

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 09.09.2024
Projektnummer: 072/24/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 14/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
unbebaute Grundstück
in 32469 Petershagen - Neuenknick -, Lindenauer Straße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.08.2024 ermittelt mit rd.

1.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 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	10
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
2.8.	Außenanlagen	10
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	12
3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
3.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
3.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
3.2.	Bodenwertermittlung.....	15
3.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15
3.2.2.	Wert der Außenanlagen.....	16
3.2.3.	Zusammenstellung der Werte.....	16
4.	Verkehrswert.....	17
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	19

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Lindenauer Straße 32469 Petershagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenknick, Blatt 1.053, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neuenknick, Flur 4, Flurstück 154, Gebäude- und Freifläche, Lindenauer Straße, 141 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtauftrag vom:	19.06.2024 (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 30.07.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 19.08.2024 geladen.
Tage der Ortsbesichtigung:	19.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	19.08.2024
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätstichtag:	19.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

- **Fragen des Auftraggebers**

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

- Bestehen baubehördliche Beanstandungen?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Beanstandungen.
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Baulasten.
- Bestehen Anhaltspunkte für mögliche Altlasten?
Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für mögliche Altlasten.
- Besteht Denkmalschutz?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Lageplan: siehe Anlage 6, Seite 28 des Gutachtens
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 1, Seite 20 - 21 des Gutachtens

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2024

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

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

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

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

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

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

• Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Landkreis:	Minden-Lübbecke	
Ort und Einwohnerzahl:	Petershagen	(ca. 25.000 Einwohner)
	Neuenknick	(ca. 800 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Demographietyp: kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung	
	Bevölkerungsentwicklung	
	- seit 2011:	- 3,4 %
	- 2020 bis 2040:	- 3,6 %
	Durchschnittsalter	
	- 2021:	46,5 Jahre
	- 2040:	48,2 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /

Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Petershagen	(ca. 13 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 16 km entfernt)
Minden, Bückeberg	(ca. 22 km entfernt)
Wunstorf, Neustadt	(ca. 30 km entfernt)
Nienburg	(ca. 32 km entfernt)
Rahden, Espelkamp	(ca. 37 km entfernt)
Lübbecke, Bad Oeynhausen	(ca. 40 km entfernt)
Herford	(ca. 50 km entfernt)
Hannover, Hameln	(ca. 55 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 70 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 80 km entfernt)
Bremen	(ca. 90 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 240 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 482	(ca. 3 km entfernt)
B 441	(ca. 8 km entfernt)
B 61	(ca. 13 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 30 km entfernt)
A30	(ca. 35 km entfernt)

Bahnhof:

Petershagen-Lahde	(ca. 11 km entfernt)
Minden	(ca. 22 km entfernt)

Flughafen:

Hannover - Langenhagen (ca. 55 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 6:
Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6) Im östlichen Außenbereich der Gemarkung Neuenknick gelegen (Streusiedlung Lindenau)

Entfernungen:

zum Ortskern von Neuenknick ca. 2 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) direkt vor dem Objekt, Grundschule und Kindergarten in Windheim und Ilse ca. 6 km, Geschäfte des täglichen Bedarfs und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Petershagen und Lahde ca. 11 bis 14 km
Dem Bodenrichtwert von 20,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine einfache Wohnlage im Außenbereich des Kreises Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Normal (ortsüblich)

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 8) Straßenfront:
ca. 15 m zur südlich gelegenen „Lindenauer Straße“

Grundstückstiefe:
ca. 0 - 19 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:
Flurstück 154 Größe: 141 m²

Bemerkungen:
Dreieckige Grundstücksform, Reihengrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße „Lindenauer Straße“ als Kreisstraße K38 klassifiziert mit eher mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung eines Nebengebäudes (Bauwischgarage) auf dem westlichen Nachbargrundstück, zur Straße eingefriedet durch einen Zaun

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 21.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuenknick, Blatt 1.053 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 2: 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 einem 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 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt geworden. 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 gem. Auskunft bei der Stadt Petershagen keine Eintragung.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, daher besteht kein Denkmalschutz.

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt Petershagen als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Auskunft bei der Stadt Petershagen gem. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Private Grünfläche / Gartenland im Außenbereich

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei der Stadt Petershagen und den Stadtwerken (Abwasserbetrieb) der Stadt Petershagen zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag (im Wesentlichen) unbebaut, mit Ausnahme einer ca. 20 m² großen, gepflasterten Fläche parallel zur Straße, die scheinbar als Stellplatz und als Erweiterung der davor liegenden Bushaltestelle genutzt wird.

2.8. Außenanlagen

Neben der ca. 20 m² großen, gepflasterten Fläche ist der überwiegende Bereich des Grundstücks als Garten genutzt. Die Außenanlagen machen einen etwas vernachlässigten Eindruck.

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. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 32469 Petershagen -Neuenknick-, Lindenauer Straße zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenknick	1.053	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuenknick	4	154	141 m ²

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1. 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.

- **Wertermittlung des unbebauten Grundstücks**

Der Verkehrswert unbebauter Grundstücke ist nach § 40 ImmoWertV als Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Im Vergleichsverfahren wird gem. § 24 ImmoWertV der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zum herangezogenen Verfahren

3.1.2. 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. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungsstatus, 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 nur bedingt vor**. Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Es handelt sich zwar nicht um eine Verkehrs- oder Gemeinbedarfsfläche, aber aufgrund der Größe und des Zuschnitts ist die zu bewertende Fläche als eigenständiges Bauland nicht geeignet. Die Fläche wird als Gartenland zur Ergänzung einer der beiden angrenzenden bebauten Grundstücke im Außenbereich eingeschätzt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt im vorliegenden Fall deshalb auf der Grundlage der im Bodenrichtwertauszug angegebenen Preisauskünfte für „überschüssige Flächenanteile“, die als private Grünfläche bzw. Gartenland einzuordnen sind.

3.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **20,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen (W)
Ergänzende Nutzung	=	bebaute Flächen im Außenbereich
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I - II-geschossig
Grundstücksfläche	=	850 m ²

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2024
Entwicklungszustand	=	private Grünfläche / Gartenland im Außenbereich
Art der Nutzung	=	Garten mit gepflastertem Teilbereich (Stellplatz)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Grundstücksfläche	=	141 m ²

3.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Das Flurstück 154 mit einer Größe von 141 m², einem dreieckigen Zuschnitt, einer 20 m² großen Pflasterfläche und sonstiger Nutzung als Garten wird als private Grünfläche bzw. als Gartenland beurteilt.

Auszug aus den Zusatzinformationen zum Bodenrichtwertausdruck:

Überschüssiger Flächenanteil

„Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als **Erweiterung von Wohnbaugrundstücken** zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind **baulich nicht nutzbar**. Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke haben ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von **1 €/m² bis 12 €/m²** zu verzeichnen. Der **durchschnittliche Wert** ist mit **5 €/m²** ermittelt worden.“

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der eher ungünstigen Merkmale mit der Lage im Außenbereich und dem niedrigen Bodenrichtwert von 20,- €/m², der benachbarten relativ großen Grundstücksflächen, die nicht zwingend auf die Ergänzungsfläche des Bewertungsobjektes angewiesen wären und der direkt angrenzenden Bushaltestelle ein Wertniveau im unteren Bereich der angegebene Wertspanne zwischen **1 €/m² bis 12 €/m² in Höhe von rd. 3,- €/m²** als angemessen erachtet. Somit ergibt sich ein Verkehrswert von:

$$3,00 \text{ €/m}^2 \times 141 \text{ m}^2 = 423,00 \text{ €}$$

rd. 400,- €

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2024 insgesamt rd. **400,- €**.

3.2.2. Wert der Außenanlagen

Zum Bodenwert kommt ein Wertansatz für die Außenanlagen hinzu. Im vorliegenden Fall ist insbesondere für die gepflasterte Fläche entlang der Lindenauer Straße, die als Außenstellplatz genutzt werden kann und die auf ca. 20 m² geschätzt wird, ein Wertansatz gerechtfertigt. Desweiteren besteht ein Holzzaun als Einfriedung zur Straßenseite, der aber aufgrund eines scheinbar umgestürzten Baumes beschädigt wurde. Der als Gartenland nutzbare Bereich hinter dem Holzzaun macht ebenfalls eher einen vernachlässigten Eindruck.

Für die **Außenanlagen** wird ein pauschaler Wertzuschlag in Höhe von rd. **600,- €** als sachgerecht erachtet und angesetzt.

3.2.3. Zusammenstellung der Werte

Bodenwert: 400,- €

Wert der Außenanlagen: 600,- €

Verkehrswert: 1.000,- €

4. Verkehrswert

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der **Verkehrswert** für das das unbebaute Grundstück in 32469 Petershagen -Neuenknick-Lindenauer Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenknick	1.053	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuenknick	4	154	141 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 19.08.2024 mit rd.

1.000,- €

in Worten: eintausend 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 09.09.2024

5. 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)

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

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotos	(2 Seiten)
Anlage 2:	Fotoübersichtsplan	(1 Seite)
Anlage 3:	Auszüge aus dem Bodenrichtwertausdruck	(2 Seiten)
Anlage 4:	Auszüge aus den topografischen Karten mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „Geo Content GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“	(1 Seite)
Anlage 5:	Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“	(3 Seiten)
Anlage 6:	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)	(1 Seite)

... sind auf den folgenden 10 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Fotos

1.)



Südwestansicht (Straßenansicht) des Flurstücks 154

2.)



Südwestansicht (Straßenansicht) des Flurstücks 154

Anlage 1: Fotos

3.)



Westansicht (Straßenansicht) des Flurstücks 154

4.)



Südostansicht (Straßenansicht) des Flurstücks 154