

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 01.12.2025
Projektnummer: 063/25/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 8/25
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 32425 Minden, Gabelsbergerstraße 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.11.2025 ermittelt mit rd.

335.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form.....	8
2.3.	Erschließung.....	8
2.4.	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.	Zweifamilienhaus.....	12
3.3.	Nebengebäude.....	15
3.4.	Außenanlagen.....	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.	Bodenwertermittlung.....	19
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	19
4.2.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....	20
4.1.	Sachwertermittlung.....	22
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	22
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	23
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
4.2.	Ertragswertermittlung.....	31
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	31
4.2.2.	Ertragswertberechnung.....	32
4.2.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
5.	Verkehrswert.....	37
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	37
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	37
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	37
5.2.	Verkehrswert.....	37
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	38
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	39

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	Gabelsbergerstraße 8 32425 Minden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Minden, Blatt 5458, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Minden, Flur 10, Flurstück 452, Gebäude- und Freifläche, Gabelsbergerstraße 8, 857 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	19.08.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Fest- setzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungs- verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemein- schaft des Grundstücks gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Ver- kehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell beste- hender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „las- tenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 06.10.2025 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 10.11.2025 geladen.
Tag der Ortsbesichtigungen:	10.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, ein Vertreter des Eigentümers sowie der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag:	10.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbe- sichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstich- tag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	10.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

- **Fragen des Auftraggebers**

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
In dem Bewertungsobjekt wurde zum Besichtigungstermin kein Gewerbebetrieb geführt.
- Ob Zubehör vorhanden ist (Liste und Bewertung einzelner Positionen):
Zum Besichtigungstermin war kein Zubehör ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine wertmindernden Baulasten.
- Bestehen Altlasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Einträge im Altlastenkataster.
- Besteht Denkmalschutz?
Zum Wertermittlungsstichtag besteht kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten?
Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Grunddienstbarkeiten bekannt geworden.
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 vom 01.09.2025
- 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 Minden
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Minden, 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:	Minden (ca. 83.000 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen Bevölkerungsentwicklung - seit 2011 - 2022: + 4,0 % - 2020 bis 2040: + 0,3 % Durchschnittsalter - 2022: 44,1 Jahre - 2040: 45,5 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Porta Westfalica	(ca. 8 km entfernt)
Petershagen	(ca. 9 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 13 km entfernt)
Bad Oeynhausen	(ca. 18 km entfernt)
Lübbecke	(ca. 23 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 25 km entfernt)
Herford	(ca. 30 km entfernt)
Hameln	(ca. 40 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 50 km entfernt)
Nienburg	(ca. 50 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
Hannover	(ca. 70 km entfernt)
Bremen	(ca. 100 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 215 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 61	(ca. 50 m entfernt)
B 65	(ca. 3,5 km entfernt)
B 482	(ca. 6 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2 (Hannover - Dortmund)	(ca. 13 km entfernt)
A30 (Bad Oeynhausen - Osnabrück)	(ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Minden (ca. 4,5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover - Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:
Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), östlich in ca. 50 m Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (B61)

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Stadtbezirk Nordstadt, stadtnahe Lage von Minden
(vgl. Anlage 6) Entfernungen:
zum Stadtzentrum von Minden ca. 1,5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m, Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Minden vorhanden, ca. 0,5 - 2 km entfernt,
Dem Bodenrichtwert von 130,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage in der Stadt Minden bzw. um eine gute Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Normal

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
(vgl. Anlage 8) ca. 21 m zur südlichen Gabelsbergerstraße
Grundstückstiefe:
ca. 41 m in Nord-Süd-Richtung
Grundstücksgröße:
Flurstück 452 Größe: 857 m²
Bemerkungen:
Regelmäßige, trapezförmige Grundstücksform

2.3. Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße „Gabelsbergerstraße“ als Wohnstraße mit mäßigem Verkehr, verkehrsberuhigte Zone (30er Zone)

Straßenausbau: Ortsüblich (voll) ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden, mit Betonplatten / Verbundpflaster befestigt

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung der Hauptgebäude, einseitige Grenzbebauungen der Nebengebäude (Bauwischgaragen); Grundstück eingefriedet durch Zäune und Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.10.2025 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. Grundwasserschäden waren nicht ersichtlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Minden, Blatt 5458 folgende Eintragung: 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:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind gem. Aussage der Eigentümer nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange-

stellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom 27.10.2025 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft bei der Stadt Minden vom 10.11.2025 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Liste der Baudenkmäler in Minden nicht.

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt Minden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

• Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus 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 sind u.a. folgende Bauanträge in den Bauakten vorhanden:

- **Neubau eines Zweifamilienhauses vom 12.02./28.02.1925**
- **Garagenneubau mit überdachtem Sitzplatz vom 05.09.1974 / 06.02.1975**

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

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei den städtischen Betrieben der Stadt Minden vom 13.11.2025 zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) und wird eigen genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage und ein Außenstellplatz vor der Garage.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2. Zweifamilienhaus

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss tlw. (2 Räume) provisorisch ausgebaut
Baujahr:	1925 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	- Fenster aus den 1970er bis 1990er Jahren - 1994 Heizung erneuert Ab 2004: - Fassaden-Kerndämmung - Außentüren erneuert - Innentüren und Treppe renoviert - Grundrissänderungen - Innenausbau im EG 2004/05, tlw. Fußbodenheizung - 2020 Bad im OG erneuert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Es wird von Streifenfundamenten ausgegangen.
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk, aussagegemäß nachträglich mit einer Kerndämmung gedämmt.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Gewölbedecke über dem KG
Treppen:	Massive Kellertreppe innen und Kelleraußentreppe, Holztreppe vom EG bis zum DG
Hauseingangsbereiche:	Massive Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung und Windschutzelement, Eingangstür aus Eichenholz mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Walmdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

• Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zweifamilienhaus:

<u>Kellergeschoss:</u>	Voll unterkellert mit Flur, Bad, Heizungsraum und 5 weiteren Kellerräumen
<u>Erdgeschoss:</u>	Flur, Bad, Küche, Abstellraum, zusammenhängendes Arbeits-/ Wohn- und Esszimmer mit Trennung durch eine Schiebetür (urspr. 3 Zimmer), 1 weiteres Zimmer und Terrasse Wohnfläche: ~ 107 m ²
<u>Obergeschoss:</u>	Flur, Bad, Raum mit Küchenanschlüssen, 5 Zimmer (davon 2 durch eine Schiebetür miteinander verbunden) und Balkon Wohnfläche: ~ 104 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>	2 provisorisch ausgebaute Räume
Wohnfläche:	~ 211 m²

• Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat, KG: Estrich tlw. mit Fliesen, Terrasse und Balkon: Fliesenbeläge
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, Fliesen in den Bädern, KG: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, KG: Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, KG: Holz- fenster mit Einfachverglasung und Gitter
Innentüren:	Massive Holz-Wohnungstüren, Holzfüllungstüren, tlw. Schiebetüren, KG: Holztüren

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwasserka- nalnetz
Elektroinstallation:	Insgesamt durchschnittliche Ausstattung, teils alters- entsprechend, EG und OG unterschiedliche Baujahre und Ausstattungen
Heizung:	Gaszentralheizung von 1994, Flachheizkörper, tlw. Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	Dezentral über gasbetriebene Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche bis bessere Wasser- und Abwasse- rinstallationen Bad im KG: Dusche, WC- und Handwaschbecken Bad im EG: Wanne, Bidet-, WC- und Handwaschbecken Bad im OG: Dusche, WC- und Handwaschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Eingangstreppe & -überdachung und Windschutz- Mauer mit Tür zwischen Garage und Wohnhaus- Überdachte Terrasse mit Windschutz und Außen- treppe zum Garten- Kelleraußentreppe- Balkon- 3 Dachgauben- Entkalkungsanlage
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß (Grundrissänderungen)
Wirtschaftliche Wertminderung:	<ul style="list-style-type: none">- Heizungsanlage von 1994 älter als 30 Jahre: erneuerungsbedürftig- (Elektroinstallationen tlw. altersentsprechend)
Baumängel und Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">- Risse an der Fassade (Straßen-, Garten- und Sei- tenansicht) und Putzabplatzungen insb. im Be- reich des Balkons

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist als ausreichend zu bezeichnen. In Teilbereichen bestehen ein Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3. Nebengebäude

Garage mit überdachtem Sitzplatz von 1975 aus Mauerwerk mit Putzfassade, Pultdachdach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), Betonfußboden, Sitzplatz mit Plattenbelag, Stahlschwingtor, Stromanschluss

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonplatten
- Stellplatz vor der Garage mit Betonverbundsteinpflaster befestigt
- Einfriedungen (Zäune und Hecken)
- Gartenanlage und Pflanzungen, etc.
- massiv errichteter kleiner Schuppen mit Ziegelfassade, Pultdachdach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), Holztür und -fenster

Die Außenanlagen machen einen überwiegend gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in 32425 Minden, Gabelsbergerstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2017 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	5458	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Minden	10	452	857 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

• Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

• Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren:

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

• Sachwertverfahren

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

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

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

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

• Ertragswertverfahren

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

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

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

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

• Vergleichswertverfahren

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

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

- **keine** hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
- differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren über den Immobilien-Preis-Kalkulator** für Ein- und Zweifamilienhäuser des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zwar zur Verfügung stehen, die Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie aber stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen.

4.2. Bodenwertermittlung

• Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **130,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I – II-geschossig
Grundstücksfläche	=	600 m ²

• Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	857 m ²

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	130,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2025	10.11.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Ausrichtung	lageüblich	nordnordwestlich	×	0,97	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	126,10 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	600	857	×	0,84	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	105,92 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
Insgesamt				-0,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	106,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 106,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	- 0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	= 106,00 €/m²
Fläche (bebaut)	× 857 m ²
Gesamtbodenwert (rentierlich)	= 90.842,00 €
Zu-/Abschläge	- 0,00 €
Bodenwert	rd. 91.000,- €

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 insgesamt rd. 91.000,- €.

4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland in der Stadt Minden ist im letzten Jahr konstant geblieben, in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,1 % pro Jahr und in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich rd. 2,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert hat sich im letzten Jahr ebenfalls nicht verändert und ist in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,5 % pro Jahr (l. 10 Jahre um durchschnittlich rd. 3,3 %/a) gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte/Ende 2022 wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 10.11.2025 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 nord-nordwestliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als leicht unterdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor ergibt sich aus den in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein interpolierter Wert von 0,97.

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 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (600 m²) abweichende Grundstücksfläche (857 m²) wird auf der Grundlage der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) des Gutachterausschusses Minden bei einer Abweichung der Grundstücksgröße über die Richtwertgröße hinaus:

<u>m²</u>	<u>Faktor</u>
bis zu 200	0,5
bis zu 400	0,4
bis zu 800	0,3

Berechnung:

$$600 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €/m}^2 = 78.000 \text{ €}$$

$$200 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 13.000 \text{ €}$$

$$57 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €/m}^2 \times 0,4 = 2.964 \text{ €}$$

$$\text{Gesamtbodenwert} = 93.964 \text{ €}$$

Daraus ergibt sich ein Bodenwertniveau von 109,64 €/m² (93.964,- € / 857 m²) und somit ein Faktor von rd. 0,84 (109,64 €/m² / 130,- €/m²).

4.1. Sachwertermittlung

4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Sachwertberechnung

Gebäude:	Zweifamilienhaus	Garage mit überdachtem Sitzplatz
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 569 m ²	rd. 33 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Q./2025 (2010 = 100)	189,6	189,6
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	690,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.308,24 €/m ² BGF	919,56 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	744.388,56 €	30.345,48 €
• Zu-/Abschläge	17.000,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	761.388,56 €	30.345,48 €
Alterswertminderung		
* Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear 80 Jahre	linear 60 Jahre
* Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre	10 Jahre
* Prozentual	57,50 %	83,33 %
* Betrag	437.798,42 €	25.287,90 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
* Gebäude (bzw. Normgebäude)	323.590,14 €	5.057,58 €
* besondere Bauteile	16.000,00 €	
* besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	339.590,14 €	5.057,58 €

Gebäudewerte insgesamt	=	344.647,72 €
Wert der Außenanlagen	+	17.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	361.647,72 €
Bodenwert	+	90.842,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	452.489,72 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	361.991,78 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	15.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	-	12.000,00 €
Sachwert	=	334.991,78 €
	rd.	335.000,00 €

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

Aktenzeichen: 063/25/323

Objekt: Minden, Gabelsbergerstraße 8

Baujahr: 1925

Modernisierungspunkte: 9 Punkte

Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

lineare Alterswertminderung: 57,5 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						2,58

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 635 + 0,5 \times 23\% \times 730$	157 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 570 + 0,5 \times 15\% \times 635$	90 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 635$	70 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 635 + 0,5 \times 11\% \times 730$	75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 635 + 0,5 \times 11\% \times 730$	75 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 880$	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 730$	66 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 730 + 0,5 \times 9\% \times 880$	72 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 635 + 0,5 \times 6\% \times 730$	41 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	690 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Eingangstreppe & -überdachung und Windschutz - Mauer mit Tür zwischen Garage und Wohnhaus - Überdachte Terrasse mit Windschutz und Außentreppe zum Garten - Kelleraußentreppe - Balkon - 3 Dachgauben - Entkalkungsanlage 	
gesamt:	rd. 16.000,- €

• **Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Hof- und Wegebefestigungen - Stellplatz - Einfriedungen - Gartenanlage und Pflanzungen - Schuppen 	
gesamt:	rd. 17.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> - Risse an der Fassade (Straßen-, Garten- und Seitenansicht) und Putzabplatzungen insb. im Bereich des Balkons 	rd. - 15.000,- €

Wirtschaftliche Wertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> - Heizungsanlage von 1994 älter als 30 Jahre: erneuerungsbedürftig 	rd. - 12.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 27.000,- €
---	-------------------------

4.1.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der 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 die Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall wird für den (provisorischen) Ausbau im DG ein Zuschlag in Höhe von **rd. 17.000,- €** angesetzt.

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 besonderen Bauteile und Einrichtungen am Zweifamilienhaus ein Zeitwert von **rd. 16.000,- €** 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.

Für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, Schuppen, etc.) werden **rd. 17.000,- €** 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 von den Gutachterausschüssen für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) berücksichtigt. (Dieses Modell füllt die ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurden das Zweifamilienhaus 1925 und die Garage 1975 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus am Zweifamilienhaus entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **34 Jahren** angesetzt. Die Restnutzungsdauer der Garage wird dem Gebäudestandard und -zustand entsprechend mit **rd. 10 Jahren** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

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

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 2025 der Stadt Minden sind für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser bei Sachwerten von rd. 452.000,- € Marktanpassungen / Sachwertfaktoren von durchschnittlich **0,84** (~ 0,7 bis ~ 1,1) veröffentlicht.

Die Durchschnittswerte zeigen im gesamten Stadtgebiet keine einheitlichen Tendenzen. Der Faktor ist abhängig von der Lage der Objekte, Entfernung zum Stadtzentrum, etc.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- | | |
|---|------|
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: | 0,67 |
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €: | 0,68 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 425.000,- €: | 0,67 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €: | 0,68 |
| - bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 475.000,- €: | 0,71 |
| - bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 450.000,- €: | 0,73 |

Bei einem Sachwert von rd. 452.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren ließe sich lediglich ein extrapoliertes Sachwertfaktor von ca. 0,64 ermitteln.

Gemäß Grundstücksmarktbericht sind keine weiteren Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Merkmalen veröffentlicht entgegen einiger Grundstücksmarktdaten in den benachbarten Kreisen. Die aktuelleren Daten (Preisentwicklung) und die sonstigen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes zusätzlich zu berücksichtigen.

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

Kreis Herford: 0,80;
Kreis Schaumburg: 0,79;
Stadt Nienburg: 0,62

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

- + stadtnahe, rel. ruhige und durchgrünte Wohnlage
- + gute Verkehrsanbindungen
- + gute Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- o durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand
- o mittlerer Modernisierungsgrad mit mittlerer Energieeffizienz
- leicht negativer Ausrichtung des Grundstücks
- älteres Zweifamilienhaus

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit ca. 211 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einem Bodenwertniveau von rd. 126,- €/m² im Stadtbezirk Nordstadt der Kreisstadt Minden gelegen und einem ermittelten Sachwert von rd. 452.000 € –

... wird ein Abschlag in Höhe von **rd. 20 %** und somit ein Sachwertfaktor von **0,80** als sachgerecht und angemessen erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese 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 Bewertungsobjekts getroffen werden.

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

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

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

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 werden für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 15.000,- €** angesetzt.

Anmerkung:

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

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 Bauscha-

densbegutachtung i.Z.m. der Verkehrswertermittlung erfolgt. Hierzu wäre ein Sachverständiger für Bauschäden erforderlich. Es wird somit ausdrücklich angemerkt, dass die oben gemachten Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird für einen zeitnahen Austausch der Heizungsanlage ein Abschlag von **rd. 12.000,- €** berücksichtigt.

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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.2.2. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	107		-	
	Wohnung im OG	104			
Garage	Stellplatz	1			
	Außenstellplatz	1			
Summe		211			

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	107	7,25	775,75	9.309,00
	Wohnung im OG	104	7,25	754,00	9.048,00
Garage	Stellplatz	1	50,00	50,00	600,00
	Außenstellplatz	1	15,00	15,00	180,00
Summe		211	7,56	1.594,75	19.137,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.137,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 4.258,74 €
jährlicher Reinertrag	= 14.878,26 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 2,5 % von 90.842,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.271,05 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 12.607,21 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,292
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 281.039,93 €
Bodenwert	+ 90.842,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 371.881,93 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	- 15.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	- 12.000,00 €
Ertragswert	= 344.881,93 €
	rd. 345.000,00 €

4.2.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte abgeleitet und vor Ort während des Besichtigungstermins auf Plausibilität geprüft. Die Wohnflächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (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 genutzte Gebäuden

- aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Minden unter Hinzuziehung
 - der Mietübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Dabei wird von den angegebenen durchschnittlichen Werten in Minden ausgegangen.

Miete für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 107 m² bzw. 104 m²

- der Baujahre 1919 bis 1949: Ø 6,28 €/m² bzw. Ø 6,29 €/m²
- der Baujahre 1978 bis 1995: Ø 6,97 €/m² bzw. Ø 6,97 €/m² (fiktives Baujahr 1979)

Für die zu bewertenden Wohnflächen sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen Terrasse bzw. Balkon [Zuschlag: 5,0 %]

=> Ø 6,59 €/m² bzw. Ø 6,60 €/m²

(Spanne: min. - 15 % bis max. + 16 %:

5,60 €/m² - 7,65 €/m² bzw. 5,61 €/m² - 7,66 €/m²)

=> Ø 7,32 €/m²

(Spanne: min. - 15 % bis max. + 16 %: 6,22 €/m² - 8,49 €/m²)

- wegen der Ausstattung (Parkett) [Zuschlag]
- wegen energetischer Modernisierungen (mittlerer Modernisierungsgrad) [Zuschlag]
- wegen der Grundstücksart (ZFH) [Abschlag]
- wegen der Preissteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag
[Einordnung in der mittleren bis oberen Hälfte der Spanne]

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

Ø 6,60 €/m² (4,90 €/m² - 8,30 €/m²)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale: rd. 7,00 €/m² - 13,00 €/m²

Die marktüblich erzielbaren Mieten für die Wohnungen im Zweifamilienhaus werden eingeschätzt mit:

rd. 7,25 €/m² bzw. rd. 776,- €/Monat für die Wohnung im EG,

rd. 7,25 €/m² bzw. rd. 754,- €/Monat für die Wohnung im OG und

rd. 50,- €/Monat für die Garage und **rd. 15,- €/Monat** für den Stellplatz davor

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von **rd. 1.595,- €**.

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 14,00 €/m ² x 211 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 2.954,00 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 359,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 718,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 367,14 €
Zwischensumme:		<u>~ 4.039,14 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für den Garagenstellplatz:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 106,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 106,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 47,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 47,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 12,00 €
Zwischensumme:		<u>~ 165,00 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für den Außenstellplatz:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 106,- € x 1/3 x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 35,33 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 47,- € x 1/3 x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 15,67 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		~ 3,60 €
Zwischensumme:		<u>~ 54,60 €</u>

Summe (BWK gesamt): ~ 4.258,74 €

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 2025 der Stadt Minden ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2,0 % bis 4,5 % und im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Minden-Lübbecke ein Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhausgrundstücke von Ø 1,9 % +/- 0,9 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2025 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Kreis Herford (2025): Ø 1,7 % +/- 0,7 (EFH); Ø 1,8 % +/- 0,7 (ZFH)

Kreis Lippe (2024): keine Angaben

Kreis Schaumburg: Ø 1,85 %; 0,2 % - 6,8 % (EFH/ZFH)

Kreise Nienburg & Diepholz: Ø 2,2 %; 0,1 % - 4,2 % (EFH/ZFH)

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

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

- + stadtnahe, rel. ruhige und durchgrünte Wohnlage
- + gute Verkehrsanbindungen
- + gute Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- o durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand
- o mittlerer Modernisierungsgrad mit mittlerer Energieeffizienz
- leicht negativer Ausrichtung des Grundstücks
- älteres Einfamilienhaus

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit ca. 211 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 452.000 €, einem Bodenwertniveau von rd. 126,- €/m² im Stadtbezirk Nordstadt der Kreisstadt Minden gelegen und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren (Zweifamilienhaus) und 10 Jahren (Garage) -
... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 2,0 %** als angemessen und erforderlich erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Zweifamilienhaus 1925 und die Garage 1975 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus am Zweifamilienhaus entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Unter Berücksichtigung der im Sachwertverfahren angesetzten Restnutzungsdauern von 34 Jahren für das Zweifamilienhaus und von 10 Jahren für die Garage ergibt sich bezogen auf die Erträge eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von **rd. 33 Jahren**.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, werden im vorliegenden Fall für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 15.000,- €** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für einen zeitnahen Austausch der Heizungsanlage ein Abschlag von **rd. 12.000,- €** berücksichtigt.

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 335.000,00 €** und
der **Ertragswert** ebenfalls mit **rd. 345.000,00 €** ermittelt.

5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in 32425 Minden, Gabelsbergerstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	5458	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Minden	10	452	857 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 10.11.2025 mit rd.

335.000,- €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stadthagen, den 01.12.2025

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

GEG:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

BetrKV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

• **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [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 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Minden sowie der benachbarten Kreise und Städte

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche	(1 Seite)
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	(1 Seite)
Anlage 3: Fotos	(5 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 14 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte),
auf Plausibilität überprüft über die Liegenschaftskarte
in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Einfamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]
Kellergeschoss	145,34
Erdgeschoss	143,85
Obergeschoss	139,81
Dachgeschoss	139,81
Summe BGF:	568 81 rd. 569 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

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

Zweifamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss			
(„Herren“-/) Arbeitszimmer	+	14,55	14,55
Wohn- / Esszimmer	+	17,46	19,76
	+	2,70	
	-	2 x 0,2	
	+	18,19	
	-	0,33	
Zimmer	+	~ 8,5	~ 8,5
Speisekammer	+	~ 2,8	~ 2,8
Küche	+	8,44	19,30
	+	10,86	
Bad	+	~ 8,0	~ 7,8
	-	~ 0,2	
Flur	+	15,00	15,00
Terrasse zu ¼	+	~ 6	~ 1,5
Wohnfläche		Σ EG:	107,07 m² rd. 107 m²

Obergeschoss			
(„Herren“-/) Arbeitszimmer	+	14,55	14,55
Esszimmer	+	17,46	17,06
	-	2 x 0,2	
Schlafzimmer	+	18,19	17,86
	-	0,33	
Wohnzimmer	+	11,62	11,62
Kinderzimmer	+	8,44	8,44
Raum mit Küchenanschlüssen	+	10,86	10,86
Bad	+	~ 8,0	~ 7,8
	-	~ 0,2	
Flur	+	15,00	15,00
Balkon zu ¼	+	~ 2,8	~ 0,7
Wohnfläche		Σ OG:	103,89 m² rd. 104 m²

Wohnfläche gesamt			210,96 m² rd. 211 m²
--------------------------	--	--	---

Hinweis: Im DG sind 2 Räume provisorisch ausgebaut.

Anlage 3: Fotos

1.)



Südansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

2.)



Südostansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Südwestansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

4.)



Nordwestansicht (Gartenansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Nordostansicht (Rückansicht) des Zweifamilienhauses

6.)



Nordansicht (Rückansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

7.)



Nordwestansicht (Rückansicht) der Garage mit überdachtem Freisitz

8.)



Westansicht der Garage mit überdachtem Freisitz

Anlage 3: Fotos

9.)



Südansicht (Straßenansicht) der Garage

10.)



Südwestansicht des Schuppens