1 x 9% x 968                      | 87 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung                               | 0,5 x 9% x 800 + 0,5 x 9% x 968   | 80 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung       | 1 x 6% x 800                      | 48 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| <b>Kostenkennwert (Zwischensumme)</b> |                                   | <b>809 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

| <b>Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart<br/>- Anlage 5, Sachwertmodell NRW -</b> |                                |                                |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   |                                | <b>809 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
| Ziff. 1.3 - Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels   | 3,5 % von 809 €/m <sup>2</sup> | 28 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| <b>Kostenkennwert aufsummiert</b>   |                                | <b>837 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

| <b>Besondere Bauteile und Einrichtungen</b>  | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangstreppe</li> <li>- Terrasse</li> </ul> |                      |
| <b>gesamt:</b>   | <b>rd. 3.000,- €</b> |

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

| <b>Außenanlagen und Nebengebäude</b>  | Zeitwert (inkl. BNK)  |
|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Wasser, Kanal, Strom, Medien)</li> <li>- Hof- und Wegebefestigungen</li> <li>- Einfriedungen</li> <li>- Pool/Teich</li> <li>- Geräteschuppen</li> <li>- Garten</li> </ul> |                       |
| <b>gesamt:</b>  | <b>rd. 12.000,- €</b> |

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| <b>Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten</b>   | Wertbeeinflussung       |
|--|-------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachgeschossausbau im Rohbau</li> <li>- fehlende gültige Genehmigungen und technische Nachweise</li> <li>- Dachstuhl reparaturbedürftig</li> <li>- Treppe in das DG mit Mängeln</li> <li>- Terrasse und Wegebefestigungen mit Mängeln</li> <li>- leichte Schäden in der Außenfassade</li> <li>- kleine Mängel in den Innenräumen</li> </ul> | <b>rd. - 40.000,- €</b> |

| <b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>   |                        |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch bzw. Rückbau Doppelgarage</li> <li>- unwirtschaftlicher Grundriss Gefangene Räume, Durchgangsräume</li> </ul> | <b>rd. - 5.000,- €</b> |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b> | <b>rd. - 45.000,- €</b> |
|---|-------------------------|

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

#### Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der 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 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) ImmoWertV) bereits enthalten. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in Verbindung mit der ImmoWertV entnommen.

#### Baupreisindex

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

#### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall wird zum Wertermittlungstichtag kein Zu- oder Abschlag angesetzt, da von der Annahme des Ausbaus des Dachgeschosses ausgegangen wird.

#### Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird für die aufgelisteten besonderen Bauteile (Terrasse und Eingangstreppe) im vorliegenden Zustand ein Zeitwert von rd. **3.000,- €** angesetzt.

### **Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)**

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude) wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, „Pool“/Teich, etc.) sowie das Nebengebäude (Geräteschuppen) ein Zeitwert von **rd. 12.000,- €** angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurde das Einfamilienhaus vor 1937 errichtet. Die durchgeführten Modernisierungen entsprechen einem mittleren bis überwiegenden Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von **39 Jahren** angesetzt.

### **Alterswertminderung**

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

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

Wertminderungen wegen zusätzlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von

Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel inkl. der erforderlichen bautechnischen Nachweise ein Abzug von **rd. 40.000,- €** angesetzt.

#### Anmerkungen:

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

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Im vorliegenden Fall werden wegen der o.g. wirtschaftlichen Wertminderungen (tlw. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume und Durchgangszimmer) gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne diese Umstände insgesamt **rd. 3.000,- €** angesetzt. Der Wert lässt sich aus dem Ertragswertverfahren ableiten und zwar aus der Differenz zwischen dem Ertragswert ohne und mit Berücksichtigung dieser Besonderheiten (Wohnwertabzüge als prozentuale Miet-Abzüge über die Flächen der betroffenen Räume).

Außerdem wird ein Abschlag für den Rückbau der Fertig-Doppelgarage in Höhe von **rd. 2.000,- €** angesetzt, die in der vorgefundenen Lage ohne Baulast für nicht genehmigungsfähig erachtet wird.

#### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

|   |      |
|---|------|
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €: | 0,87 |
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: | 0,86 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €: | 0,90 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: | 0,90 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 350.000,- €: | 0,89 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 375.000,- €: | 0,88 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €: | 0,87 |

Bei einem Sachwert von rd. 378.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,88.

In den Grundstücksmarktberichten 2022 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Stadt Minden:         | 0,90 |
| (Süd-)Kreis Nienburg: | 0,84 |
| Kreis Schaumburg:     | 0,93 |

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

- + ruhige, landschaftlich reizvolle Wohnlage
- + Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss vorhanden
- + mittlerer bis überwiegender Modernisierungsgrad
- ländliche Lage mit niedrigem Bodenrichtwert
- schwache Verkehrsanbindungen
- kaum Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vorhanden
- negative Ausrichtung des Grundstücks
- ungepflegter Objektzustand und erheblicher Unterhaltungsstau
- fehlende Baugenehmigung
- eher mäßige Energieeffizienz und fehlender Wärmeschutznachweis
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- freistehendes Einfamilienhaus mit einer angenommenen Wohnfläche von 250 m<sup>2</sup>, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren, einem Bodenrichtwert von 23,- €/m<sup>2</sup> im Ortsteil Ilvese von Petershagen und einem ermittelten Sachwert von rd. 378.000 € -

... wird aufgrund der ländlichen Lage im Außenbereich ein erhöhter Abschlag von rd. 30 % bzw. ein Sachwertfaktor von **0,70** als sachgerecht und angemessen erachtet.

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

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 und 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjektes getroffen werden.

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

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

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

## 4.2. Ertragswertermittlung

### 4.2.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.2. Ertragswertberechnung

| Gebäude         | Mieteinheit       | Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> / Stk.) | tatsächliche Mieten             |                  |                 |
|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
|                 |                   |                                       | (€/m <sup>2</sup> )<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus | Wohnung im EG     | 156                                   |                                 | -                | -               |
|                 | Erweiterung im DG | 94                                    |                                 |                  |                 |
| Summe           |                   | 250                                   |                                 | -                | -               |

| Gebäude         | Mieteinheit       | Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> / Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                 |                   |                                       | (€/m <sup>2</sup> )<br>(€/Stk.)       | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus | Wohnung im EG     | 156                                   | 4,00                                  | 624,00           | 7.488,00        |
|                 | Erweiterung im DG | 94                                    | 4,50                                  | 423,00           | 5.076,00        |
| Summe           |                   | 250                                   | 4,19                                  | 1.047,00         | 12.564,00       |

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | <b>12.564,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)                       | – 3.970,28 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 8.593,72 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (rentierlicher Anteil)                      |                         |
| 1,5 % von <b>20.726,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (rentierlich))  | – 310,89 €              |
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>   | <b>= 8.282,83 €</b>     |
| <b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)                              |                         |
| bei p = <b>1,5 %</b> Liegenschaftszinssatz                                      |                         |
| und n = <b>Ø 39</b> Jahren Restnutzungsdauer                                    | × 29,364                |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>  | <b>= 243.217,02 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b>  | <b>+ 20.726,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 263.943,02 €</b>   |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                          |                         |
| - Bauschäden, Baumängel   | – 40.000,00 €           |
| - Abbruch bzw. Rückbau Doppelgarage   | – 2.000,00 €            |
| - wirtschaftliche Wertminderungen   | – 0,00 €                |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= 221.943,02 €</b>   |
|   | <b>rd. 222.000,00 €</b> |

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

#### Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakten / Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung sowie der geplanten Umbaumaßnahme im DG auf Plausibilität geprüft und berechnet bzw. abgeleitet. Die Wohnflächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 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 dem Mietspiegel (2021/2022) der Stadt Petershagen für einfache Wohnlagen wie den Ortsteil Ilvese unter Abgleich mit
  - der Mietübersicht des Grundstücksmarktberichts Minden-Lübbecke 2022 sowie
  - der Mietangebotsübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Petershagen (2021/2022) liegen die Mieten in den einfachen Wohnlagen (keine oder nur wenige Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen in der Ortschaft. Nur zentrenbezogene Verkehrsverbindungen vorhanden) der Stadt Petershagen (Buchholz, Großenheerse, Hävern, Heimsen, Ilse, Iserheide, Ilvese, Maaslingen, Meßlingen, Raderhorst, Rosenhagen, Seelenfeld, Südfelde) für die Baujahre vor 1960 bis 2020 zwischen 3,33 €/m<sup>2</sup> und 5,63 €/m<sup>2</sup> (Ø 4,48 €/m<sup>2</sup>).

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 4,10 €/m<sup>2</sup>
- 1960 im Mittel bei 4,40 €/m<sup>2</sup>
- 1970 im Mittel bei 4,65 €/m<sup>2</sup>
- 1980 im Mittel bei 4,95 €/m<sup>2</sup>
- 1990 im Mittel bei 5,25 €/m<sup>2</sup>
- 2000 im Mittel bei 5,70 €/m<sup>2</sup>
- 2010 im Mittel bei 6,15 €/m<sup>2</sup>
- Neubau im Mittel bei 8,00 €/m<sup>2</sup>

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1982) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (Ilvese) [Abschlag],
- wegen der Wohnungsgröße (rd. 156 m<sup>2</sup> + 94 m<sup>2</sup> = 250 m<sup>2</sup>) [Abschlag],
- wegen der Geschosslage [Abschlag im DG],
- wegen der Grundstücksart (Einfamilienhaus & Garten) [Zuschlag],
- wegen der Ausstattung (mittel) [ weder Zu-/Abschlag]

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

rd. **4,00 €/m<sup>2</sup>** für die Wohnung im EG bzw. rd. **624,- €/Monat**  
rd. **4,50 €/m<sup>2</sup>** für die Erweiterung im DG bzw. rd. **423,- €/Monat**

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:  
Ø 6,50 €/m<sup>2</sup> (5,00 €/m<sup>2</sup> - 8,20 €/m<sup>2</sup>)

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

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

|   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| Instandhaltungskosten für Wohnnutzung:                                  | ~ 13,50 €/m <sup>2</sup> x 250 m <sup>2</sup> |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: |   | 3.375,00 €               |
| Verwaltungskosten für Wohnnutzung:                                      | ~ 344,00 € x 1                                |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: |   | 344,00 €                 |
| Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:                                      | 2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)         |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes: |   | 251,28 €                 |
| Summe (BWK gesamt):   |   | <b><u>3.970,28 €</u></b> |

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

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

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

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

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

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

## Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser von 2,6 % +/- 1,05 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2021 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser angegeben:

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Stadt Minden:                       | Ø 2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH)        |
| Kreise Schaumburg & Hameln-Pyrmont: | Ø 1,8 %; 0,6 % - 4,8 % (EFH/ZFH) |
| Kreise Nienburg & Diepholz:         | Ø 1,3 %; 0,7 % - 2,0 % (EFH/ZFH) |

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

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

- + ruhige, landschaftlich reizvolle Wohnlage
- + Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss vorhanden
- + mittlerer bis überwiegender Modernisierungsgrad
- ländliche Lage mit niedrigem Bodenrichtwert
- schwache Verkehrsanbindungen
- kaum Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vorhanden
- negative Ausrichtung des Grundstücks
- ungepflegter Objektzustand und erheblicher Unterhaltungsstau
- fehlende Baugenehmigung
- eher mäßige Energieeffizienz und fehlender Wärmeschutznachweis
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- unvermietetes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer angenommenen Wohnfläche von 250 m<sup>2</sup>, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 378.000 €, einem Bodenrichtwert von 23,- €/m<sup>2</sup> im Ortsteil Ilvese von Petershagen und einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren -

... wird aufgrund der Möglichkeit zur Eigennutzung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 1,5 %** als sachgerecht und angemessen erachtet.

### **Restnutzungsdauer**

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Einfamilienhaus vor 1937 errichtet. Die durchgeführten Modernisierungen entsprechen einem mittleren bis überwiegenden Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von **39 Jahren** angesetzt.

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

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für vorhandene Bauschäden und Baumängel inkl. der erforderlichen bautechnischen Nachweise ein Abzug von **rd. 40.000,- €** angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die im Sachwertverfahren bedachte wirtschaftliche Wertminderung wegen der unwirtschaftlichen Grundrisse mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern wird im Ertragswertverfahren bereits bei den marktüblich angesetzten Mieten mitberücksichtigt und muss – um nicht doppelt angerechnet zu werden – an dieser Stelle des Verfahrens entfallen.

Für den Rückbau der Fertig-Doppelgarage wird ein Abschlag in Höhe von **rd. 2.000,- €** angesetzt, die in der vorgefundenen Lage ohne Baulast für nicht genehmigungsfähig errichtet wird.

## 5. Verkehrswert

### 5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

#### 5.1.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 5.1.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 219.000,00 €** und  
der **Ertragswert** mit **rd. 222.000,00 €** ermittelt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt **nicht vollständig (von innen) besichtigt** werden konnte, wird ein leichter **Risikoabschlag** am ermittelten Sachwert von **5 %** angesetzt.

Es ergibt sich:

219.000,- € abzüglich 5 % = 208.050,- €

gerundet: **208.000,- €**

## 5.2. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **219.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 32469 Petershagen - Ilvese -, Weserhöhe 10

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Ilvese    | 1026  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Ilvese    | 8     | 123       | 964 m <sup>2</sup> |

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2022 mit rd.

**208.000,- €**

**in Worten: zweihundertachttausend Euro**

geschätzt.

## 6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### • Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **WertR:**

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

#### **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)

#### **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 des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

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

... sind auf den folgenden 12 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

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

**Ein-(Zwei-)familienhaus:**

| <b>Geschoss /<br/>Grundrissebene</b> | Brutto-Grundfläche<br>(BGF)<br>[m <sup>2</sup> ]      |
|--------------------------------------|---|
| Kellergeschoss                       | ca. 107   |
| Erdgeschoss                          | 190,32  |
| Dachgeschoss                         | 190,32  |
| <b>Summe BGF:</b>                    | 487,64 m <sup>2</sup><br><b>rd. 488 m<sup>2</sup></b> |

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen  
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte),  
örtlich auf Plausibilität überprüft und ergänzt  
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

**Ein-(Zwei-)familienhaus:**

| Raumbezeichnung  | (+/-) | Flächen<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ]                             |
|--|-------|------------------------------|---|
| <b>EG</b>  |       |                              |   |
| Küche  | +     | 20,35                        | 20,35   |
| Wohnzimmer   | +     | 27,86                        | 27,86   |
| Gästezimmer  | +     | 14,14                        | 14,14   |
| Schlafzimmer   | +     | 16,08                        | 16,08   |
| Kinderzimmer I   | +     | 11,71                        | 11,71   |
| Kinderzimmer II  | +     | 18,64                        | 18,64   |
| Bad I  | +     | 6,87                         | 6,87  |
| Bad II   | +     | 6,57                         | 6,57  |
| Diele  | +     | 13,41                        |   |
|  | -     | 0,20                         | 13,21   |
| Abstellraum  | +     | 2,21                         | 2,21  |
| Flur   | +     | 2,58                         |   |
|  | +     | 5,97                         | 8,55  |
| (Windfang  | +     | 4,77                         | 4,77)   |
| (Terrasse (zu ¼)   | +     | ~ 20                         | ~ 5)  |
| Summe EG ohne Terrasse (gem. Bauakte):                                       |       |                              | 150,96 m <sup>2</sup><br>rd. 151 m <sup>2</sup>             |
| <b>Summe EG inkl. Terrasse:</b>  |       |                              | <b>155,96 m<sup>2</sup></b><br><b>rd. 156 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Annahme: DG</b>   |       |                              |   |
| grob geschätzt   | +     | zulässige Erweiterung        | ~ 94  |
| <b>DG:</b>   |       |                              | <b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>                                 |
| <b>Summe Wohnfläche:</b><br>(unter der Annahme einer zulässigen Erweiterung) |       |                              | <b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>                                |

Anlage 3: Fotos

1.)



Südwestansicht (Seitenansicht) des Einfamilienhauses

2.)



Nordwestansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses mit Geräteschuppen

Anlage 3: Fotos

3.)



Nordostansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses

4.)



Nordostansicht (Seitenansicht) des Einfamilienhauses

5.)



Südostansicht (Vorderansicht) des Einfamilienhauses mit Terrasse und Eingangstür