

Amtsgericht Minden  
Königswall 8  
**32423 Minden**

Datum: 18.03.2024  
Projektnummer: 051/24/323

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 011 K 012/23  
über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer  
**Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen bebautes Grundstück  
in 32425 Minden, Wintgensstraße 12**



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
06.03.2024 ermittelt mit:

**rd. 265.000,- €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 7 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.	Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen.....	11
3.3.	Nebengebäude.....	14
3.4.	Außenanlagen.....	14
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.2.	Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	18
4.2.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....	20
4.1.	Sachwertermittlung.....	22
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	22
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	23
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
4.2.	Ertragswertermittlung.....	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 einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen bebautes Grundstück
Objektadresse:	Wintgensstraße 12 32425 Minden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Minden, Blatt 3.134, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Minden, Flur 4, Flurstück 165, Hof- und Gebäudefläche, Wintgensstraße 12, 817 m <sup>2</sup>

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtauftrag vom:	10.01.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren des Grundstücks 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 01.02.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 19.02.2024 geladen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Mit Schreiben vom 15.02.2024 wurden Schuldner und Gläubiger nach Rücksprache mit dem Eigentümer zum Ortstermin am 04.03.2024 geladen. Mit Schreiben vom 29.02.2024 wurden Schuldner und Gläubiger nach erneuter Rücksprache mit den Eigentümern zum abgeänderten und nun vereinbarten Ortstermin am 06.03.2024 geladen.
Tage der Ortsbesichtigungen:	19.02.2024 (1. Ortstermin, nur Außenbesichtigung) 06.03.2024 (2. Ortstermin, Außen- und Innenbesichtigung)
Teilnehmer am 1.Ortstermin:	Nur der Sachverständige
Teilnehmer am 2.Ortstermin:	Die Eigentümer sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	06.03.2024
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der

Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.

Qualitätsstichtag: 06.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.01.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 22.01.2024
- 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 Minden
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Minden, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

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

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

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

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

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

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

- **Großräumige Lage**

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Minden (ca. 82.000 Einwohner)
	Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen
	Bevölkerungsentwicklung
	- seit 2011 - 2021: + 2,4 %
	- 2020 bis 2040: + 0,3 %
	Durchschnittsalter
	- 2021: 44,3 Jahre
	- 2040: 45,5 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Petershagen	(ca. 10 km entfernt)
Porta Westfalica	(ca. 11 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 15 km entfernt)
Bad Oeynhausen	(ca. 20 km entfernt)
Rinteln	(ca. 22 km entfernt)
Lübbecke, Espelkamp, Rahden	(ca. 25 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 28 km entfernt)
Herford	(ca. 35 km entfernt)
Hameln	(ca. 45 km entfernt)
Nienburg	(ca. 50 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 50 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
Hannover	(ca. 70 km entfernt)
Bremen	(ca. 100 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 220 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 61	(ca. 2 km entfernt)
B 65	(ca. 5,5 km entfernt)
B 482	(ca. 8,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 15 km entfernt)
A30	(ca. 17 km entfernt)

Bahnhof:

Minden (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover – Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:  
Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), in der Nähe Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (L764)

### • Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 6) nordwestlicher Stadtrand von Minden  
Entfernungen:  
zum Stadtzentrum von Minden ca. 3,5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m, Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Minden ca. 250 m bis 4 km entfernt  
Dem Bodenrichtwert von 120,- €/m<sup>2</sup> entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Minden bzw. um eine bis gute Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Wohnbauliche Nutzungen (überwiegend Doppelhaushälften), in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft

Beeinträchtigungen/Immissionen: Keine ersichtlich

Topografische Grundstückslage: Eben

### 2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 8) Straßenfront:  
ca. 19 m zur südlich gelegenen „Wintgensstraße“  
ca. 41 m zum westlich gelegenen „Knobelsdorffweg“  
Grundstückstiefe:  
ca. 20 m in Ost-West-Richtung  
ca. 41 m in Nord-Ost-Richtung  
Grundstücksgröße:  
Flurstück 165 Größe: 817 m<sup>2</sup>  
Bemerkungen:  
Regelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

### 2.3. Erschließung

Straßenart: Wohnstraße mit mäßigem Verkehr (Wintgensstraße), Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr (Knobelsdorffweg), verkehrsberuhigte 30er Zone

Straßenausbau: Wintgensstraße: ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, Parkstreifen nicht vorhanden  
Knobelsdorffweg: ortsüblich ausgebaut, Betonverbundsteinpflaster, Gehwege und Parkstreifen nicht

	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Hauptgebäudes, der ehemaligen Garage und des Gartenhauses Grundstück eingefriedet durch Zäune und 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 Grundbuchauszug vom 10.01.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Minden, Blatt 3.134 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk
Hinweis:	Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	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. Aussage

der Eigentümer 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 telefonischer Auskunft bei der Stadt Minden keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund 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 Minden 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 der Bauakte 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.

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

- **Der Umbau der Garage in Hauswirtschaftsräume wurde zwar in einem Anschreiben des Eigentümers vom 14.02.1994 an die Stadtverwaltung Minden erwähnt, eine Genehmigung seitens der Stadt ist aber nicht ersichtlich. Es wird zwar davon ausgegangen, dass dieser Umbau so nicht genehmigt wurde, aber eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der festgestellten Abweichung grundsätzlich möglich ist. Dies wird bei dieser Bewertung so vorausgesetzt.**

- Die sich auf der Garage befindliche Dachterrasse ist nicht in der Bauakte erwähnt. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht genehmigt wurde. Durch die Grenzbebauung wird davon ausgegangen, dass die Dachterrasse in der vorgefundenen Größe und mit dem Abstand zum Nachbargrundstück so nicht ohne Weiteres nachträglich genehmigungsfähig ist. Eine Nachbarschaftserklärung und/oder eine Baulast wird für die Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
- Das Gartenhaus ist nicht in der Bauakte vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass der Bau in dieser Größe und an der Grenze nicht genehmigt wurde. Auch hierfür wird vorausgesetzt, dass eine Nachbarschaftserklärung und/oder eine Baulast für eine Genehmigungsfähigkeit erforderlich wäre.
- Der Doppelcarport ist in dieser Größe nicht in der Bauakte vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass es so nicht genehmigt wurde. Es wird grundsätzlich eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

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 Minden zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

## 2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt. Zudem befindet sich eine ausgebaute Doppelgarage und ein Doppelcarport auf dem Grundstück.

### 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 vorliegende Bauakte.

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. Es sei denn, der optische Eindruck vermittelt zerstörte Infrastruktur.

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. Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen

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

Gebäudeart:	Einseitig angebautes Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen) mit Anbauten, ein- bzw. zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1937 (gem. Bauakte) 1969 Ausbau DG-Anbau 1991-95 Umbau zum Zweifamilienhaus (Abriss alter Anbau)
Modernisierungen / Umbauten:	1992 Fenster erneuert ab 2001 Innenausbau und Elektroleitungen erneuert / ergänzt 2016 Heizung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Putzfassade (Südseite) und Verblendung (Halbstein aus Klinker)

## • Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. Bauakte)
Kellerwände:	Mauerwerk (gem. Bauakte)
Umfassungswände:	Mauerwerk (gem. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massive Decke über dem KG, Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Naturstein, massive Treppe zum KG
Hauseingangsbereich:	Eingangstreppe und Eingangsüberdachung, Haustür aus Kunststoff mit Seitenelement und Lichtausschnitten
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach (Altbau), Pultdach (Anbau) Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

## • Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Doppelhaus mit 2 Wohnungen:

<u>Kellergeschoss:</u>	Kellerraum
<u>Erdgeschoss:</u>	Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, Flur und Abstellraum Wohnfläche EG: ~ 80 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss:</u>	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und Dachterrasse (so nicht genehmigt; Anrechnung nur anteilmäßig) Wohnfläche DG: ~ 91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>rd. 171 m<sup>2</sup></b>

## • Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fußböden:	Fliesen, Naturstein, Parkett, Teppich, im Keller Beton (Estrich)
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, Fliesen in den Bädern im Keller Putz
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, im Keller ohne Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im OG elektrisch,

Dachflächenfenster mit Isolierverglasung,  
im Keller Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Innentüren: Holztüren mit Holzzargen und tlw. Lichtausschnitten

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  
Abwasserinstallationen: Abwasserableitung in das kommunale SW-Abwasserkanalnetz  
Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, ab 2001 erneuert  
Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr 2016, Heizkörper  
Warmwasserversorgung: Zentral  
Sanitäre Installation: Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallationen  
EG: Bad mit Dusche, WC- & Waschbecken sowie Anschluss für eine Wanne  
Gäste-WC mit WC- & Waschbecken  
DG: Bad mit bodengleicher Dusche, WC- & Waschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen: - Eingangstreppe  
- Eingangsüberdachung  
- Dachgaube  
- Außentreppe  
- Dachterrasse (so nicht genehmigt)  
- Hebeanlage  
- Kaminofenanschluss  
Besonnung und Belichtung: Mäßig (innenliegendes Bad im EG) bis durchschnittlich  
Grundrissgestaltung: Zweckmäßig  
Wirtschaftliche Wertminderung: Nachträgliche Baugenehmigungen  
- zum Umbau der Garage in Hauswirtschaftsräume  
- und evtl. mit Nutzung einer genehmigungsfähigen Dachterrasse,  
- eines genehmigungsfähigen Gartenhauses und  
- der abweichenden Größe des Doppelcarports  
Baumängel und Bauschäden: - massive Feuchtigkeitseinwirkungen im Anbau (ehem. Garage) an Decke, Wänden, Fußböden und Tür (Decke abgängig, Nässe, Putzabplatzungen, Farbabbblätterungen, Schimmelbefall, etc.)  
- fehlende Wanne im EG-Bad  
- kein Geländer an Eingangstreppe (gem. Bauakte)  
- Außen-Holzbauteile reparatur-/anstrichsbedürftig

(Eingangsüberdachung, Carport, Gartenhaus,  
Windfedern, etc.)

- Pflasterungen der Hoffläche reparaturbedürftig

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist als befriedigend zu bezeichnen. Es besteht in Teilbereichen allerdings ein erheblicher Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3. Nebengebäude

- (ehem.) Garage, Baujahr 1967, rd. 31 m<sup>2</sup> Nutzfläche, massive Bauweise mit Flachdach, umgebaut zu Hauswirtschaftsräumen bzw. zu Büro- und Nebenräumen mit Wasser- und Stromanschlüssen; Es liegt keine Baugenehmigung für den Ausbau vor!
- Doppelcarport, Baujahr um 1993, rd. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche (genehmigt), Holzkonstruktion, Flachdach mit Dachpappe; Es liegt bzgl. der Größe eine Abweichung zur Baugenehmigung vor!

### 3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonverbundsteinpflaster
- Einfriedungen durch Zäune, Gabionen und Hecken
- Gartenhaus in einem mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand
- Gartenanlage mit Freisitz, Teich und Bewuchs

Die Außenanlagen machen einen angelegten, aber in Teilbereichen vernachlässigten Eindruck.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen bebaute Grundstück in 32425 Minden, Wintgensstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	3.134	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Minden	4	165	817 m <sup>2</sup>

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### • Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

erforderliche Daten und Markt Anpassungsfaktoren (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 Preis-

vergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Normalherstellungskosten; Alterswertminderung; aber auch der Bodenwert) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### • Ertragswertverfahren

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

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

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

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

### • Vergleichswertverfahren

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

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

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **120,- €/m<sup>2</sup>** 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	=	600 m <sup>2</sup>

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I-II-geschossig
Grundstücksfläche	=	817 m <sup>2</sup>

### 4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>		Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	120,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m <sup>2</sup>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2023	06.03.2024	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Ausrichtung	lageüblich	nordöstlich	× 0,92	E2
Anbauart	freistehend	angebaut	× 0,94	E3
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	103,78 €/m <sup>2</sup> E4
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	E5
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	600	817	× 0,84	E6
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	82,81 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
Insgesamt				-0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>rd.</b>	<b>83,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	83,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>83,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	817 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>=</b>	<b>67.811,00 €</b>
Zu-/Abschläge	+	0,00 €
<b>Bodenwert</b>	<b>rd.</b>	<b>68.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** für das gesamte Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 insgesamt **rd. 68.000,- €**.

## 4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland in der Stadt Minden ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 0,8 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,3 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr nicht und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 3,8 % 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 06.03.2024 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 nordnordöstliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als unterdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **0,92** angesetzt.

### E3 - Anbauart

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % - 95 %
- beim Mittelhaus 80 % - 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen) Lagen im unteren Spannenbereich. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Stadtrandbereich einer Kreisstadt mit einem mittleren Bodenrichtwert handelt, wird ein Faktor im oberen Bereich von **0,94 für Reihenendhäuser/Doppelhaushälften** gewählt.

### E4 - 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.

### E5 - Zuschnitt:

Die Wertbeeinflussung durch die Lage des Grundstücks als Ecklage (gegebenenfalls Entrichtung erhöhter öffentliche Abgaben sowie Erstellung und Unterhaltung aufwendigerer Einfriedungen) wird berücksichtigt mit einem geschätzten Abschlag von **rd. 5 %** bzw. einem Faktor von **0,95**.

### E6 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (600 m<sup>2</sup>) abweichende Grundstücksfläche (817 m<sup>2</sup>) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses berücksichtigt.

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

Richtwertgröße hinaus:

<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Faktor</u>
bis zu 200	0,5
bis zu 400	0,4
bis zu 800	0,3

Bewertungsgrundstück:	817 m <sup>2</sup>		
Richtwertgrundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert:	120,- €/m <sup>2</sup>		
Berechnung:	600 m <sup>2</sup> x 120,- €/m <sup>2</sup>	=	72.000,- €
	217 m <sup>2</sup> x 120,- €/m <sup>2</sup> x 0,4	=	10.416,- €
Gesamtbodenwert:		=	82.416,- €
Bodenwertniveau:	82.416,- € / 817 m <sup>2</sup>	=	100,88 €/m <sup>2</sup>
Anpassungsfaktoren:	100,88 €/m <sup>2</sup> / 120,- €/m <sup>2</sup>	=	<b>0,84</b>

## 4.1.

### 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

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

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

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

#### 4.1.2. Sachwertberechnung

<b>Gebäude:</b>	Doppelhaushälfte Zweifamilienhaus	ehem. Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 263 m <sup>2</sup>	rd. 41 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) IV.Q/2023 (2010 = 100)</b>	179,1	179,1
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	936,00 €/m <sup>2</sup> BGF	780,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.676,38 €/m <sup>2</sup> BGF	1.396,98 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>		
• Normgebäude	440.887,94 €	57.276,18 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	440.887,94 €	57.276,18 €
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear
* Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
* Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre	20 Jahre
* Prozentual	60,00 %	66,67 %
* Betrag	264.532,76 €	38.184,12 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
* Gebäude (bzw. Normgebäude)	176.355,18 €	19.092,06 €
* besondere Bauteile	20.000,00 €	
* besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	196.355,18 €	19.092,06 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	=	<b>215.447,24 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen und des Doppelcarports</b>	+	<b>27.000,00 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>242.447,24 €</b>
<b>Bodenwert</b>	+	<b>67.811,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>310.258,24 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)</b>	×	<b>0,95</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>294.745,33 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	<b>25.000,00 €</b>
- wirtschaftliche Wertminderungen	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>264.745,33 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>265.000,00 €</b>

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

Objekt : Minden, Wintgensstraße 12  
Baujahr: 1937  
Modernisierungsgrad: 8 Punkte  
sonstige Bauteile vorhanden

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

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			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 2.01 / 2.21 / 2.33	738	822	942	1137	1419	
Gebäudestandardkennzahl						2,95

Außenwände	1 x 23% x 942	217 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 822	123 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 942	104 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 942	104 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 942	104 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 1137	57 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 942	85 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 942	85 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 942	57 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>936 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangstreppe</li> <li>- Eingangsüberdachung</li> <li>- Dachgaube</li> <li>- Außentreppe</li> <li>- Dachterrasse (so nicht genehmigt)</li> <li>- Hebeanlage</li> <li>- Kaminofenanschluss</li> </ul>	-
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 20.000,- €</b>

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen</li> <li>- Hof- und Wegebefestigungen</li> <li>- Einfriedungen</li> <li>- Gartenhaus</li> <li>- Gartenanlage mit Freisitz, Teich und Bewuchs</li> </ul>	<b>rd. 20.000,- €</b>
<b>Nebengebäude</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doppelcarport</li> </ul>	<b>rd. 7.000,- €</b>
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 27.000,- €</b>

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- massive Feuchtigkeitseinwirkungen im Anbau (ehem. Garage) an Decke, Wänden, Fußböden und Tür (Decke abgängig, Nässe, Putzabplatzungen, Farbablätterungen, Schimmelbefall, etc.)</li> <li>- fehlende Wanne im EG-Bad</li> <li>- kein Geländer an Eingangstreppe (gem. Bauakte)</li> <li>- Außen-Holzbauteile reparatur-/anstrichsbedürftig (Eingangsüberdachung, Carport, Gartenhaus, Windfedern, etc.)</li> <li>- Pflasterungen der Hoffläche reparaturbedürftig</li> </ul>	
gesamt:	<b>rd. - 25.000,- €</b>
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nachträgliche Baugenehmigungen</li> </ul>	<b>rd. - 5.000,- €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<b>rd. - 30.000,- €</b>

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

#### Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der Bauzeichnung aus der amtlichen Bauakte durchgeführt und auf Plausibilität geprüft.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

#### Herstellungswert

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

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex (BPI) 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- oder Abschlag anzusetzen.

#### 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 und Einrichtungen unter Berücksichtigung einer eingeschätzten teilweisen Genehmigungsfähigkeit der Dachterrasse insgesamt ein Zeitwert von rd. **20.000,- €** angesetzt.

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

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

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, etc.) ein Zeitwert von **rd. 20.000,- €** angesetzt und für den Carport ein Zeitwert von **rd. 7.000,- €**.

### **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 wird die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus mit **rd. 80 Jahren** und für die ehem. Garage mit **rd. 60 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das vom Gutachterausschuss 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 die Doppelhaushälfte ursprünglich um 1937 errichtet und 1991 bis 1995 umgebaut zu einem Zweifamilienhaus (inkl. Abriss alter Anbau). Die weiteren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für die Doppelhaushälfte von **32 Jahren** und für die Garage von **20 Jahren** angesetzt.

### **Alterswertminderung**

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

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

Wertminderungen wegen zusätzlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von

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

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 25.000,- €** angesetzt, was einem prozentualen Anteil von rd. 4 % an den angesetzten Herstellungskosten entspricht.

#### 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 wird für die nachträglich erforderlichen Baugenehmigungen zum Umbau der Garage in Hauswirtschaftsräume mit Nutzung einer genehmigungsfähigen (kleineren) Dachterrasse, eines genehmigungsfähigen Gartenhauses und der abweichenden Größe des Doppelcarports ein Abschlag in Höhe von zusammen **rd. 5.000,- €** (geschätzt) angesetzt.

#### **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 2024 der Stadt Minden sind für Doppelhäuser und Reihenhäuser bei Sachwerten von rd. 310.000,- € Marktanpassungen / Sachwertfaktoren von durchschnittlich **0,99** (~ 0,8 bis ~ 1,2) veröffentlicht.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €:	k.A.
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €:	0,86
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €:	0,91
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €:	0,90

In den Grundstücksmarktberichten 2023 und 2024 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

Stadt Bielefeld (2023):	1,185 (EFH/ZFH/DHH/RH/DFH)
Kreis Herford (2023):	1,14 (DHH/REH)
Kreis Schaumburg (2024):	0,71 - 1,01 (DH/REH; Baujahr vor - ab 1950)
Kreis Nienburg (2024):	0,70 - 0,83 (DH/REH; Baujahr vor - nach 1945)

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

- + ruhige, städtische Wohnlage / Stadtrandlage
- + gute Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten
- + gute Verkehrsanbindungen
- + verbesserter Energieeffizienz
- Eckgrundstück
- älteres Baujahr
- mäßiger bauliche Zustand in Teilbereichen mit erheblichem Unterhaltungszustand
- fehlende Baugenehmigungen (Dachterrasse, ehem. Garage, Carport, Gartenhaus)

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

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

- Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen und rd. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren, in einer mittleren Wohnlage am Stadtrand von Minden mit einem Bodenrichtwert von 120,- €/m<sup>2</sup> und einem ermittelten Sachwert von rd. 310.000 € -

... wird ein Sachwertfaktor von **0,95** als sachgerecht und angemessen erachtet.

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

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

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

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

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

## 4.2. Ertragswertermittlung

### 4.2.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. 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	Wohn-/Nutzfläche (m <sup>2</sup> / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	Wohnung EG	80		-	-
	Wohnung DG	91		-	-
ehem. Garage	Wirtschaftsräume	31		-	-
Doppelcarport	Stellplätze	2		-	-
Summe		~ 202		-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche (m <sup>2</sup> / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	Wohnung EG	80	7,00	560,00	6.720,00
	Wohnung DG	91	7,00	637,00	7.644,00
ehem. Garage	Wirtschaftsräume	31	2,00	62,00	744,00
Doppelcarport	Stellplätze	2	20,00	40,00	480,00
Summe		~ 202	6,43	1.299,00	15.588,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>15.588,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	– 4.101,36 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.486,64 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (rentierlicher Anteil) 2,25 % von 67.811,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.525,75 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 9.960,89 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,6585
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 225.698,88 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>+ 67.811,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 293.509,88 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	– 25.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	– 5.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 263.509,88 €</b>
	<b>rd. 264.000,00 €</b>

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

#### Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte durchgeführt. 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.

Die Nutzflächen in der ausgebauten Garage und im Gartenhaus wurden aufgemessen.

#### 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 2022 der Stadt Minden unter Abgleich mit
  - der Mietangebotsübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Dabei wird von den angegebenen durchschnittlichen Werten in Minden ausgegangen.

Mieten für Wohnungen der Baujahre 1961 bis 1980

- mit einer Wohnfläche von 35 m<sup>2</sup> - 50 m<sup>2</sup>: 7,29 €/m<sup>2</sup> - 8,91 €/m<sup>2</sup> (Ø 8,09 €/m<sup>2</sup>)
- mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> - 65 m<sup>2</sup>: 6,23 €/m<sup>2</sup> - 7,62 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,93 €/m<sup>2</sup>)
- mit einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>: **5,90 €/m<sup>2</sup> - 7,22 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,56 €/m<sup>2</sup>)**
- mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>: **5,77 €/m<sup>2</sup> - 7,05 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,41 €/m<sup>2</sup>)**
- mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>: 5,65 €/m<sup>2</sup> - 6,90 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,28 €/m<sup>2</sup>)

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1976) [eingeordnet]
- wegen der Wohnungsgröße (rd. 80 m<sup>2</sup> im EG) und 91 m<sup>2</sup> im OG/DG) [interpoliert]
- wegen der Wohnlage (im Stadtteil Minderheide) [Abschlag]
- wegen der Grundstücksart (ZFH mit Garten) [Zuschlag]
- wegen der Mietpreisentwicklung [Zuschlag] und
- wegen der Ausstattung (Standard 2,95) [weder Zu- noch Abschlag]

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

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

Ø 6,60 €/m<sup>2</sup> (4,90 €/m<sup>2</sup> - 8,30 €/m<sup>2</sup>)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale: rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> - 15,00 €/m<sup>2</sup>

Die marktüblich erzielbaren Mieten werden wie folgt eingeschätzt:

rd. **7,00 €/m<sup>2</sup>** für die Wohnungen und **2,00 €/m<sup>2</sup>** für die ehem. Garage

bzw. rd. **560,- €/Monat** für die Wohnung im EG,

rd. **637,- €/Monat** für die Wohnung im OG/DG

rd. **62,- €/Monat** für die ausgebaute, ehem. Garage und

rd. **20,- €/Monat** je Stellplatz unter dem Doppelcarport

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

### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

Die Bewirtschaftungskostenanteile gem. Bestimmungsmodell der AGVGA-NRW für das Wohnhaus inkl. ausgebaute (ehem.) Garage:

Instandhaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 13,80 €/m <sup>2</sup> x 202 m <sup>2</sup>	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		2.787,60 €
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:		302,16 €
Summe:		<b><u>3.791,76 €</u></b>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Stellplätze/Carport:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 104,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		208,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 46,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		92,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		9,60 €
Zwischensumme:		<b><u>309,60 €</u></b>
Summe (BWK gesamt):		<b><u>4.101,36 €</u></b>

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

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

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

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

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

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

## Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Minden sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2,0 % bis 4,5 % veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2023 und 2024 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Kreis Minden-Lübbecke (2023): Ø 2,3 % +/- 1,1 (für Zweifamilienhäuser (ZFH))

Kreis Herford (2023): keine Angaben (für ZFH)

Stadt Bielefeld (2023): Ø 1,6 % +/- 0,7 (für ZFH), Ø 1,6 % +/- 0,8 (für DHH),

Kreise Schaumburg (2024): Ø 1,6 %; 0,1 % - 7,0 % (EFH/ZFH)

Kreise Nienburg (2024): Ø 1,6 %; 0,2 % - 3,4 % (DHH)

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

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

- + ruhige, städtische Wohnlage / Stadtrandlage
- + gute Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten
- + gute Verkehrsanbindungen
- + verbesserter Energieeffizienz
- Eckgrundstück
- älteres Baujahr
- mäßiger bauliche Zustand in Teilbereichen mit erheblichem Unterhaltungsstau
- fehlende Baugenehmigungen (Dachterrasse, ehem. Garage, Carport, Gartenhaus)

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

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

- unvermietete Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen und rd. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 310.000 €, in einer mittleren Wohnlage am Stadtrand von Minden mit einem Bodenrichtwert von 120,- €/m<sup>2</sup> und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren -

... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. **2,25 %** als sachgerecht und angemessen erachtet.

## Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde die Doppelhaushälfte ursprünglich um 1937 errichtet und 1991 bis 1995 umgebaut zu einem Zweifamilienhaus (inkl. Abriss alter Anbau). Die weiteren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte

Restnutzungsdauer für die Doppelhaushälfte von **32 Jahren** und für die Garage von **20 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. **25.000,- €** angesetzt, was einem prozentualen Anteil von rd. 4 % an den angesetzten Herstellungskosten entspricht.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die nachträglich erforderlichen Baugenehmigungen zum Umbau der Garage in Hauswirtschaftsräume mit Nutzung einer genehmigungsfähigen (kleineren) Dachterrasse, eines genehmigungsfähigen Gartenhauses und der abweichenden Größe des Doppelcarports ein Abschlag in Höhe von zusammen **rd. 5.000,- €** (geschätzt) angesetzt.

## 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. 265.000,- €** und  
der **Ertragswert** mit **rd. 264.000,- €** 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 einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen bebaute Grundstück in 32425 Minden, Wintgensstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	3.134	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Minden	4	165	817 m <sup>2</sup>

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024 mit rd.

**265.000,- €**

**in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend 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 18.03.2024

## 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 Grundstücken – 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)

**WoFlV:**

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 2023
- [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 2024/23 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Minden sowie der benachbarten Städte und Kreise

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

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

... sind auf den folgenden 14 Seiten abgedruckt

## Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

### • Berechnung der Bruttogrundfläche:

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

### Doppelhaushälfte - Zweifamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]
Kellergeschoss	~ 32
Erdgeschoss	54,98 <u>+60,52</u> 115,50
Dachgeschoss	54,98 <u>+60,52</u> 115,50
<b>Summe:</b>	<b>rd. 263 m<sup>2</sup></b>

### Ehem. Garage:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	40,78
<b>Summe:</b>	<b>rd. 41 m<sup>2</sup></b>

Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

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

**Doppelhaushälfte – Zweifamilienhaus:**

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Wohnung im EG</b>			
Wohnzimmer	+	22,06	22,06
Küche	+	9,10	9,10
Schlafzimmer	+	17,58	17,58
Schlafzimmer	+	11,58	11,58
Bad	+	7,38	7,38
Flur	+	3,26	3,26
Abstellraum	+	7,38	7,38
Gäste-WC (außerhalb der Wohnung)		1,48	
<b>Summe EG:</b>			<b>79,71 m<sup>2</sup> rd. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung im OG/DG</b>			
Wohnzimmer	+	34,72	34,72
Schlafzimmer	+	8,50	8,50
Ankleide	+	8,62	8,62
Kind	+	14,53	14,53
Flur	+	4,24	4,24
Bad	+	6,41	6,41
Abstellraum	+	1,46	1,46
Küche	+	7,27	7,27
Dachterrasse (zu 1/8)		~ 40	~ 5
<b>Summe DG:</b>			<b>90,75 m<sup>2</sup> rd. 91 m<sup>2</sup></b>
Summe EG + DG:			<b>rd. 171 m<sup>2</sup></b>

**Ausbau der ehem. Garage – Wirtschaftsräume:**

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m <sup>2</sup> ]	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
„Bügeln“ (Büro)	+	16,97	16,97
„Waschen“	+	4,38	4,38
„Werk-/Abstellraum“	+	10,09	10,09
<b>Summe EG:</b>			<b>31,44 m<sup>2</sup> rd. 31 m<sup>2</sup></b>
Gartenhaus		18,57	18,57

Anlage 3: Fotos

1.)



Westansicht (Straßenansicht) der Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen

2.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) der Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen und Carport

Anlage 3: Fotos

3.)



Südwestansicht (Straßenansicht) der Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen

4.)



Südansicht (Straßenansicht) der Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen

Anlage 3: Fotos

5.)



Westansicht (Straßenansicht) des Carports und der ehem. Garage

6.)



Nordwestansicht (Gartenansicht) der Doppelhaushälfte  
mit Carport und Gartenhaus

Anlage 3: Fotos

7.)



Nordansicht (Gartenansicht) der Doppelhaushälfte mit Carport  
und Gartenhaus

8.)



Westansicht (Gartenansicht) des Gartenhauses

Anlage 3: Fotos

9.)



Nordansicht der Dachterrasse

10.)



Nordansicht des Gartens