

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 28.09.2022
Projektnummer: 228/22/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 011 K 010/22
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Ein/Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht am Grundstück
in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck -, Jasminstraße 12**



Es wurden folgende **Werte für das Erbbaurecht** zum Stichtag 31.08.2022 ermittelt:

Wert der erbbauzinsfreien Erbbaurechte	rd. 200.000,- €
Wert der Erbbauzinsreallast	rd. 7.500,- €
Wert der Vormerkung auf Erhöhung der Erbbauzinsen	rd. 10.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1.	Lage	6
2.2.	Gestalt und Form	7
2.3.	Erschließung	7
2.4.	Privatrechtliche Situation	8
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2.	Ein/Zweifamilienhaus	11
3.3.	Außenanlagen und Nebengebäude	13
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15
4.1.4.	Bewertung des Erbbaurechts	17
4.1.5.	Grundsätze zum Erbbaurecht	17
4.1.6.	Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts	19
4.2.	Bodenwertermittlung	22
4.2.1.	Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts	22
4.2.2.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
4.2.3.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	23
4.1.	Sachwertermittlung	25
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	25
4.1.2.	Sachwertberechnung	26
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
4.2.	Ertragswertermittlung	34
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	34
4.2.2.	Ertragswertberechnung	35
4.2.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
5.	Verkehrswert (im Volleigentum)	40
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
5.1.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
5.1.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
5.2.	Verkehrswert (Volleigentum)	41
6.	Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	42
7.	Ermittlung des Erbbauzinses	44
8.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
9.	Verzeichnis der Anlagen	48

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebautes Erbbaurecht
Objektadresse:	Jasminstraße 12 32457 Porta Westfalica
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Lerbeck, Blatt 884, lfd. Nr. 1, Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit dem 01.10.1977
Katasterangaben:	Gemarkung Lerbeck, Flur 3, Flurstück 2036, Hof- und Gebäudefläche, Jasminstraße 12, -725 m ² -

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	21.06.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 15.08.2022 wurden die Erbbauberechtigten zum angesetzten Ortstermin am 31.08.2022 geladen.
Tag der Ortsbesichtigung:	31.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Zwei der drei Erbbauberechtigten und der Sachverständige
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	31.08.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

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

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

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

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

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

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

• Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Porta Westfalica (ca. 35.500 Einwohner) Stadtteil Lerbeck (ca. 3.700 Einwohner)

Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen

Bevölkerungsentwicklung

- seit 2011: + 0,7 %

- 2012 bis 2030: - 7,9 %

Durchschnittsalter

- 2020: 45,3 Jahre

- 2030: 46,9 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Minden	(ca. 5 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 11 km entfernt)
Vlotho, Bad Oeynhausen	(ca. 14 km entfernt)
Rinteln	(ca. 15 km entfernt)
Herford, Lübbecke	(ca. 25 km entfernt)
Hameln	(ca. 40 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 45 km entfernt)
Hannover, Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
Bremen	(ca. 110 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf	(ca. 220 km entfernt)
------------	-----------------------

Bundesstraßen:

B 482	(ca. 1 km entfernt)
B 65	(ca. 2 km entfernt)
B 61	(ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

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

Bahnhof:

Porta Westfalica	(ca. 2,5 km entfernt)
Minden	(ca. 5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover – Langenhagen	(ca. 70 km entfernt)
------------------------	----------------------

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:
Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6) Nördlicher Stadtrand von Porta Westfalica, zentral im Ortsteil Lerbeck

Entfernungen:

zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 3 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m, Kindergarten ca. 450 m, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Porta Westfalica ca. 300 m bis 5 km entfernt

Dem Bodenrichtwert von 90,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Porta Westfalica bzw. im Kreis Minden-Lübbecke.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Ausschließlich Wohnbauliche 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. 29 m zur nördlich gelegenen „Jasminstraße“

Grundstückstiefe:

ca. 25 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 2036

Größe: 725 m²

Bemerkungen:

Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Reihengrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart: Verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster, Gehweg / Parkstreifen vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Bauwischgarage auf dem östlichen Nachbargrundstück,

	Grundstück eingefriedet durch Zäune / Hecken
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 Erbbaugrundbuchauszug vom 21.06.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lerbeck, Blatt 884 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 454,68 DM (227,87 €) jährlich Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung der Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lfd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts für die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Minden 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 der Erbbauberechtigten 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 Porta Westfalica keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica als Wohnbauflächen (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein bauliches „Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

- **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus 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 Zweifamilienhaus ist nicht in der Bauakte enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass der Umbau in ein Zweifamilienhaus zwar nicht genehmigt wurde, grundsätzlich aber eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit besteht.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) und wird eigen genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Geräteschuppen.

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.

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. Ein/Zweifamilienhaus

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

Gebäudeart:	Freistehendes Ein/Zweifamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1980
Modernisierungen / Umbauten:	~ 2003 Heizung erneuert ~ 2012 Dachflächenfenster ~ 2002 Haustür erneuert ~ 2015 Kellertür erneuert Sanitär- (EG) und Elektroinstallationen tlw. erneuert ab ca. 2013 Grundrissänderung in Zweifamilienhaus
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Der Wärmeschutz des zu bewertenden Objektes wird als altersentsprechend, aber als nicht zeitgemäß eingeschätzt.
Außenansicht:	Putzfassade

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. Bauzeichnung)

Kellerwände:	Mauerwerk (Kalksandstein gem. Bauakte)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Porenziegel gem. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände (Kalksandstein-Kalksandleichtstein gem. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über DG
Treppen:	Gewendelte Stahlkonstruktion mit Holzdielen
Hauseingangsbereich:	Haupteingang: Eingangstreppe, Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitten
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Ein/Zweifamilienhaus:

<u>Kellergeschoss:</u>	3 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche
<u>Erdgeschoss:</u>	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Garderobe, Diele, Terrasse Wohnfläche EG: rd. 80 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>	2 Zimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche, Flur, Abstellraum Wohnfläche DG: rd. 57 m ²
Wohnfläche:	rd. 137 m²

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Estrich mit Fliesen, Laminat im Keller Estrich, tlw. Fliesen
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz, Tapete/Anstrich, tlw. Vertäfelungen im Keller überwiegend Putz
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz, überwiegend Vertäfelungen im Keller Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster im Keller Kunststofffenster mit Isolierverglasung Glasbausteine im Treppenhaus
Innentüren:	Furnierte Holztüren, im Keller fh-Tür

• Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwassernetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, teilweise erneuert
Heizung:	Gaszentralheizung Baujahr 2003 mit Heizkörpern
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung, Solarunterstützung (defekt)
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattungen, im EG tlw. erneuert
	EG: Bad mit Dusche, WC- & Waschbecken
	DG: Bad mit Wanne, WC- & Waschbecken

• Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	- Eingangstreppe - Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	Befriedigend
Grundrissgestaltung:	Durch den Umbau gefangene Räume und Durchgangszimmer im DG
Wirtschaftliche Wertminderung:	Gefangene Räume und Durchgangszimmer
Baumängel und Bauschäden:	- Solaranlage (defekt, nicht berücksichtigt) - Heizung reparaturbedürftig - Fußboden im DG tlw. abgängig - Putzabplatzungen im Keller - leichte Risse in der Außenfassade
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als altersentsprechend zu bezeichnen. Es besteht in Teilbereichen ein Unterhaltungsstau und ein überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf.

3.3. Außenanlagen und Nebengebäude

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen sowie Terrasse aus Betonsteinpflaster und Betonplatten
- 2 Geräteschuppen
- Einfriedungen durch Zäune und Hecken
- Garten mit Rasen und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen ungepflegten, vernachlässigten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck, Jasminstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lerbeck	884	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lerbeck	3	2036	725 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 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, Reihenhaushausgrundstücke) 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.

4.1.4. Bewertung des Erbbaurechts

Anwendung des Münchner Verfahrens (Verfahren nach Werth):

Zur Bewertung bebauter Erbbaurechte sind grundsätzlich mehrere Verfahren zulässig u.a. Vergleichswertverfahren und ein finanzmathematisches Verfahren nach WertR, aber auch weitere anerkannte Verfahren zur Wertableitung von Erbbaurechten aus den Sach- oder Ertragswertverfahren.

Die Vergleichswertverfahren sind vom Vorhandensein von geeigneten Vergleichswerten bzw. Vergleichsfaktoren abhängig und das finanzmathematische Verfahren vom Vorhandensein von Marktanpassungsfaktoren. Da im vorliegenden Fall diese Daten nur unzureichend bzw. nur mit gewissen Unsicherheiten vorhanden sind und da für Zwangsversteigerungsverfahren ein Wert ohne Berücksichtigung der Erbbauzins-Reallast zu ermitteln ist, wird das Münchner Verfahren nach Werth gewählt.

Bei dem Münchner Verfahren erfolgt zunächst eine Bewertung im (fiktiven) Volleigentum (nach dem Sach- und dem Ertragswertverfahren). Von diesem Ausgangswert werden dann grundsätzlich 3 Abschläge vorgenommen. Diese sind:

1. der abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit (Abschlag zur Berücksichtigung der endlichen Bodennutzung),
2. ein abgezinster nicht entschädigter Gebäudewertanteil (Abschlag für den Nutzungswegfall des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts) und
3. allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht aufgrund von Zustimmungsvorbehalten und sonstiger besonderer vertraglicher Besonderheiten.

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

Der Marktwert (Verkehrswert) des Erbbaurechts ergibt sich dann aus diesem Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts abzüglich des kapitalisierten Erbbauzinses über die Vertragslaufzeit (Barwert der Erbbauzinsreallast).

4.1.5. Grundsätze zum Erbbaurecht¹⁾

Begriff des Erbbaurechts

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

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

Begründung des Erbbaurechts

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

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

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

Erlöschen der Erbbauberechtigung

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

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

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

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

Heimfall

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

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

Erbbauzins

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

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

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

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

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

4.1.6. Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts

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

- Dem Sachverständigen liegen die ursprünglichen Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 03.10.1977 (Erbbaurechtsvertrag), vom 17.04.1979, vom 17.07.1979 (Vertragsergänzung zum Erbbaurechtsvertrag und Erbbaurechtsübertragungsvertrag) vor.

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

Gegenstand des Erbbaurechts:

Gemarkung Lerbeck, Flur 3, Flurstück 2036

vereinbarte Nutzung des Grundstücks: Wohnhaus zur Eigennutzung

Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts:

Erbbaurechtsvertrag / Eintragungsbewilligung vom 03.10.1977, 17.04.1979 und 17.07.1979

Laufzeit:

- ☒ Beginn des Erbbaurechts: 1977 (Jahr)
(Datum des Grundbucheintrags: 27.06.1979)
- ☒ Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 (Jahre)
- ☒ Laufzeit bis: 30.09.2076 (Datum/Jahr)
(Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt
zum Wertermittlungsstichtag: ca. 54,1 Jahre.)

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

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten: Wohnen

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

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

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

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

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

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG)

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

Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen
(Entschädigung: $66 \frac{2}{3} \%$ des gemeinen Wertes)

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

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

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

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

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:

75 % des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat.

Erbbauzins, Wertsicherungsklausel:

Bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:

445,68 DM/a bzw. umgerechnet 227,87 €/a
(~ 0,60 DM/m²/a bzw. umgerechnet ~ 0,31 €/m²/a)

Zahlung in halbjährlichen Raten (31.03. und 31.09) eines jeden Jahres nachträglich.

Derzeit gezahlter Erbbauzins:	267,22 €/Jahr x 2 (gem. Aussage der (Mit-)Erbbauberechtigten); Das entspricht einem jährlichen Erbbauzins von 534,44 €/Jahr bzw. bei einer Gesamtgröße von 725 m ² von 0,74 €/m ² /Jahr. letzte Anpassung im Jahr ~ 2019
Wertsicherung:	Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsrealast und über eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses. Vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisentwicklung Vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: keine vereinbart Vereinbarter Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes Vereinbartes Anpassungsintervall: erstmal nach 3 Jahren, danach jeweils frühestens alle 3 Jahre

Sonstige besondere Vereinbarungen:

Gemäß Erbbaurechtsübertragungsvertrag:	Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Mitglied bei der „Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Minden eG“ zu werden und einen Geschäftsanteil zu übernehmen.
--	--

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes

- **Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **90,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Maß der baulichen Nutzung		I –II-geschossig
Grundstücksfläche	=	700 m ²

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	725 m ²

4.2.2. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	90,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2022	31.08.2022	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Ausrichtung	lageüblich	süd-südwestlich	× 1,10	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 102,96 €/m ²	E3
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	700	725	× 1,00	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 102,96 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
Insgesamt -0,00 €/m ²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 103,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	103,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	=	103,00 €/m²	
Fläche (bebaut)	×	725 m ²	
Gesamtbodenwert (rentierlich)	=	74.675,00 €	
Zu-/Abschläge	+	0,00 €	
Bodenwert	rd.	74.675,00 €	

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2022 insgesamt rd. **75.000,- €**.

4.2.3. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Aufgrund des Bodenpreisindices 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 durchschnittlich + rd. 5,7 % in den letzten 5 Jahren wird eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 31.08.2022 mit einem Faktor von **1,04** 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 Wertrektionen (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 süd-südwestliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als überdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein interpolierter Wert von **1,10** 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 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) nur leicht abweichenden Grundstücksfläche (725 m²) wird u.a. anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses berücksichtigt.

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

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

- Grundstücksflächen des zu bewertenden Grundstücks:	725 m ² - Koeffizient:	1,00
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks:	700 m ² - 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

Gebäude:	Ein/Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 325 m ²
Baupreisindex (BPI) II.Q/2022 (2010 = 100)	163,5
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	807,00 €/m ² BGF 1.319,45 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	428.821,25 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	428.821,25 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 39 Jahre 51,25 % 219.770,89 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	209.050,36 € 7.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	216.050,36 €

Gebäudewerte insgesamt	=	216.050,36 €
Wert der Außenanlagen	+	16.500,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	232.550,36 €
Bodenwert	+	74.675,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	307.225,36 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	261.141,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten - wirtschaftliche Wertminderungen	- -	5.000,00 € 6.000,00 €
Sachwert	=	250.141,56 €
	rd.	250.000,00 €

• Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Jasminstraße 12
Baujahr: 1980
Modernisierungsgrad: 4 Punkte

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,4
Außenwände	1 x 23% x 761					175 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 761					114 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 761					84 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 761 + 0,5 x 11% x 877					90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877					96 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 761 + 0,5 x 5% x 877					41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 877					79 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 877					79 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 761 + 0,5 x 6% x 877					49 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					807 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Eingangstreppe - Kelleraußentreppe	
gesamt:	rd. 7.000,- €

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen und Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Medien) - Hof- und Wegebefestigungen, Terrasse - Einfriedungen - Garten - 2 Geräteschuppen	
gesamt:	rd. 16.500,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- (Solaranlage defekt: wird nicht berücksichtigt) - Heizung reparaturbedürftig - Fußboden im DG tlw. abgängig - Putzabplatzungen im Keller - Leichte Risse in der Außenfassade	rd. - 5.000,- €

Wirtschaftliche Wertminderung	
- Gefangene Räume, Durchgangsräume	6.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 11.000,- €
---	-------------------------

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 Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Herstellungswert

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am 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 ist zum Wertermittlungstichtag kein Zu- oder Abschlag notwendig.

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 / besonderen Einrichtungen am Ein/Zweifamilienhaus ein Zeitwert von rd. **7.000,- €** 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, etc.) und Nebengebäude (2 Geräteschuppen) ein Zeitwert von **rd. 16.500,- €** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und grundsätzlich aus der Sachwertrichtlinie [SW-RL], Anlage 3 zu entnehmen.

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

Unter Beachtung des Modells und eines angenommenen mittleren Gebäudestandards (Standardkennzahl von 2,4) wird die Gesamtnutzungsdauer für das Ein/Zweifamilienhaus 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 Unterhaltungssaus 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 wurde das Ein/Zweifamilienhaus 1980 errichtet. Die durchgeführten Modernisierungen entsprechen einem leichten Modernisierungsgrad (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Ein/Zweifamilienhaus von **39 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt dem Modell des Gutachterausschusses und der ImmoWertV (§ 38 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL) entsprechend nach der linearen Abschreibung.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 5.000,- €** angesetzt.

Anmerkungen:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall werden wegen der o.g. wirtschaftlichen Wertminderungen (tlw. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume und Durchgangszimmer) gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne diese Umstände insgesamt **rd. 6.000,- €** 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).

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. 275.000,- €: 0,88
- 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. 275.000,- €: 0,91
- 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 einem Sachwert von rd. 307.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,90.

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: 0,93
- Kreis Herford: 1,06
- Kreis Schaumburg: 1,07
- Stadt Nienburg: 0,91

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

- + gute Verkehrsanbindungen
- + Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- + positive Ausrichtung des Grundstücks
- + sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus nutzbar
- dem Baujahr entspr. eher mäßige Energieeffizienz
- ungepflegter Objektzustand
- nur leichter Modernisierungsgrad
- leichter Reparatur- und erhöhter Renovierungsstau
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit rd. 137 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren, einem Bodenrichtwert von 90,- €/m² im Ortsteil Lerbeck von Porta Westfalica und einem ermittelten Sachwert von rd. 307.000 € - ... wird ein Sachwertfaktor von **0,85** 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 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.

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 (m² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein/Zweifamilien- haus	Wohnung im EG	80		-	-
	Wohnung im DG	57		-	-
Summe		137		-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein/Zweifamilien- haus	Wohnung im EG	80	6,50	520,00	6.240,00
	Wohnung im DG	57	6,25	356,25	4.275,00
Summe		137	6,40	876,25	10.515,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.515,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 2.505,70 €
jährlicher Reinertrag	= 8.009,30 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 2,0 % von 74.675,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (rentierlich))	– 1.493,50 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 6.515,80 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,903
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 175.294,57 €
Bodenwert	+ 74.675,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 249.969,57 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	– 5.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	– 0,00 €
Ertragswert	= 244.969,57 €
	rd. 245.000,00 €

4.2.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte / Bauzeichnungen sowie der Umbaumaßnahmen berechnet. 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) der Stadt Porta Westfalica für die Ortsteile Hausberge, Holzhausen unter Abgleich mit
 - der Mietübersicht des Grundstücksmarktberichts Minden-Lübbecke 2022 sowie
 - der Mietangebotsübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica (2021) liegen die Mieten in den Stadtteilen Neesen und Lerbeck der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 1960 zw. 4,57 €/m² und 7,05 €/m² (Ø 5,35 €/m²)
- bis 1980 zw. 3,36 €/m² und 6,05 €/m² (Ø 4,91 €/m²)
- bis 2000 zw. 3,91 €/m² und 6,16 €/m² (Ø 5,40 €/m²)
- ab 2001 zw. 4,41 €/m² und 8,35 €/m² (Ø 6,43 €/m²)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 4,80 €/m²
- 1960 im Mittel bei 5,20 €/m²
- 1970 im Mittel bei 5,60 €/m²
- 1980 im Mittel bei 5,90 €/m²
- 1990 im Mittel bei 6,20 €/m²
- 2000 im Mittel bei 6,80 €/m²
- 2010 im Mittel bei 7,50 €/m²
- Neubau im Mittel bei 9,20 €/m²

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

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1981) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (in Lerbeck) [Einordnung],
- wegen der Wohnungsgrößen (EG rd. 80 m², DG rd. 57 m²) [Zuschlag im DG],
- wegen der Geschosslage [Abschlag im DG],
- wegen der Grundstücksart (Ein/Zweifamilienhaus & Garten) [Zuschlag],
- wegen des unwirtschaftlichen Grundrisses [Abschlag im DG] und
- wegen der Ausstattung (Standard 2,4) [weder Zu- noch Abschlag]

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

rd. **6,50 €/m²** für die Wohnung im EG bzw. **500,00 €/Monat** und

rd. **6,25 €/m²** für die Wohnung im DG bzw. **356,25 €/Monat**.

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:	~ 12,20 €/m ² x 137 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		1.671,40 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 312,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		624,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		210,30 €
Summe (BWK gesamt):		<u>2.505,70 €</u>

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der 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 Zweifamilienhäuser von 2,6 % +/- 1,05 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2022 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser angegeben:

Stadt Minden: Ø 2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH)

Kreis Herford: Ø 2,6 % +/- 0,8 (ZFH)

Stadt Bielefeld: Ø 1,6 % +/- 0,80 (ZFH); Ø 1,6 % +/- 0,80 (EFH)

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:

- + gute Verkehrsanbindungen
- + Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- + positive Ausrichtung des Grundstücks
- + sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus nutzbar
- dem Baujahr entsprechend eher mäßige Energieeffizienz
- ungepflegter Objektzustand
- nur leichter Modernisierungsgrad
- leichter Reparatur- und erhöhter Renovierungsschaden
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- unvermietetes, freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit rd. 137 m² Wohnfläche (EG rd. 80 m² und DG rd. 57 m²), einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 307.000 €, einem Bodenrichtwert von 90,- €/m² im Ortsteil Lerbeck von Porta Westfalica und einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren -

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

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Ein/Zweifamilienhaus 1980 errichtet.

Die durchgeführten Modernisierungen entsprechen einem leichten Modernisierungsgrad (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung).

Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Ein/Zweifamilienhaus von **39 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für vorhandene Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Wert von rd. **5.000,- €** 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.

5. Verkehrswert (im Volleigentum)

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. 250.000,00 € und
der Ertragswert mit	rd. 245.000,00 € ermittelt.

5.2. Verkehrswert (Volleigentum)

Ein fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck -, Jasminstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lerbeck	884	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lerbeck	3	2036	725 m ²

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

250.000,- €

in Worten: zweihundertfünzigtausend Euro

geschätzt.

6. Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

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

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

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

Berechnung:

Fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) 250.000,- €

1. Abschlag: abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit
[Abschlag zur Berücksichtigung der endlichen Bodennutzung]

Abzinsungsfaktor bei einer Vertragslaufzeit von 54,1 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 2 %: $1 / 1,02^{54,1} = 0,343$

Bodenwert: 74.675,00 €

abgezinste Bodenwert: 25.613,53 €

rd. - 26.000,- €

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

Hier kein Abschlag, da

1. die Restlaufzeit des Erbbaurechts (54,1 Jahre) größer ist als die Restnutzungsdauer des Gebäudes (39 Jahre), also kein Wert für das Gebäude am Ende der Restlaufzeit übrig bleibt
2. gem. Erbbaurechtsvertrag bei Zeitablauf des Erbbaurechts eine Entschädigung zu 75 % des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat vereinbart ist.

- 0,- €

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

Dieser Abschlag ist abhängig von den vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten. Er liegt regelmäßig zwischen 10 % und 50 % vom Bodenwert bzw. zwischen 5 % und 15 % vom unbelasteten Gesamtwert. Der Abschlag ist umso größer, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je kleiner sie sind. Im vorliegenden Fall wird wegen der Zustimmungsvorbehalte und sonstiger allgemeiner Nachteile durch das Erbbaurecht (normale vertragliche Bindungen für die Erbbauberechtigten) ein Abschlag von rd. 30 % vom Bodenwert bzw. von rd. 10 % vom unbelasteten Gesamtwert als angemessen erachtet.

$$\begin{array}{rclcl} 74.675,- \text{ €} \times 30 \% & = & 22.402,- \text{ €} \\ 250.000,- \text{ €} \times 10 \% & = & 25.000,- \text{ €} \\ & & \text{rd. - 24.000,- €} \end{array}$$

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts:

$$250.000,- \text{ €} - 26.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} - 24.000,- \text{ €} = \text{rd. 200.000,- €}$$

- **Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts**

Der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck -, Jasminstraße 12

Grundbuch Lerbeck	Blatt 884	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Lerbeck	Flur 3	Flurstücke 2036	Fläche 725 m ²

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

200.000,- €

in Worten: zweihunderttausend 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 28.09.2022

7. Ermittlung des Erbbauzinses

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

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

Vertraglicher (dinglich gesicherter) Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	445,68 DM/a 227,87 €/a
bei einer Fläche von 725 m ²	=	0,31 €/m ² /a 227,87 €/a
Vervielfältiger V (gem. Anlage zur ImmoWertV) - Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 54,1 Jahre) - Zinssatz für den Zwischenzinsabzug (z = 2,0 %)	x	32,872
Kapitalbetrag des Erbbauzinses	=	7.490,54 €
	rd.	<u>7.500,- €</u>

• **Wert der Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses (gem. Abt. II lfd. Nr. 2)**

Es besteht eine Wertsicherungsklausel mit Bezug auf den Lebenshaltungskostenindex (heute: Verbraucherpreisindex).

Vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisentwicklung

Vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: keine vereinbart

Vereinbarter Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes

Vereinbartes Anpassungsintervall: erstmals nach 3 Jahren, danach jeweils frühestens alle 3 Jahre

Mögliche Anpassungen seit 03.10.1977 (227,87 €/a) gem. Wertsicherungsklausel:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Anpassung im Nov. 1980 (erstmals nach 3 Jahren) um 13,7 %
vom 11/1980 bis 11/1983: | ~ 259,08 €/a |
| 2. Anpassung im Nov. 1983 (nach weiteren 3 Jahren) um 15,2 %
vom 11/1983 bis 11/1986: | ~ 298,46 €/a |
| 3. Anpassung im Nov. 1986 (nach weiteren 3 Jahren) um 2,6 %
vom 11/1986 bis 11/1989: | ~ 306,21 €/a |
| 4. Anpassung im Nov. 1989 (nach weiteren 3 Jahren) um 5,9 %
vom 11/1989 bis 11/1992: | ~ 324,27 €/a |
| 5. Anpassung im Nov. 1992 (nach weiteren 3 Jahren) um 10,9 %
vom 11/1992 bis 11/1995: | ~ 359,61 €/a |
| 6. Anpassung im Nov. 1995 (nach weiteren 3 Jahren) um 7,2 %
vom 11/1995 bis 11/1998: | ~ 385,50 €/a |
| 7. Anpassung im Nov. 1998 (nach weiteren 3 Jahren) um 4,0 %
vom 11/1998 bis 11/2001: | ~ 400,92 €/a |
| 8. Anpassung im Nov. 2001 (nach weiteren 3 Jahren) um 3,9 %
vom 11/2001 bis 11/1983: | ~ 416,55 €/a |
| 9. Anpassung im Nov. 2004 (nach weiteren 3 Jahren) um 4,4 %
vom 11/2004 bis 11/2007: | ~ 434,87 €/a |
| 10. Anpassung im Nov. 2007 (nach weiteren 3 Jahren) um 6,6 %
vom 11/2007 bis 11/2010: | ~ 463,57 €/a |
| 11. Anpassung im Nov. 2010 (nach weiteren 3 Jahren) um 3,3 %
vom 11/2010 bis 11/2013: | ~ 478,86 €/a |
| 12. Anpassung im Nov. 2013 (nach weiteren 3 Jahren) um 5,7 %
vom 11/2013 bis 11/2016: | ~ 506,15 €/a |
| 13. Anpassung im Nov. 2016 (nach weiteren 3 Jahren) um 1,6 %
vom 11/2016 bis 11/2019: | ~ 514,24 €/a |
| 13. Anpassung im Nov. 2019 (nach weiteren 3 Jahren) um 4,8 %
vom 11/2019 bis 11/2022: | ~ 538,92 €/a |

Eine 14. Anpassung dürfte ab November 2022 möglich sein, da dann weitere 3 Jahre seit der letzten Anpassung vergangen sind.

Berechnungen:

wertgesicherte Erbbauzinsen:

$$538,92 \text{ €/a} \times 32,872 = 17.715,38 \text{ €} \quad \textbf{rd. 18.000,- €}$$

Differenz zwischen den ursprünglichen und den durch die Vormerkung gesicherten Erbbauzinsen - **Wert der Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses** -:

$$538,92 \text{ €/a} - 227,87 \text{ €/a} = 311,05 \text{ €/a}$$

$$311,05 \text{ €/a} \times 32,872 = 10.224,84 \text{ €} \quad \textbf{rd. 10.000,- €}$$

Kontrollrechnungen:

$$18.000,- \text{ €} - 7.500,- \text{ €} = \text{rd. 10.500,- €}$$

(Derzeit gezahlter Erbbauzins: 534,44 €/m² (gem. Aussage der (Mit-)Erbbauberechtigten)

$$534,54 \text{ €/a} \times 32,872 = 17.571,40 \text{ €} \quad \text{rd. 17.600,- €}$$

8. 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)

ErbbauRG + ErbbauVO:

Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) - Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 1972, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl. I 1242); Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

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

9. Verzeichnis der Anlagen

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

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• Berechnung der Bruttogrundfläche:

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

Einfamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Kellergeschoss	106,09
Erdgeschoss	106,09
Dachgeschoss	112,54
Summe BGF:	324,72 m² rd. 325 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• Wohnflächenberechnung:

Die Berechnung erfolgt aus
Berechnungsgrundlage

Rohbaumaßen
Bauzeichnungen (Bauakte),
örtlich auf Plausibilität überprüft und ergänzt
Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

in Anlehnung an

Ein/Zweifamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
EG			
Esszimmer	+	10,61	10,61
Küche	+	10,31	10,31
Wohnzimmer	+	28,72	28,72
Schlafzimmer	+	14,63	14,63
Bad	+	3,24	3,24
Garderobe	+	2,85	2,85
Diele	+	7,92	
	-	~ 3,00	~ 5,00
Terrasse zu ¼	+	~ 20,00	~ 5,00
Summe EG:			80,36 m² rd. 80 m²
DG			
Wohnzimmer	+	19,96	19,96
Kinderzimmer I	+	11,11	11,11
Kinderzimmer II	+	~ 7,0	~ 7,0
Küche	+	~ 7,0	~ 7,0
Bad	+	5,52	5,52
Abstellraum	+	1,13	1,13
Flur	+	~ 5,0	~ 5,0
Summe DG:			56,72 m² rd. 57 m²
Summe Wohnfläche:			rd. 137 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordostansicht (Straßenansicht) des Ein/Zweifamilienhauses

2.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) des Ein/Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Nordwestansicht (Seitenansicht) des Ein/Zweifamilienhauses

4.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Ein/Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Südostansicht (Gartenansicht) des Ein/Zweifamilienhauses

6.)



Südostansicht (Seitenansicht)
des Ein/Zweifamilienhauses

7.)



Südwestansicht (Seitenansicht)
des Ein/Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

8.)



Westansicht des Schuppens und des Einfamilienhauses

9.)



Ostansicht des Gartens