

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 10.04.2024
Projektnummer: 053/24/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 011 K 025/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Resthof bebaute Grundstück (ehem. auch gewerblich genutzt)
in 32469 Petershagen - Neuenknick -, Lindenauer Straße 35**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.04.2024 ermittelt mit rd.

162.000,- €

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.....	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.	Wohnhaus -Zweifamilienhaus-.....	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.....	19
4.1.	Sachwertermittlung.....	21
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	21
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	22
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	25
4.2.	Ertragswertermittlung.....	30
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	30
4.2.3.	Ertragswertberechnung.....	31
4.2.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
4.3.	Vergleichswertermittlung.....	36
4.3.1.	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
4.3.2.	Vorbemerkungen zu Datengrundlage.....	37
4.3.3.	Vergleichswertermittlung / Vergleichsfaktoren.....	38
4.3.4.	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	40
5.	Verkehrswert.....	41
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	41
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	41
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	41
5.2.	Verkehrswert.....	42
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	43
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	44

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Resthof bestehend aus einem Wohnhaus -Zweifamilienhaus- und 3 Wirtschaftsanbauten (Scheune, Stall, Werkstatt)
Objektadresse:	Lindenauer Straße 35 32469 Petershagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenknick, Blatt 1.053, lfd. Nrn. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Neuenknick, Flur 4, Flurstück 188, Gebäude- und Freifläche, Lindenauer Straße 35, 2.720 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtauftrag vom:	12.01.2024 (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 19.02.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 11.03.2024 geladen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Mit Schreiben vom 12.03.2024 wurden Schuldner und Gläubiger erneut zum Ortstermin am 03.04.2024 geladen.
Tage der Ortsbesichtigungen:	11.03.2024 (1.Ortstermin, nur Außenbesichtigung) 03.04.2024 (2.Ortstermin, nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer am 1.Ortstermin:	Nur der Sachverständige
Teilnehmer am 2.Ortstermin:	Nur der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	03.04.2024
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:	03.04.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.01.2024

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 Petershagen
- 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 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:	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. 63 m zur südlich gelegenen „Lindenauer Straße“
Grundstückstiefe:
ca. 35 - 65 m in Nord-Süd-Richtung
Grundstücksgröße:
Flurstück 188 Größe: 2.720 m²
Bemerkungen:
Leicht unregelmäßige (trapezförmige) 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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Medienanschlüsse, private Kleinkläranlage

	gem. Auskunft der Stadtwerke (Abwasserbetrieb) der Stadt Petershagen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Grenznahe Bebauungen des Anbaus zum südlichen Nachbargrundstück (Straße), tlw. eingefriedet durch Zäune
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 12.01.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuenknick, Blatt 1.053 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1: 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 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:

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

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt 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.

• Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus den Bauakten und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft.

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird grundsätzlich empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land im Außenbereich (vgl. §3 ImmoWertV)
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 bebaut mit einem Resthof bestehend aus einem Wohnhaus -Zweifamilienhaus- (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und 3 Wirtschaftsanbauten (Scheune, Stall, Werkstatt). Es wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude konnte **nicht von innen besichtigt** werden.

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

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

3.2. Wohnhaus -Zweifamilienhaus-

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

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit mehreren Anbauten (Stall, Werkstatt) teilunterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut (keine Innenbesichtigung!)
Baujahr:	Vor 1938 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	1953 Anbau einer Gaststube (Abriss 1973) 1960 Stallabbruch und Neubau eines Stalles mit Scheune und Erneuerung eines Giebels des Wohnhauses 1968 Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebsräume, Anbau eines Geräteraumes und einer Garage 1973 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Der energetische Standard wird dem Umbaujahr 1973 entsprechend eingeschätzt.
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (Ziegel)

- **Gebäudekonstruktion (keine Innenbesichtigung)**

Konstruktionsart:	Mischbauweise (Fachwerk und überwiegend massiv)
Fundamente:	Streifenfundamente und Stahlbeton-Bodenplatte (gem. Bauzeichnungen)

Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegelsteine), Ursprungshaus aus Fachwerk (gem. Bauakte)
Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk, Ursprungshaus Fachwerk (gem. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (gem. Bauakte)
Treppen:	Holztreppe oder Steintreppe (gem. Bauakte)
Hauseingangsbereich:	Eingang Wohnhaus: 2-flügelige Holzeingangstür mit Lichtausschnitten und Rollläden Eingang Straßenseite: Aluminiumtüren mit Lichtausschnitten
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Bauakte – keine Innenbesichtigung)**

Resthof/Zweifamilienhaus:

<u>Kellergeschoss:</u>	2 Kellerräume, Heizungsraum, Öllageraum
<u>Erdgeschoss:</u>	ehem. Laden, Büro, Erfrischungsraum, 2 WC-Räume, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Speisekammer, Bad (im Anbau), Flure und Windfang Wohn/Nutzfläche: 205 m ²
<u>Obergeschoss:</u>	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gästezimmer, Schlafzimmer, Bad, Duschaum, WC, Flur mit Garderobe, Bodenraum und Loggia Wohn/Nutzfläche: ~ 204 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	~ 409 m²

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand (keine Innenbesichtigung)**

Fußböden:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung Kunststoffbelag, Fliesen, Parkett oder Teppichboden (gem. Bauakte)
Wandbekleidung:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung
Deckenbekleidung:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung tlw. Hängedecke im EG aus Homaton oder Odenwaldplatten (gem. Bauakte)
Fenster:	Holz-, Aluminium- und Kunststofffenster mit Einfach-, Doppel- oder Isolierverglasungen, Kunststoffrollläden

Innentüren: Unbekannt, keine Innenbesichtigung
Holztüren (gem. Bauakte)

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung (keine Innenbesichtigung)**

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Abwasserableitung in eine private Kleinkläranlage (gem. Auskunft der Stadtwerke (Abwasserbetrieb) der Stadt Petershagen)

Elektroinstallation: Es wird von einem durchschnittlichen, dem Umbaujahr 1973 entsprechenden Standard ausgegangen.

Heizung: Ölzentralheizung (von 1973) mit Heizkörpern (gem. Bauakte)

Warmwasserversorgung: Unbekannt, keine Innenbesichtigung

Sanitäre Installation:
(gem. Bauzeichnungen) Es wird von einem durchschnittlichen, dem Umbaujahr 1973 entsprechenden Standard der Wasser- und Abwasserinstallationen ausgegangen.

 Bad im EG-Anbau: Installationen unbekannt

 Damen – WC im EG: WC- und Waschbecken

 Herren – WC im EG: Urinal, WC- und Waschbecken

 Bad im OG: Wanne, Dusche, Bidet, WC- und Waschbecken

 Duschraum im OG: 2 Duschen, Waschbecken

 WC im OG: WC- und Waschbecken

• **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (keine Innenbesichtigung)**

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen: Eingangsüberdachungen

Besonnung und Belichtung: Augenscheinlich ausreichend

Grundrissgestaltung: Im OG zweckmäßig, im EG dem ehemaligen Zweck eines gemischt genutzten Wohnhauses mit Laden und vormals einer gastronomischen Nutzung entsprechend. Dadurch sind Grundrissanpassung im EG zu einer reinen Wohnnutzung oder zu einer Büronutzung in Teilbereichen evtl. erforderlich. (keine Innenbesichtigung)

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine Innenbesichtigung, von außen keine ersichtlich, möglicherweise aber Grundrissanpassung erforderlich

Baumängel und Bauschäden: **Keine Innenbesichtigung!**

- Abgängige Überdachungen
- Risse in der Fassade und Fugen tlw. erneuerungsbedürftig

- Vermutlich statische Problematik im Bereich des südlichen Anbaus (Werkstatt mit Büro) aufgrund der augenscheinlichen Abstützung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand (von außen betrachtet) ist mit Mängeln als noch ausreichend zu bezeichnen. Es besteht ein Unterhaltungsstau an der Fassade und den Überdachungen. Ob ein erhöhter Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf im Inneren besteht kann nur bedingt eingeschätzt werden.

3.3. Nebengebäude

- Anbau mit Werkstatt und Büro, Baujahr unbekannt vor 1938, massiv, eingeschossig, Satteldach mit Dachziegeln, Holzfenster, Holzeingangstür, Nachtspeicherofen, Wasseranschluss, Stromanschluss, Schäden an der Außenwand (Risse, s.o.)
- Stall, Baujahr 1960, massiv, Satteldach mit Dachziegeln, Holz-, Metall- und Betonrahmenfenster überwiegend mit Einfachverglasungen, Scheunentore, Strom- und Wasseranschluss
- Stallanbau (Geräteraum und Garage), Baujahr 1968, massiv, Satteldach mit Dachziegeln, Metalltore, Holzfenster

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, private Kleinkläranlage, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonsteinpflaster
- Einfriedungen tlw. mit Zäunen
- Garten und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen leicht vernachlässigten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Resthof bestehend aus einem Wohnhaus -Zweifamilienhaus- und 3 Wirtschaftsneubauten (Scheune, Stall, Werkstatt) bebaute Grundstück in 32469 Petershagen - Neuenknick -, Lindenauer Straße 35 zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenknick	1.053	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuenknick	4	188	2.720 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

• Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

• Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren:

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

- **Sachwertverfahren**

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

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

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen

erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

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

• Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nur bedingt 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 **zu Kontrollzwecken möglich**, weil

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

4.2. 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	=	03.04.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen (W) im Außenbereich
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	II-geschossig
Grundstücksfläche	=	2.720 m ²

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>beitrags-/abgabefreien</u> Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	20,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2024	03.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Ausrichtung	lageüblich	nord-nordöstlich	×	0,90	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	18,00 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	Bestandsschutz (baureifes Land) im Außenbereich	Bestandsschutz (baureifes Land) im Außenbereich	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnen); bebaute Flächen im Außenbereich	W (Wohnen); bebaute Flächen im Außenbereich	×	1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	850	2.720	×	0,61	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	10,98 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
Insgesamt				-0,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd.	11,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	11,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	=	11,00 €/m²
Fläche	×	2.720 m ²
Gesamtbodenwert	=	29.920,00 €
Zu-/Abschläge	+	0,00 €
Bodenwert	rd.	30.000,- €

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2024 insgesamt rd. **30.000,- €**.

4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Trotz des Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke mit einer Steigerung von rd. 9,8% im Jahr 2022 zu 2021 und einer durchschnittlichen Steigerung von rd. 6,4 % pro Jahr in den letzten 5 Jahren. Der Bodenrichtwert ist in den letzten 5 Jahren konstant geblieben bei 20 €/m². 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 rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte/Ende 2022 wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 03.04.2024 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 nord-nordöstliche 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 **0,90** angesetzt.

E3 - lageangepasster abgabefreier BRW:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E4 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (1.000 m²) abweichenden Grundstücksfläche (ca. 2.720 m²) wird in Anlehnung an die veröffentlichten Flächen-Umrechnungskoeffizienten des benachbarten Gutachterausschusses (für die benachbarten Landkreise Nienburg und Diepholz) berücksichtigt, da der örtliche Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten bei größeren Grundstücksflächen mit Resthöfen ausgewiesen hat.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von größeren landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich gem. Grundstücksmarktbericht Sulingen-Verden:

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m ²)	10	25	40	55	70	85	100
Bodenwert (€/m ²) (Hofraumfläche im Außenbereich bis 5.000 m ²)	7	14	20	26	32	37	42
Umrechnungskoeffizient	0,70	0,56	0,50	0,47	0,45	0,43	0,42

- Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks: 20 €/m² - Koeffizient:0,61

4.1. Sachwertermittlung

4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Sachwertberechnung

Gebäude:	Zweifamilienhaus	Werkstatt/Büro	Lager mit Mischnutzung	Garagen (Scheune)
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 877 m ²	rd. 92 m ²	rd. 158 m ²	rd. 152 m ²
Baupreisindex (BPI) IV. Q/2023 (2010 = 100)	1,791	1,791	1,791	1,791
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) [je m² BGF] • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	698,00 €/m ² 1.250,12 €/m ²	845,00 €/m ² 1.513,40 €/m ²	480,00 €/m ² 859,68 €/m ²	680,00 €/m ² 1.217,88 €/m ²
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.096.355,20 €	139.232,80 €	135.829,44 €	185.117,76 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.096.355,20 €	139.232,80 €	135.829,44 €	185.117,76 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 24 Jahre 70,00 % 767.448,67 €	linear 60 Jahre 10 Jahre 83,33 % 116.027,33 €	linear 60 Jahre 10 Jahre 83,33 % 113.191,20 €	linear 60 Jahre 10 Jahre 83,33 % 154.264,80 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	328.906,57 € 3.000,00 €	23.205,47 €	22.638,24 €	30.852,96 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	331.906,57 €	23.205,47 €	22.638,24 €	30.852,96 €

Gebäudewerte insgesamt	=	408.603,24 €
Wert der Außenanlagen	+	20.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	428.603,24 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	+	29.920,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	458.523,24 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,45
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	206.335,46 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	15.000,00 €
Sachwert	=	191.335,46 €
	rd.	191.000,00 €

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

Objekt : Neuenknick, Lindenauer Straße 35
Baujahr: 1965
Modernisierungsgrad: 2 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 24 Jahre
lineare Alterswertminderung: 70,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	629	701	804	970	1211	
Gebäudestandardkennzahl						1,96

Außenwände	1 x 23% x 701	161 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 629 + 0,5 x 15% x 701	100 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 629 + 0,5 x 11% x 701	73 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 629 + 0,5 x 11% x 701	73 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 701 + 0,5 x 11% x 804	83 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 701	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 701 + 0,5 x 9% x 804	68 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 701	63 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 701	42 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		698 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Eingangsüberdachungen	
gesamt:	rd. 3.000,- €

• **Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Hof- und Wegebefestigungen - Einfriedungen - Garten und Pflanzungen	
gesamt:	rd. 20.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- möglicherweise aber Grundrissanpassung erforderlich: Berücksichtigung über Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	0,- €

Wirtschaftliche Wertminderung	
- abgängige Überdachungen - Risse in der Fassade und Fugen tlw. erneuerungsbedürftig - Vermutlich statische Problematik im Bereich des südlichen Anbaus (Werkstatt mit Büro) aufgrund der augenscheinlichen Abstützung	rd. - 15.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 15.000,- €
---	-------------------------

4.1.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Kellergeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall ist augenscheinlich kein Zu- oder Abschlag erforderlich.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird für die nicht anderweitig berücksichtigten (im BGF- oder NHK-Ansatz) besonderen Bauteile / besonderen Einrichtungen am Resthof -Zweifamilienhaus- ein Zeitwert von **rd. 3.000,- €** angesetzt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für den Wohnhaus -Zweifamilienhaus- mit **rd. 80 Jahren** angesetzt und für die ehemals (land-)wirtschaftlich genutzten Nebengebäude mit **rd. 60 Jahren**.

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 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.

Der Resthof mit dem Wohnhaus und dem südlichen Anbau wurde ursprünglich vor 1938 errichtet. 1973 erfolgte ein Um- und Anbau mit Aufstockung und Kernsanierung. Danach erfolgten augenscheinlich allenfalls leichte Modernisierungen.

Bei vorliegendem fiktiven Baujahr 1965, aufgrund des Um- und Anbaus mit Aufstockung und Kernsanierung 1973 und unter Berücksichtigung einer leichten Modernisierung sowie der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von **24 Jahren** und für die landwirtschaftlichen Nebengebäude von **rd. 10 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. 15.000,- €** angesetzt.

Anmerkung:

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

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Immobilienbewertungen die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da er die betreffenden Gebäude nur zerstörungsfrei und nach äußerem Anschein untersuchen kann und grundsätzlich keine 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 des Objekts korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind augenscheinlich von außen keine Besonderheiten erkennbar.

Ob möglicherweise Grundrissanpassung im EG erforderlich werden, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eindeutig beurteilt werden, und wird über einen Risikoabschlag ausreichend berücksichtigt.

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 2023 des Kreises Minden-Lübbecke sind keine statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für Resthofstellen / Bauernhäuser veröffentlicht, nur Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser u.a. wie folgt:

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €:	0,86
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 275.000,- €:	0,88
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 250.000,- €:	0,90
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 425.000,- €:	0,84
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €:	0,85
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 375.000,- €:	0,87

Bei einem Sachwert von rd. 464.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren lässt sich lediglich ein extrapoliertes Sachwertfaktor von rd. 0,78 errechnen. Für höhere Sachwerte mit eher niedrigen Restnutzungsdauern sind keine Sachwertfaktoren dargestellt.

In den Grundstücksmarktdaten 2024 des benachbarten Gutachterausschusses sind folgende Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

Landkreise Nienburg/Diepholz: 0,45 (bei einem BRW von 20 €/m²)

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

- + ruhige Wohnlage
- + massiver Resthof mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten
- einfache, ländliche Lage (Außenbereich) mit niedrigem Bodenrichtwert
- kaum Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vorhanden
- mäßige Verkehrsanbindungen
- Ausrichtung des Grundstücks
- älteres Baujahr mit mäßiger Energieeffizienz
- mäßiger Objektzustand mit augenscheinlichem Instandhaltungsstau
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- Resthof, bestehend aus einem Wohnhaus -Zweifamilienhaus- und 3 Wirtschaftsangebauten (Scheune, Stall, Werkstatt) mit rd. 410 m² Wohn- und rd. 330 m² Nutzflächen, einem eher einfachen Gebäudestandard, Restnutzungsdauern von 10 bis 24 Jahren, einem Bodenrichtwert von 20 €/m² im Außenbereich von Neuenknick und einem ermittelten Sachwert von knapp 460.000 € -

... wird aufgrund der negativen Preisentwicklung seit etwa Mitte 2022 ein Sachwertfaktor von **0,45** als sachgerecht und angemessen erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

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

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, 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.

4.2.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohn-/Nutz- fläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (Zweifamilienhaus) Nebengebäude	Wohnung im EG	204			
	Wohnung im OG	205			
	Werkstatt / Büro	75			
	Lager (ehem. Stall)	120			
	Scheune - Garagen	135			
Summe		739	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohn-/Nutz- fläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (Zweifamilienhaus) Nebengebäude	Wohnung im EG	204	3,00	612,00	7.344,00
	Wohnung im OG	205	3,00	615,00	7.380,00
	Werkstatt / Büro	75	3,00	225,00	2.700,00
	Lager (ehem. Stall)	120	1,00	120,00	1.440,00
	Scheune - Garagen	135	1,00	135,00	1.620,00
Summe		739	2,30	1.707,00	20.484,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.484,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 8.713,93 €
jährlicher Reinertrag	= 11.770,07 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 3,0 % von 29.920,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (rentierlich))	– 897,60 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 10.872,47 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 3,0 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,877
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 161.749,74 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	+ 29.920,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 191.669,74 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	– 15.000,00 €
Ertragswert	= 176.669,74 €
	rd. 177.000,00 €

4.2.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde 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.

Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel (2021/22) der Stadt Petershagen unter Abgleich mit
 - der Mietübersicht des Grundstücksmarktberichts Minden-Lübbecke 2023 sowie
 - der Mietübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Petershagen (2021/22) liegen die durchschnittlichen Mieten in einfachen Lagen, wie u.a. in den Außenbereichen

- bis 1960: 3,33 €/m² - 5,63 €/m²
- 1961 – 2000: 3,33 €/m² - 5,63 €/m²
- 2001 – 2020: 3,33 €/m² - 5,63 €/m²

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 4,10 €/m²
- 1960 im Mittel bei 4,40 €/m²
- 1970 im Mittel bei 4,65 €/m²
- 1980 im Mittel bei 4,95 €/m²
- 1990 im Mittel bei 5,25 €/m²
- 2000 im Mittel bei 5,70 €/m²
- 2010 im Mittel bei 6,15 €/m²
- Neubau im Mittel bei 8,00 €/m²

Für die zu bewertenden Wohnflächen sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen des Baujahres (1968) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (im Außenbereich von Neuenknick) [eingeordnet],
- wegen der Wohnungsgröße von 204 und 205 m² [Abschläge],
- wegen der Grundstücksart (Zweifamilienhaus & Garten) [Zuschläge],
- wegen der Ausstattung (Annahme mittel) [weder Zu-/Abschlag],
- wegen der Geschosslage [weder Zu-/Abschlag]

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

Ø 6,60 €/m² (4,90 €/m² - 8,30 €/m²)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale:

- Wohnungen: rd. 2,00 €/m² - 11,00 €/m²
- Wohnhäuser: rd. 5,00 €/m² - 9,00 €/m²

Die marktüblich erzielbaren Mieten werden wie folgt eingeschätzt:

rd. 3,00 €/m² für die beiden Wohnungen und die Werkstatt mit Büro sowie
rd. 1,00 €/ m² für die Lagerflächen im Stall- und Scheunengebäude mit Garagen

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von rd. 1.707,- €.

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Bewirtschaftungskostenanteile gem. Bestimmungsmodell der AGVGA-NRW:

Instandhaltungskosten für Wohnnutzung: ~ 13,75 €/m ² x 409 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	5.623,75 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung: ~ 351,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	702,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung: ~ 2 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	294,48 €
Summe:	<u>6.620,23 €</u>
Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung: ~ 6,90 €/m ² x 75 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	517,50 €
Verwaltungskosten für Werkstattnutzung mit Büro: ~ 3 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	81,00 €
Mietausfallwagnis für Lagernutzung: ~ 4 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	108,00 €
Summe:	<u>706,50 €</u>
Instandhaltungskosten für Lagernutzung: ~ 4,60 €/m ² x 255 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	1.173,00 €
Verwaltungskosten für Lagernutzung: ~ 3 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	91,80 €
Mietausfallwagnis für Lagernutzung: ~ 4 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:	122,40 €
Summe:	<u>1.387,20 €</u>
Summe (BWK gesamt):	<u>8.713,93 €</u>

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

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d.h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d.h.

zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für freistehende Zweifamilienhäuser von \emptyset 2,3 % +/- 1,1 sowie für Drei- und Mehrfamilienhäuser von \emptyset 3,4 % +/- 1,26 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2024/2023 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser angegeben:

Stadt Minden 2024:	2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH);	4,0 % - 6,0 % (DFH/MFH)
Kreise Herford 2024:	keine Angaben (EFH/ZFH);	2,4 % +/- 0,8 % (DFH)
Kreise Lippe 2024:	keine Angaben (EFH/ZFH);	2,0 % - 3,3 % (DFH/MFH)
Kreis Schaumburg 2024:	\emptyset 1,6 %; 0,1 % - 7,0 % (EFH/ZFH)	
Kreise Nienburg & Diepholz 2024:	\emptyset 1,9 %; 0,2 % - 3,4 % (EFH/ZFH)	

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

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

- + ruhige Wohnlage
- + massiver Resthof mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten
- einfache, ländliche Lage (Außenbereich) mit niedrigem Bodenrichtwert
- kaum Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vorhanden
- mäßige Verkehrsanbindungen
- Ausrichtung des Grundstücks
- älteres Baujahr mit mäßiger Energieeffizienz
- mäßiger Objektzustand mit augenscheinlichem Instandhaltungsstau

- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- unvermieteter Resthof, bestehend aus einem Wohnhaus -Zweifamilienhaus- und 3 Wirtschaftsneubauten (Scheune, Stall, Werkstatt) mit rd. 410 m² Wohn- und rd. 330 m² Nutzflächen, einem eher einfachen Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von knapp 460.000 €, einem Bodenrichtwert von 20 €/m² im Außenbereich von Neuenknick und Restnutzungsdauern von 10 bis 24 Jahren -

... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 3,0 %** als angemessen und sachgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde der Resthof mit dem Wohnhaus und dem südlichen Anbau ursprünglich vor 1938 errichtet. 1973 erfolgte ein Um- und Anbau mit Aufstockung und Kernsanierung. Danach erfolgten augenscheinlich allenfalls leichte Modernisierungen.

Bei Annahme der verlängerten Restnutzungsdauern für das Wohnhaus von **24 Jahren** und für die landwirtschaftlichen Nebengebäude von rd. **10 Jahren** und unter Berücksichtigung der Ertragsanteile wird eine gewichtete Restnutzungsdauer von rd. **20 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 15.000,- €** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, sind im vorliegenden Fall augenscheinlich von außen keine Besonderheiten erkennbar.

Ob möglicherweise Grundrissanpassung im EG erforderlich werden, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eindeutig beurteilt werden, und wird über einen Risikoabschlag ausreichend berücksichtigt.

4.3. Vergleichswertermittlung

4.3.1. Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

Vergleichsfaktor

Ein Vergleichsfaktor (Richtwert) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekt begründet.

4.3.2. Vorbemerkungen zu Datengrundlage

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, muss der Gutachterausschuss auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte Immobilien mit ihren wesentlichen Daten in der **Kaufpreissammlung** gespeichert.

Die Darstellung des Vergleichswerts im vorliegenden Fall als Kontrollwert zum Sachwert basiert zum einen auf **Vergleichspreisspannen** für Resthofstellen im Kreis Minden-Lübbecke gem. Grundstücksmarktbericht 2023 und zum anderen auf **Vergleichsfaktoren**, die in den Grundstücksmarktdaten 2024 für Resthofstellen in vergleichbarer Lage der benachbarten Landkreise Nienburg und Diepholz sowie Verden und Heidekreis veröffentlicht sind. Diese Vergleichsfaktoren beziehen sich auf weiterverkaufte Resthofstellen / Bauernhäuser aus den jeweiligen Kreisen und wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Die in den Grundstücksmarktberichten dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den **Wert der baulichen Anlagen** und den **Wert des Grund und Bodens** ohne Acker- und Grünlandflächen. Abweichungen von den dargestellten durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren und müssen dementsprechend bei der Bewertung eines individuellen Objektes berücksichtigt werden.

Ggf. bestehende Besonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Vergleichswertverfahren** stellt durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Vergleichsfaktors **einen indirekten Kaufpreisvergleich** dar.

4.3.3. Vergleichswertermittlung / Vergleichsfaktoren

Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Minden-Lübbecke

64

Übersicht der Hauptpreismkmale für Resthofstellen

Hauptpreismkmale	
bis 125.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- und Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand, tlw. abgängig, ▪ es besteht grundlegender Sanierungsbedarf, ▪ die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar, tlw. nur Grundstücksverwertung
125.000 EUR bis 185.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- u. Fachwerkbauweise mit kleineren Modernisierungen im Wohnbereich ▪ tlw. Instandsetzungsbedarf am Baukörper ▪ eingeschränkter Wohnstandard, Neben- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt
185.000 EUR bis 250.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Massivbauweise mit Umbauten und Modernisierungen, mittlerer bis guter baulicher Zustand ▪ haustechnische Anlagen überwiegend dem heutigen Stand angepasst ▪ Wohnbereich ohne größere Investitionen nutzbar
über 250.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- und Fachwerkbauweise, Teil- bzw. Vollsanierung ▪ haustechnische Anlagen auf neuzeitlichem Standard ▪ zeitgemäßer Wohnstandard, Nebengebäude tlw. umgenutzt

Vergleichsfaktoren in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage und dem fiktiven Baujahr aus den Grundstücksmarktdaten für die benachbarten Landkreise Nienburg, Diepholz sowie Verden und Heidekreis

Bodenrichtwert	Baujahr	Vergleichswert
15 €/m ²	1960	94.700 €
	1965	111.300 €
	1970	129.200 €
	1975	148.400 €
	1980	168.900 €
	1985	190.700 €
	1990	213.800 €
30 €/m ²	1995	238.200 €
	1960	117.400 €
	1965	135.800 €
	1970	155.500 €
	1975	176.500 €
	1980	198.800 €
	1985	222.400 €
1990	247.300 €	
	1995	273.400 €

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf einen Bodenwert von rd. 20,- €/m² und ein Baujahr von 1971 (dem Modell in Niedersachsen entsprechend)				Erläuterungen
durch Interpolation			141.927 €	
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.07.2023	03.04.2024	x 1,00	E01
Wohnfläche	durchschnittlich 180 m ²	409 m ²	x 1,43	E02
Ausstattung	durchschnittlich 2,0	1,96	x 0,985	E03
Nutzfläche	durchschnittlich 400 m ²	330 m ²	x 0,97	E04
Hofraumfläche	durchschnittlich 3.000 m ²	2.720 m ²	x 0,97	E05
angepasster Vergleichsfaktor			= 188.096 €	
III. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungs- besonderheiten	nicht vorhanden	vorhanden	- 15.000 €	E06
wirtschaftliche Wertminderungen	nicht vorhanden	nicht vorhanden	+/- 0 €	E07
Bodenwert (landwirtschaftliche Flächen)	nicht vorhanden	nicht vorhanden	+/- 0 €	E08
Vergleichswert des Resthofes			= 173.096 €	
			rd. 173.000 €	

4.3.4. Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E01:

Auf Basis des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Verkaufszeitpunkt (Preisindex) wird aufgrund der Stabilisierung des Immobilienmarktes seit Mitte 2023 ein neutraler Faktor von 1,00 berücksichtigt.

E02:

Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Wohnfläche wird ein extrapolierter Faktor von 1,43 berücksichtigt.

E03:

Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Ausstattung wird ein Faktor von 0,985 berücksichtigt.

E04:

Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichenden sonstigen Nutzflächen wird ein Faktor von 0,97 berücksichtigt.

E05:

Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Hofraumfläche wird ein Faktor von 0,97 berücksichtigt.

E06:

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die ersichtlichen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Wert von **15.000,- €** angesetzt.

E07:

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, sind im vorliegenden Fall augenscheinlich von außen keine Besonderheiten erkennbar.

Ob möglicherweise Grundrissanpassung im EG erforderlich werden, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eindeutig beurteilt werden, und wird über einen Risikoabschlag ausreichend berücksichtigt.

E08:

Es sind keine weiteren Acker- und Grünlandflächen vorhanden.

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.

Als drittes Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren stützend bzw. zur Ergebniskontrolle dargestellt (angewendet).

5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 191.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 177.000,00 € und
der Vergleichswert mit	rd. 173.000,00 € ermittelt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt **nicht (von innen) besichtigt** werden konnte, wird ein **Risikoabschlag** am ermittelten Sachwert von rd. **15 %** angesetzt.

Es ergibt sich:

191.000,- € abzüglich 15 % = 162.350,- €

gerundet: **162.000,- €**

5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof bestehend aus einem Wohnhaus -Zweifamilienhaus- und 3 Wirtschaftsneubauten (Scheune, Stall, Werkstatt) bebaute Grundstück in 32469 Petershagen - Neuenknick -, Lindenauer Straße 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenknick	1.053	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuenknick	4	188	2.720 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2024 mit rd.

162.000,- €

in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Stadthagen, den 10.04.2024

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

• Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

BetrKV:

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

ZVG:

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

• **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2010/11 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung -, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- [6] Grundstücksmarktberichte 2023 (2024) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen	(1 Seite)
Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnungen	(2 Seiten)
Anlage 3: Fotos	(7 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 „Geo Content 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 17 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

• Berechnung der Bruttogrundfläche:

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

Wohnhaus (Zweifamilienhaus) -Westtrakt-:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Kellergeschoss	88,32 <u>+ 16,56</u> 104,88
Erdgeschoss	257,31
Obergeschoss	257,31
Dachgeschoss	257,31
Summe BGF:	876,81 rd. 877

Lager mit Mischnutzung (ehem. Stall) -Nordtrakt-:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
EG:	rd. 158

Garagen -Scheune- (ehem. Geräteraum und Garagen) -Osttrakt-:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
EG:	rd. 152

Werkstatt/Büro -Südtrakt-: (gem. Liegenschaftskarte)

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
EG:	rd. 92

Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

• **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnungen erfolgen aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen / Bauberechnungen (Bauakte),
Plausibilitätsüberprüfung nur bedingt möglich,
da eine Innenbesichtigung nicht möglich war
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Wohnhaus (Zweifamilienhaus):

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Wohnfläche [m ²]
EG			
Wohnen	+	30,38	30,38
Küche	+	15,34	15,34
Schlafzimmer	+	20,25	20,25
Speisekammer	+	2,75	2,75
Bad (im Anbau)	+	4,59	4,59
Gang (Flur / teils im Anbau)	+	4,53	4,53
Flur	+	15,77	15,77
Windfang	+	7,55 + 3,67	
Wohnfläche EG:			93,61 m²
ehem. Laden	+	77,04	77,04
ehem. Büro	+	13,10	13,10
ehem. Erfrischungsraum	+	14,85	14,85
ehem. Gang	+	2,29	2,29
ehem. WC-Damen	+	1,82	1,82
ehem. WC-Herren	+	2,48	2,48
Nutz- bzw. zus. Wohnfläche EG			111,58 m²
Σ EG:			205,19 m² rd. 205 m²
OG			
Wohnzimmer	+	40,91	40,71
Esszimmer	+	25,52	25,52
Küche	+	20,25	20,25
Gästezimmer	+	14,05	14,05
Bodenraum	+	36,86	36,86
Schlafzimmer	+	20,55	20,55
Flur mit Garderobe	+	30,99	30,99
Bad	+	8,10	8,10
Duschbad	+	3,73	3,73
WC	+	1,91	1,91
Loggia (zu ¼)	+	6,33/4	1,58
Σ OG:			204,25 m² rd. 204 m²
Wohn- /Nutzfläche:			409,44 m² rd. 409 m²

Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

• Nutzflächenzusammenstellungen:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauakte (Bauzeichnungen) und Liegenschaftskarte

Lager mit Mischnutzung (ehem. Stall):

Raumbezeichnung	(+/-)	Nutzfläche [m ²]
EG		
Lager (ohne Bad und Gang (Flur))		ca. 120
Nutzfläche	Σ EG:	ca. 120 m²

Garagen (ehem. Geräteraum und Garagen):

Raumbezeichnung	(+/-)	Nutzfläche [m ²]
EG		
Garagen und Lager		ca. 135
Nutzfläche	Σ EG:	ca. 135 m²

Werkstatt/Büro:

Raumbezeichnung	(+/-)	Nutzfläche [m ²]
EG		
Werkstatt und Büro		ca. 75
Nutzfläche	Σ EG:	ca. 75 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Westansicht (Straßenansicht) des Resthofes mit Wohnhaus und Werkstatt

2.)



Südwestansicht (Straßenansicht) des Resthofes mit Wohnhaus
(ehem. Laden und Gastronomie im EG)

Anlage 3: Fotos

3.)



Südostansicht (Straßenansicht) des Resthofes
mit Werkstatt, Wohnhaus, Scheune und Stall

4.)



Ostansicht (Hofansicht) des Resthofes
mit Wohnhaus, Werkstatt- und Stallanbauten

Anlage 3: Fotos

5.)



Westansicht (Straßenansicht) des Werkstattanbaus

6.)



Ostansicht (Hofansicht) des Werkstattanbaus

Anlage 3: Fotos

7.)



Ostansicht (Hofansicht) des Resthofes
mit Wohnhaus und Stallanbau (Lager)

8.)



Südostansicht (Hofansicht) des Resthofes
mit Wohnhaus, Stall und Scheunenbauten

Anlage 3: Fotos

9.)



Südwestansicht (Hofansicht) des Resthofes
Scheune mit Garagen

10.)



Nordansicht (Rückansicht) der Scheune mit Garagen

Anlage 3: Fotos

11.)



Nordostansicht (Rückansicht) der Scheune (Garagen) mit ehem. Stall

12.)



Nordwestansicht (Rückansicht) des ehem. Stallanbaus
mit Wohnhaus und Scheunenanbau

Anlage 3: Fotos

13.)



Nordansicht (Rückansicht) des Wohnhauses und des ehem. Stalls

14.)



Westansicht (Seitenansicht) des Wohnhauses