

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 21.10.2024
Projektnummer: 069/24/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 053 K 11/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 32457 Porta Westfalica - Holzhausen I -, Königsberger Straße 16



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.08.2024 ermittelt mit rd.

200.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form.....	8
2.3.	Erschließung.....	8
2.4.	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.	Zweifamilienhaus.....	12
3.3.	Nebengebäude.....	15
3.4.	Außenanlagen.....	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.	Bodenwertermittlung.....	19
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	19
4.2.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....	20
4.1.	Sachwertermittlung.....	22
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	22
4.1.3.	Sachwertberechnung.....	23
4.1.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
4.2.	Ertragswertermittlung.....	30
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	30
4.2.2.	Ertragswertberechnung.....	31
4.2.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
5.	Verkehrswert.....	36
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
5.2.	Verkehrswert.....	36
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	37
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	38

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Objektadresse:	Königsberger Straße 16 32457 Porta Westfalica
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzhausen I, Blatt 357, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Holzhausen I, Flur 9, Flurstück 830, Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 16, 515 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	13.05.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 08.07.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum 1. angesetzten Ortstermin am 29.07.2024 geladen. Es konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden. Mit Schreiben vom 05.08.2024 wurden Schuldner, Gläubiger und Mieter zum 2. Ortstermin am 26.08.2024 geladen.
Tag der Ortsbesichtigungen:	29.07.2024 (Außenbesichtigung) 26.08.2024 (Außen- und Innenbesichtigung)
Teilnehmer am 1. Ortstermin:	Der Mieter sowie der Sachverständige
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	Der Mieter nebst Vertreter sowie der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	26.08.2024 (Tag der 2.Ortsbesichtigung)
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	26.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

- **Fragen des Auftraggebers**

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Zum Wertermittlungsstichtag wurde gem. Auskunft des Vertreters der Mieter kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
Es war zum Besichtigungstermin kein Zubehör augenscheinlich ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.
(siehe Kapitel 2.5 Bauordnungsrecht, Seite 11 des Gutachtens).
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Baulasten.
- Besteht Denkmalschutz?
Es besteht zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Lageplan: siehe Anlage 8, Seite 51 des Gutachtens
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3, Seite 41 - 44 des Gutachtens

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 29.05.2024
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen“ der Bertelsmann Stiftung
- Bauakte der Stadt Porta Westfalica
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über den Gutachterausschuss 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
- Ergebnis der Bestandsaufnahmen vom 29.07.2024 und 26.08.2024
- Fotografische Aufnahmen des Objekts vom 29.07.2024 und 26.08.2024

- **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. 37.000 Einwohner) Ortsteil Holzhausen (ca. 4.500 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Demographietyp Porta Westfalica: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen Bevölkerungsentwicklung: - seit 2011: + 2,5 %; - 2020 bis 2040: - 1,5 %; Durchschnittsalter: - 2022: 45,0 Jahre - 2040: 46,5 Jahre <i>Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"</i>
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 6)	<u>Nächstgelegene Städte:</u> Porta Westfalica (ca. 4 km entfernt) Vlotho (ca. 7 km entfernt) Bad Oeynhausen (ca. 7 km entfernt) Minden (ca. 10 km entfernt) Bückeburg (ca. 14 km entfernt) Rinteln (ca. 16 km entfernt) Herford (ca. 20 km entfernt) Bielefeld (ca. 35 km entfernt) Osnabrück (ca. 65 km entfernt) Hannover (ca. 70 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 210 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 482 (ca. 1,3 km entfernt) B 61 (ca. 4 km entfernt) B 514 (ca. 6 km entfernt) B 65 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Porta Westfalica (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover - Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:
Allgemeiner Siedlungsbereich, Freiraumfunktionen angrenzender Bereiche: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Südwestlicher Stadtrand von Porta Westfalica am Ortsrand des Stadtteils Holzhausen gelegen;
(vgl. Anlage 6)

Entfernungen:

zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 3,5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m, Stadtverwaltung, Schulen, Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, etc. ca. 3 - 7 km entfernt.

Dem Bodenrichtwert von 70,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke bzw. um eine einfache bis mittlere Wohnlage für die Stadt Porta Westfalica.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise, einige gewerbliche Nutzungen in der näheren Umgebung

Beeinträchtigungen/Immissionen: Normal

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 8)

Straßenfronten:

ca. 19 m zur nordöstlichen „Königsberger Straße“

ca. 27 m zu einem südöstlichen Stichweg

Grundstückstiefe:

ca. 27 m in Nordost-Südwest-Richtung

ca. 19 m in Nordwest-Südost-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 830 Größe: 515 m²

Bemerkungen:

Fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart: Wohnsammelstraße (Zone 30) mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege nicht vorhanden, Parkplätze vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage zum südwestlichen sowie vom südwestlichen und vom nordwestlichen Nachbargrundstück, Grundstück eingefriedet durch Zäune
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.06.2024 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Holzhausen I Blatt 357 folgende Eintragung: Lfd.Nr. 1: Drainagerecht Lfd. Nr.6: Verfügungsbeschränkung Lfd.Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk
Hinweis:	Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nach Auskunft der anwesenden Personen nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom 31.05.2024 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach telefonischer Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica keine Eintragungen

Denkmalschutz:

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

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Es gibt eine Innenbereichssatzung der Stadt Porta Westfalica „über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Hitzepohl“. Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen ist.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB und dieser Innenbereichssatzung 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.

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Die Wohnungen im EG und im OG sind vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine Garage und zwei weitere Stellplätze.

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 Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

3.2. Zweifamilienhaus

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienhaus, eingeschossig, un-terkellert, ausgebauten Dachgeschoss, nicht ausge-bauter Dachboden
Baujahr:	1964 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	- Fenster: 1990er Jahre - Haustür erneuert - Bad im EG modernisiert - (Heizung von 1991 und einige Heizkörper) - Grundrissveränderungen (Küche und Bad)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss (Dachboden) ist evtl. ausbaufä-hig.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeei-genschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besich-tigung wird ein unterdurchschnittlicher Energiever-brauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern ent-sprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Überwiegend verputzt und gestrichen, Sockel ver-blendet

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundament, Stampfbeton (gem. Bauakte)
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk (gem. Bauakte)
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk (gem. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke (gem. Bauzeichnungen), KG: Stahlträgerdecke
Treppen:	Kellertreppen aus Stahlbeton, Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Einschubtreppe aus Holz zum Dachraum
Hauseingangsbereiche:	Überdachter Bereich, Zugang über 3 Stufen und Po- dest, Haustür aus Kunststoff mit Seitenelement
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (gem. Bauakte) Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

• Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zweifamilienhaus:

<u>Kellergeschoss:</u>	3 Kellerräume, Waschküche, Duschaum, Heizungsraum, Trockenraum, Flur, Treppenhaus
<u>Erdgeschoss:</u>	4 Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Terrasse Wohnfläche: rd. 96 m ²
<u>Obergeschoss:</u>	4 Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, Flur und Balkon Wohnfläche: rd. 89 m ²
	Wohnfläche: rd. 185 m²

• Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fußböden:	KG: Estrich EG/DG: Laminat, Fliesen Balkon /Terrasse: Fliesen/Steinzeug
Wandbekleidung:	KG: Putz EG/DG: Putz mit Tapete und/oder Anstrich, Fliesen- spiegel in den Küchen, Fliesen im Bad
Deckenbekleidung:	KG: Putz EG/DG: Putz mit Tapete und/oder Anstrich sowie Vertäfelungen im DG

Fenster:	KG: Überwiegend Metallfenster mit Einfachverglasung und Gitter, in einem Raum Kunststofffenster mit Isolierverglasung EG/DG: Überwiegend Kunststofffenster. mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, tlw. noch Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	KG: Holzbrettertüren EG/DG: Wohnungstüren aus Holz mit Glasausschnitten, sonst überwiegend glatte Holztüren

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung über Schmutzwasserkanal
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Gaszentralheizung von 1991
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallationen KG: Waschküche und Gäste-WC mit Dusche Bad im EG: Dusche, WC- und Handwaschbecken Bad im DG: Wanne und Handwaschbecken Gäste-WC im DG: WC- und Handwaschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Eingangstreppe- Eingangsüberdachung mit Seitenelement- Dachgaube- Kelleraußentreppe- gefliester Balkon mit Holzgeländer (abgängig)- geflieste Terrasse mit Markise
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine wesentlichen ersichtlich (altersentsprechende mangelnde Wärmedämmung)
Baumängel und Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">- Putzabplatzungen im Keller- Feuchtigkeitserscheinungen (Schimmelbefall) in einem Schlafzimmer der EG-Wohnung und in den Bädern

- Balkongeländer und Fliesen der Terrasse erneuerungsbedürftig
- Sanitärinstallationen / sanitärtechnische Anlagen teils noch nicht fertig gestellt und teils reparaturbedürftig
- Elektroinstallationen in Teilbereichen noch nicht fertig gestellt und überprüfungsbedürftig
- Heizung erneuerungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist ausreichend bis tlw. eher mäßig. In Teilbereichen bestehen ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3. Nebengebäude

Garage aus Mauerwerk, verputzt mit Betonfußboden und Flachdachdach, Stahlschwinger, Stromanschluss vorhanden, Putzabplatzungen an den Wänden (innen und außen)

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen / Stellplätze mit Betonsteinpflaster und Betonplatten
- Einfriedungen durch Zäune auf gemauerten Sockeln, Sichtschutzelemente
- Gartenanlage und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen insgesamt einen leicht unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Holzhausen I -, Königsberger Straße 16 zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Holzhausen I</i>	357	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Holzhausen I</i>	9	830	515 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

- **Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

- **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren:

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

• Sachwertverfahren

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

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

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

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

• Ertragswertverfahren

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

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

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

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

• Vergleichswertverfahren

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

• Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung		I – II-geschossig
Grundstücksfläche	=	700 m ²
Lagebeurteilung	=	2

• Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	515 m ²
Lagebeurteilung	=	2

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>beitrags-/abgabenfreien</u> Zustand				Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	70,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	70,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2024	26.08.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Ausrichtung	lageüblich	südwestlich	×	1,10	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	77,00 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	0,95	E4
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	700	515	×	1,02	E5
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	74,61 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
Insgesamt				-0,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				rd. 75,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 75,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	- 0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	= 75,00 €/m²
Fläche (bebaut)	×
	515 m ²
Gesamtbodenwert (rentierlich)	= 38.625,00 €
Zu-/Abschläge	- 0,00 €
Bodenwert	= 38.625,00 €
	rd. 39.000,- €

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 insgesamt rd. **39.000,- €**.

4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2022 zu 2023 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist in den letzten 5 Jahren nicht und in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich rd. 1,7 % pro Jahr gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte 2022 eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 26.08.2024 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

E2 - Ausrichtung:

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

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

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

Eine südwestliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als überdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor ergibt sich aus den in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **1,10**.

E3 - lageangepasster abgabefreier BRW:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien 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 - Zuschnitt:

Die Wertbeeinflussung durch die Bebauung des Eckgrundstücks (ggf. Entrichtung erhöhter öffentliche Abgaben sowie Erstellung und Unterhaltung aufwendigerer Einfriedungen) wird berücksichtigt mit einem geschätzten Faktor von rd. **0,95**.

E5 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) abweichende Grundstücksfläche (515 m²) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden-Lübbecke 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

- Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks: 515 m² - Koeffizient: 1,02
 - Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 700 m² - Koeffizient: 1,00
- (interpoliert bei lageangepassten BRW 66,00 €/m²) Anpassungsfaktor: **1,02**

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Sachwertberechnung

Gebäude:	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 372 m ²
Baupreisindex (BPI) II Q/2024 (2010 = 100)	182,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	786,00 €/m ² BGF 1.436,02 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	534.199,44 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	534.199,44 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 32 Jahre 60,0 % 320.519,66 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	213.679,78 € 24.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	237.679,78 €

Wert der Nebengebäude	+	4.000,00 €
Gebäudewerte insgesamt	=	241.679,78 €
Wert der Außenanlagen	+	14.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	255.679,78 €
Bodenwert	+	38.625,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	294.304,78 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	235.443,82 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	35.000,00 €
Sachwert	=	200.443,82 €
	rd.	200.000,00 €

• **Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)**

Objekt : Porta Westfalica - Holzhausen I-, Königsberger Str. 16
Baujahr: 1964
Modernisierungsgrad: 6 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 32 Jahre
lineare Alterswertminderung: 60,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,22
Außenwände	1 x 23% x 688					158 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 688 + 0,5 x 15% x 761					109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 761 + 0,5 x 11% x 877					90 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 761 + 0,5 x 11% x 877					90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877					96 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 877					44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 761 + 0,5 x 9% x 877					74 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 877					79 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 761					46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					786 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Eingangstreppe - Eingangsüberdachung mit Seitenelement - Dachgaube - Kelleraußentreppe - gefliester Balkon mit Holzgeländer - geflieste Terrasse mit Markise 	
gesamt:	rd. 24.000,- €

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Garage mit Putzabplatzungen 	rd. 4.000,- €
Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Hof- und Wegebefestigungen / Stellplätze - Einfriedungen - Gartenanlage und Pflanzungen 	rd. 14.000,- €
gesamt:	rd. 18.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> - Putzabplatzungen im Keller - Feuchtigkeitserscheinungen (Schimmelbefall) in einem Schlafzimmer der EG-Wohnung und in den Bädern - Balkongeländer und Fliesen der Terrasse erneuerungsbedürftig - Sanitärinstallationen / sanitärtechnische Anlagen teils noch nicht fertig gestellt und teils reparaturbedürftig - Elektroinstallationen in Teilbereichen noch nicht fertig gestellt und überprüfungsbedürftig - Heizung erneuerungsbedürftig 	rd. - 35.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> - Keine wesentlichen ersichtlich (altersentsprechende mangelnde Wärmedämmung) 	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 35.000,- €

4.1.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf die Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge 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 kein Zu- bzw. Abschlag erforderlich.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird für die nicht anderweitig berücksichtigten (im BGF- oder NHK-Ansatz) besonderen Bauteile / besonderen Einrichtungen am Zweifamilienhaus ein Zeitwert von **rd. 24.000,- €** angesetzt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)

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

Für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, etc.) werden **rd. 14.000,- €** und für die sanierungsbedürftige Garage **rd. 4.000,- €** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Im vorliegenden Fall wurde das Zweifamilienhaus gem. Angaben in der Bauakte 1964 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungstaus entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **32 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall werden für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 35.000,- €** angesetzt.

Anmerkung:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ersichtlich. Die mangelnde Wärmedämmung wird als altersentsprechend eingestuft.

Sachwertfaktoren

Der angesetzte objektartsspezifische 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 2024 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €:

0,79

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 275.000,- €: 0,81
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €: 0,82
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 275.000,- €: 0,85

Bei einem Sachwert von rd. 294.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,81. Gemäß Grundstücksmarktdaten sind keine weiteren Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Merkmalen veröffentlicht entgegen einiger Grundstücksmarktberichte benachbarter Landkreise. Die aktuelleren Daten (Preisentwicklung) und die sonstigen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes zusätzlich zu berücksichtigen.

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

- + positiver Ausrichtung des Grundstücks
- + rel. gute Verkehrsanbindungen
- o einige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- ländliche Lage mit einem rel. niedrigen Bodenrichtwert
- älteres Baujahr des Gebäudes mit mäßiger Energieeffizienz
- einfacher bis mittlerer Gebäudestandard
- Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarf
- leicht negative demographische Entwicklung

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

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

- freistehendes Zweifamilienhaus mit rd. 185 m² Wohnfläche, einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren, einem Bodenwertniveau von rd. 75 €/m² am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteil Holzhausen I der Stadt Porta Westfalica und einem ermittelten Sachwert von rd. 294.000 € -

... wird ein Abschlag in Höhe von rd. 20 % bzw. ein Faktor von **0,80** als angemessen und erforderlich erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjektes getroffen werden.

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

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

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

4.2. Ertragswertermittlung

4.2.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	96	~ 5,52	~ 530,00	~ 6.360,00
	Wohnung im OG	89	~ 5,39	~ 480,00	~ 5.760,00
Stellplätze	Garage	1			
	Stellplätze	2			
Summe		185	~ 5,45	~1.010,00	~ 12.120,00

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	Monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	96	5,52	530,00	6.360,00
	Wohnung im OG	89	5,39	480,00	5.760,00
Stellplätze	Garage	1	30,00	30,00	360,00
	Stellplätze	2	10,00	20,00	240,00
Summe		185	4,54	840,50	12.720,00

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

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 3.759,40 €
jährlicher Reinertrag	= 8.960,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 2,0 % von 38.625,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 772,50 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 8.188,10 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,468
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 192.158,33 €
Bodenwert	+ 38.625,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 230.783,33 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	– 35.000,00 €
Ertragswert	= 195.783,33 €
	rd. 196.000,00 €

4.2.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzflächen

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

Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel 2023 der Stadt Porta Westfalica unter Abgleich mit
 - dem Grundstücksmarktbericht Minden-Lübbecke 2024 und
 - der Mietübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica liegen die Mieten in den Stadtteilen Hausberge und Holzhausen der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 31.12.1960 zw. 3,64 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 5,20 €/m²)
- 1961 - 1980 zw. 3,39 €/m² und 8,60 €/m² (Ø 5,83 €/m²)
- 1981 - 2000 zw. 3,00 €/m² und 9,99 €/m² (Ø 6,46 €/m²)
- 2001 - 2020 zw. 4,10 €/m² und 12,00 €/m² (Ø 8,53 €/m²)
- ab 2021 zw. 5,00 €/m² und 12,01 €/m² (Ø 7,97 €/m²) (geringe Datenmenge)

und

in den Stadtteilen Costedt, Vennebeck und Holtrup bei:

- bis 31.12.1960 zw. 3,64 €/m² und 7,22 €/m² (Ø 5,64 €/m²)
- 1961 - 1980 zw. 3,00 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 5,96 €/m²)
- 1981 - 2000 zw. 5,00 €/m² und 6,04 €/m² (Ø 5,52 €/m²)
- 2001 - 2020 zw. 6,00 €/m² und 7,22 €/m² (Ø 6,81 €/m²)
- ab 2021 Ø 7,00 €/m² (geringe Datenmenge)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 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 (1976) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (Ortsrand von Holzhausen) [eingeordnet]
- wegen der Ausstattung (Standard 2,2) [eingeordnet]
- wegen der Wohnungsgröße von rd. 96 bzw. 89 m² [leichte Abschläge] und
- wegen der Grundstücksart (Zweifamilienhaus & Garten) [Zuschlag]

so dass die als angemessen und marktüblich erzielbare Miete eingeschätzt wird mit:
rd. 5,50 €/m² für die Wohnungen im Zweifamilienhaus
sowie rd. 30,00 € für die Garage und
rd. 10,00 € je Stellplatz.

Die tatsächlichen Mieten liegen gem. Aussage des Vertreters der Mieter bei:

ca. 5,52 €/m² für die Wohnung im EG und

ca. 5,39 €/m² für die Wohnung im OG.

Diese werden für die Bewertung als marktüblich in Ansatz genommen

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von rd. 1.060,- €.

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:	~ 13,80 €/m ² x 185 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		2.553,00 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 351,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		702,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		242,40 €
Summe:		<u>3.497,40 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Garage:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 104,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		104,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 46,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		46,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		7,20 €
Zwischensumme:		<u>157,20 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Stellplätze:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 104,- € x 1/3 x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		69,33 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 46,- € x 1/3 x 2	

Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	30,67 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz: ~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	4,80 €
Zwischensumme:	<u>104,80 €</u>
Summe (BWK gesamt):	<u>3.759,40 €</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 2024 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für freistehende Zweifamilienhäuser von Ø 1,9 % +/- 0,9 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2024 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser angegeben:

Stadt Minden:	2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH)
Kreise Herford & Lippe:	keine Angaben
Kreis Schaumburg:	Ø 1,6 %; 0,1 % - 7,0 % (EFH/ZFH)
Kreise Nienburg & Diepholz:	Ø 1,9 %; 0,2 % - 3,4 % (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 Positive wie Negative Faktoren auch beim Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen:

- + positiver Ausrichtung des Grundstücks
- + rel. gute Verkehrsanbindungen
- o einige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- ländliche Lage mit einem rel. niedrigen Bodenrichtwert
- älteres Baujahr des Gebäudes mit mäßiger Energieeffizienz
- einfacher bis mittlerer Gebäudestandard
- Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf
- leicht negative demographische Entwicklung

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit rd. 185 m² Wohnfläche, einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 294.000 €, einem Bodenwertniveau von rd. 75 €/m² am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteil Holzhausen I der Stadt Porta Westfalica und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren -
- ... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 2,0 %** als angemessen und erforderlich erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Zweifamilienhaus gem. Angaben in der Bauakte 1964 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **32 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, werden im vorliegenden Fall für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 35.000,- €** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, sind im vorliegenden Fall keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ersichtlich. Die mangelnde Wärmedämmung wird als altersentsprechend eingestuft.

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 200.000,00 €** und
der **Ertragswert** mit **rd. 196.000,00 €** ermittelt.

5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Holzhausen I -, Königsberger Straße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Holzhausen I</i>	357	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Holzhausen I</i>	9	830	515 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 26.08.2024 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stadthagen, den 21.10.2024

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

• Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

GEG:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

BetrKV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

• **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [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 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen	(1 Seite)
Anlage 2: Wohnflächenberechnungen	(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, Fertigmaßen
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte) örtlich auf Plausibilität
überprüft
in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987).

Zweifamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]
KG	rd. 124
EG	rd. 124
DG	rd. 124
Summe BGF:	rd. 372 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen, tlw. Fertigmaßen (lichten Maßen)
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte), örtlich auf Plausibilität
überprüft
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Zweifamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss			
Schlafzimmer	+	15,37	15,37
Kinderzimmer	+	11,39	11,04
	-	0,35	
Esszimmer	+	12,15	12,01
	-	0,14	
Bad	+	6,08	6,08
Flur	+	8,74	8,74
Küche	+	9,86	9,86
Wohnen	+	27,34	27,34
Terrasse zu ¼	+	21	5,25
Wohnfläche EG		Σ EG:	95,69 m² rd. 96 m²
Dachgeschoss			
Schlafzimmer	+	15,37	15,37
Kinderzimmer	+	11,39	11,04
	-	0,35	
Esszimmer	+	12,15	10,87
	-	1,14	
	-	0,14	
Toilette	+	2,31	2,31
Bad	+	3,55	3,55
Flur	+	8,74	8,74
Küche	+	7,07	7,07
Abstellraum	+	2,20	2,20
Wohnzimmer	+	27,34	25,41
		1,93	
Balkon zu ¼	+	10,20	2,55
Wohnfläche DG		Σ OG:	89,11 m² rd. 89 m²
Wohnfläche gesamt			
			184,80 m² rd. 185 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

2.)



Nordansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses mit Garage

Anlage 3: Fotos

3.)



Nordostansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses mit Garage

4.)



Südostansicht (Rückansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Südwestansicht (Gartenansicht) des Zweifamilienhauses

6.)



Westansicht (Gartenansicht) der Garage

Anlage 3: Fotos

7.)



Nordostansicht (Vorderansicht) der Garage

8.)



Südostansicht (Rückansicht) der Garage und
des Zweifamilienhauses (rechts)