

Amtsgericht Minden  
Königswall 8  
**32423 Minden**

Datum: 03.11.2025  
Projektnummer: 061/25/323

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 15/25  
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 32457 Porta Westfalica - Eisbergen -, Alter Kirchweg 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.09.2025 ermittelt mit rd.

**233.000,- €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form.....	8
2.3.	Erschließung.....	8
2.4.	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.	Zweifamilienhaus.....	12
3.3.	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
4.3.	Sachwertermittlung.....	21
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	21
4.3.3.	Sachwertberechnung.....	22
4.3.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	25
4.4.	Ertragswertermittlung.....	29
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	29
4.4.2.	Ertragswertberechnung.....	30
4.4.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
5.	Verkehrswert.....	35
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
5.2.	Verkehrswert.....	35
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	36
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	37

## 1. Allgemeine Angaben

### • Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Objektadresse:	Alter Kirchweg 13 32457 Porta Westfalica
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eisbergen, Blatt 796, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eisbergen, Flur 8, Flurstück 170, Gebäude- und Freifläche, Alter Kirchweg 13, 796 m <sup>2</sup>

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtauftrag vom:	06.08.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 08.09.2025 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 29.09.2025 geladen.
Tag der Ortsbesichtigungen:	29.09.2025 (Außen- und Innenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	2 Eigentümer sowie der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	29.09.2025
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:	29.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

## • Fragen des Auftraggebers

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
In dem Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:  
Zum Besichtigungstermin war kein Zubehör ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?  
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Es konnte allerdings leichte Abweichung beim Bewertungsobjekt festgestellt werden. Der als Loggia geplante Bereich im DG ist vollständig umschlossen und als Wintergarten ausgebaut sowie beheizbar, der als Wintergarten geplante Bereich im DG ist dafür massiv gebaut und für die Terrasse im EG ist eine Fensterfront zur Westseite erstellt worden. (siehe Kapitel 2.5 Bauordnungsrecht).
- Bestehen Baulasten?  
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Baulasten
- Bestehen Altlasten?  
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Einträge im Altlastenkataster.
- Besteht Denkmalschutz?  
Es besteht zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?  
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 01.09.2025
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakten der Stadt Porta Westfalica
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über den Gutachterausschuss und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Porta Westfalica, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnis der Bestandsaufnahmen vom 29.09.2025
- Fotografische Aufnahmen des Objekts vom 29.09.2025

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

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

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

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

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

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### • Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Landkreis:	Minden-Lübbecke	
Ort und Einwohnerzahl:	Porta Westfalica	(ca. 36.500 Einwohner)
	Ortsteil Eisbergen	(ca. 3.350 Einwohner)

Demographische Entwicklung: Demographietyp Porta Westfalica:  
Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen

#### Bevölkerungsentwicklung:

- seit 2011: + 2,5 %;

- 2020 bis 2040: - 1,5 %;

#### Durchschnittsalter:

- 2022: 45,0 Jahre

- 2040: 46,5 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 6)

#### Nächstgelegene Städte:

Rinteln (ca. 6 km entfernt)

Bückeburg (ca. 8 km entfernt)

Porta Westfalica (ca. 9 km entfernt)

Minden (ca. 15 km entfernt)

Bad Oeynhausen (ca. 18 km entfernt)

Stadthagen (ca. 25 km entfernt)

Herford, Lübbecke, Hameln (ca. 30 km entfernt)

Detmold (ca. 40 km entfernt)

Bielefeld (ca. 45 km entfernt)

Hannover (ca. 65 km entfernt)

Osnabrück (ca. 80 km entfernt)

#### Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 215 km entfernt)

#### Bundesstraßen:

B 238 (ca. 5 km entfernt)

B 83 (ca. 6,5 km entfernt)

B 482, B 61 und B 65 (ca. 9 - 9,5 km entfernt)

#### Autobahnzufahrt:

A2 (Hannover - Dortmund) (ca. 6 km entfernt)

#### Bahnhof:

Rinteln (ca. 6 km entfernt)

Porta Westfalica (ca. 9 km entfernt)

#### Flughafen:

Hannover - Langenhagen (ca. 70 km entfernt)

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

• **Kleinräumige Lage**

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 6) Südöstlicher Stadtrand von Porta Westfalica im Ortskern des Stadtteils Eisbergen gelegen;

Entfernungen:

zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 9 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt und Apotheke sowie Grundschule und Kindergarten im Ort ca. 100 - 500 m, Geschäfte des gehobenen Bedarfs, weiterführende Schulen, Stadtverwaltung, etc. ca. 5 - 10 km entfernt.

Dem Bodenrichtwert von 90,- €/m<sup>2</sup> entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Porta Westfalica bzw. im Kreis Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Keine Wesentlichen ersichtlich

Topografische Grundstückslage: Eben

**2.2. Gestalt und Form**

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 8)

Straßenfronten:

ca. 25 m zur östlichen Straße „Alter Kirchweg“  
ca. 28 m zur südlichen Straße „Habichthorst“

Grundstückstiefen:

ca. 25 - 32 m in Ost-West-Richtung  
ca. 21 - 28 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 170 Größe: 796 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Fast trapezförmige Grundstücksform, Eckgrundstück

**2.3. Erschließung**

Straßenart: „Alter Kirchweg“ Anliegerstraße (Zone 30) mit mäßigem Verkehr und „Habichthorst“ Anliegerstraße (Spielstraße) mit wenig Verkehr

Straßenausbau: Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen („Alter Kirchweg“) bzw. Betonverbundsteinpflaster („Habichthorst“), Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster („Alter Kirchweg“), Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen, Grundstück eingefriedet durch Mauer und Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.10.2025 der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### 2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eisbergen Blatt 796 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:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nach Auskunft der anwesenden Personen nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser

Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom 27.10.2025 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.

## 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

### • Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach telefonischer Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica am 29.09.2025 keine Eintragungen

Denkmalschutz:

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

### • Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Es gibt eine Innenbereichssatzung der Stadt Porta Westfalica gem. § 34 (2) über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil des Gebiets „Bruchfeld“.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB und dieser Innenbereichssatzung zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein bauliches „Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

### • Bauordnungsrecht

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

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

Es konnte allerdings folgende, leichte Abweichung festgestellt werden:

**Der als Loggia geplante Bereich im DG ist vollständig umschlossen und als Wintergarten ausgebaut sowie beheizbar, der als Wintergarten geplante Bereich im DG ist dafür massiv gebaut und für die Terrasse im EG ist eine Fensterfront zur Westseite erstellt worden. Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass dieser Bauten genehmigungsfähig sind. Sollten diese Baumaßnahmen gem. zuständigen Bauordnungsamt nicht genehmigungsfähig sein, wäre eine zusätzliche Berücksichtigung erforderlich.**

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

## **2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

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

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

## **2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) und wird eigen genutzt. Im Keller des Gebäudes befinden sich außerdem eine Garage und auf dem Grundstück ein Außenstellplatz.

### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

#### 3.2. Zweifamilienhaus

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

Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienhaus, eingeschossig, überwiegend unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Baujahr:	1969 / 1981 (Anbau)
Modernisierungen / Umbauten:	- Fassadendämmung (Baujahr nicht bekannt), - 1993 Heizung erneuert, - 2012 Bad EG erneuert und EG-Wohnung renoviert, - 2017 Fenster tlw. erneuert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energiebedarf plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen auf Wärmedämmverbundsystem, Sockel verblendet aus Klinker

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
-------------------	----------------

Fundamente:	Streifenfundamente, Stahlbeton (dem Baujahr entsprechend)
Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über KG und EG, Holzbalkendecke über DG
Treppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag, Holzeinschubtreppe zum Dachboden
Hauseingangsbereiche:	Eingangstreppe und offener Windfang, Haustür aus Aluminium mit Glasausschnitten
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:**

Kellergeschoss: Heizungsraum, Öllageraum, Waschküche, Vorratsraum, Flur, Garage  
Nutzfläche: rd. 67 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse  
Wohnfläche: rd. 70 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: Wohnzimmer + Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Wintergarten  
Wohnfläche: rd. 69 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: rd. 139 m<sup>2</sup>**

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Teppich, KG: Estrich tlw. mit Fliesen, Terrasse: Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, Fliesen in den Bädern, KG: Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, KG: Putz mit Anstrich
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster und tlw. Aluminiumfenster mit Isolierverglasungen, tlw. Holzfenster mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster aus Holz,

Innentüren: Rollläden aus Kunststoff, manuell betrieben, KG: Metallfenster mit Einfachverglasung und Gitter  
Furnierte Holztüren  
KG: Holztüren und fh-Tür

#### • **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  
Abwasserinstallationen: Abwasserableitung über Schmutzwasserkanal  
Elektroinstallation: Durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, elektr. betr. Garagentor  
Heizung: Ölzentralheizung von 1993, 3 Öltanks á 1.500 Liter  
Warmwasserversorgung: Zentral über die Heizung  
Sanitäre Installation: Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallationen  
Bad im EG: Bodengleiche Dusche, WC- und Handwaschbecken  
Bad im DG: Dusche, Wanne, WC- und Handwaschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen: - Eingangstreppe  
- offener Windfang  
- Terrasse mit Fensterfront, Wand und doppelter Überdachung  
- Kelleraußentreppe zur Terrasse  
Besonnung und Belichtung: Ausreichend  
Grundrissgestaltung: Überwiegend zweckmäßig mit gefangenen Räumen im Anbaubereich  
Wirtschaftliche Wertminderung: Heizungsanlage von 1993 älter als 30 Jahre  
Baumängel und Bauschäden: Feuchtigkeitsstellen im Bad (DG) und im Keller  
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal. In Teilbereichen bestehen ein leichter Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf im DG.

### **3.3. Außenanlagen**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen / Stellplatz mit Pflasterung, Platten, geflieste Terrasse
- Einfriedungen überwiegend durch Mauer und Hecken
- Gartenanlage mit Rasen, Pflanzungen sowie Gartenhaus und Zierbrunnen

Die Außenanlagen machen insgesamt einen gepflegten Eindruck.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Eisbergen -, Alter Kirchweg 13 zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eisbergen</i>	796	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eisbergen</i>	8	170	796 m <sup>2</sup>

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

- **Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

### 4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren:

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

#### • Sachwertverfahren

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

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

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

Durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors

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

#### • Ertragswertverfahren

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

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

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

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

#### • Vergleichswertverfahren

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

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

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **90,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	29.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	796 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	=	2

### 4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs-grund- stück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2025	29.09.2025	× 1,01	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Ausrichtung	lageüblich	nordwestlich	×	0,99	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	89,99 €/m <sup>2</sup>	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	0,95	E4
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	700	796	×	1,00	E5
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	85,49 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
Insgesamt				-0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>				<b>rd. 85,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	85,50 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>85,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (bebaut)	×	796 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert (rentierlich)</b>	=	<b>68.058,00 €</b>
Zu/Abschläge	-	0,00 €
<b>Bodenwert</b>	=	<b>68.058,00 €</b>
	rd.	<b>68.000,- €</b>

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 insgesamt rd. **68.000,- €**.

#### 4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

##### E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,7 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist von 2023 auf 2024 unverändert geblieben und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 7,0 % pro Jahr gestiegen. Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis wieder leicht steigenden Immobilienmarktes wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 29.09.2025 mit einem Faktor von **1,01** 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 nordwestliche (westlich-nördlich) Ausrichtung des Grundstücks (Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als leicht unterdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an den in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **0,99** berücksichtigt.

## E3 - lageangepasster abgabefreier BRW:

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

## E4 - Zuschnitt:

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

## E5 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m<sup>2</sup>) abweichende Grundstücksfläche (796 m<sup>2</sup>) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden-Lübbecke berücksichtigt.

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

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

- Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks: 796 m<sup>2</sup> - Koeffizient: 1,00
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 700 m<sup>2</sup> - Koeffizient: 1,00  
Anpassungsfaktor: **1,00**

### 4.3. Sachwertermittlung

#### 4.3.1. 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 miteinbezogen 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.

### 4.3.2. Sachwertberechnung

<b>Gebäude:</b>	Zweifamilienhaus mit Kellergarage
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 285 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) III. Q./2025 (2010 = 100)</b>	189,6
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	823,00 €/m <sup>2</sup> BGF 1.560,41 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	444.716,85 €
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	444.716,85 €
<b>Alterswertminderung</b> * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 42 Jahre 47,50 % 211.240,50 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	233.476,35 € 15.000,00 €
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	248.476,35 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	=	<b>248.476,35 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>15.000,00 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>263.476,35 €</b>
<b>Bodenwert</b>	+	<b>68.058,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>331.534,35 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)</b>	×	<b>0,75</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>248.650,76 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	<b>16.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>232.650,76 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>233.000,00 €</b>

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

Aktenzeichen: 061/25/323

Objekt: Alter Kirchweg 13, 32457 Porta Westfalica

Baujahr: 1969

Modernisierungspunkte: 10 Punkte

Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 42 Jahre

lineare Alterswertminderung: 47,5 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	664	736	847	1020	1278	
Gebäudestandardkennzahl						2,79

Außenwände	1 x 23% x 847	195 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 736	110 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 736 + 0,5 x 11% x 847	87 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 847	93 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 847	93 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 847	42 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 847	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 847	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 847	51 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>823 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

<b>Besondere Bauteile und Einrichtungen</b>	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangstreppe</li> <li>- offener Windfang</li> <li>- Terrasse mit Fensterfront, Wand und doppelter Überdachung</li> <li>- Kelleraußentreppe zur Terrasse</li> </ul>	
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 15.000,- €</b>

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

<b>Außenanlagen und Nebengebäude</b>	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen</li> <li>- Hof- und Wegebefestigungen / Stellplatz / Terrasse</li> <li>- Einfriedungen</li> <li>- Gartenanlage mit Rasen, Pflanzungen sowie Gartenhaus und Zierbrunnen</li> </ul>	<b>rd. 15.000,- €</b>
<b>gesamt:</b>	<b>rd. 15.000,- €</b>

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

<b>Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten</b>	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feuchtigkeitsstellen im Bad (DG) und im Keller</li> </ul>	<b>rd. - 5.000,- €</b>
<b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heizungsanlage von 1993 älter als 30 Jahre: erneuerungsbedürftig</li> </ul>	<b>rd. - 11.000,- €</b>

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<b>rd. - 16.000,- €</b>
---	-------------------------

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

##### **Berechnungsbasis**

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

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

##### **Herstellungswert**

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

##### **Baupreisindex**

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

##### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

##### **Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen**

Die in den Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnungen nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sowie die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 und Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile bzw. für besondere Einrichtungen. Bei älteren und/oder 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 besonderen Bauteile / besonderen Einrichtungen am Zweifamilienhaus ein Zeitwert von **rd. 15.000,- €** angesetzt.

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

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

Für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, Gartenhaus, etc.) werden **rd. 15.000,- €** angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zu Grunde zu legen. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

Im vorliegenden Fall wurde das Bewertungsobjekt 1969 errichtet und 1981 erweitert. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **42 Jahren** angesetzt.

### **Alterswertminderung**

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

## 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 2025 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: 0,74
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 350.000,- €: 0,72
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: 0,87
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 350.000,- €: 0,83

Bei einem Sachwert von rd. 332.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,75. Gemäß Grundstücksmarktdaten sind keine weiteren Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Merkmalen veröffentlicht entgegen einiger Grundstücksmarktberichte benachbarter Landkreise. Die aktuelleren Daten (Preisentwicklung) und die sonstigen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes zusätzlich zu berücksichtigen.

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

- + ruhige Wohnlage
- + einige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen vorhanden
- + gepflegtes Grundstück
- + solide Bauweise
- o durchschnittliche Verkehrsanbindungen
- o mittlerer Gebäudestandard
- o durchschnittlicher Energiebedarf
- ländliche Lage
- Eckgrundstück
- leichter Instandhaltungsstau
- leicht negative demographische Entwicklung

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit rd. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren, einem Bodenrichtwert von rd. 90 €/m<sup>2</sup> im Ortskern des ländlich geprägten Ortsteil Eisbergen der Stadt Porta Westfalica und einem ermittelten Sachwert von rd. 332.000 € -

... wird ein Abschlag in Höhe von rd. 25 % bzw. ein Faktor von **0,75** 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 Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 5.000,- €** angesetzt.

#### Anmerkung:

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird für einen zeitnahen Austausch der Heizungsanlage ein Abschlag von **rd. 11.000,- €** berücksichtigt.

## 4.4. Ertragswertermittlung

### 4.4.1. 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.

#### 4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	70			
	Wohnung im DG	69			
Stellplätze	Garage im KG	1			
	Außenstellplatz	1			
Summe		139	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	Monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	70	6,25	437,50	5.250,00
	Wohnung im DG	69	6,00	414,00	4.968,00
Stellplätze	Garage im KG	1	35,00	35,00	420,00
	Außenstellplatz	1	10,00	10,00	120,00
Summe		139	6,45	896,50	10.758,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.758,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	- <b>3.083,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.674,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (rentierlicher Anteil) 2,0 % von <b>68.058,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>1.361,16 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 6.313,68 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = <b>2,0 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>Ø 42</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,235</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 178.266,75 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>+ 68.058,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 246.324,75 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	- <b>16.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 230.324,75 €</b>
	<b>rd. 230.000,00 €</b>

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

##### Wohn-/Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel 2025 der Stadt Porta Westfalica unter Abgleich mit
  - dem Grundstücksmarktbericht Minden-Lübbecke 2025 und
  - der Mietübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica liegen die Mieten in den Stadtteilen Eisbergen, Lohfeld, Möllbergen und Veltheim der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 31.12.1960 zw. 3,64 €/m<sup>2</sup> und 8,12 €/m<sup>2</sup> (Ø 5,49 €/m<sup>2</sup>)
- 1961 - 1980 zw. 3,98 €/m<sup>2</sup> und 6,64 €/m<sup>2</sup> (Ø 5,27 €/m<sup>2</sup>)
- 1981 - 2000 zw. 4,13 €/m<sup>2</sup> und 7,79 €/m<sup>2</sup> (Ø 5,64 €/m<sup>2</sup>)
- 2001 - 2020 zw. 4,60 €/m<sup>2</sup> und 8,08 €/m<sup>2</sup> (Ø 6,00 €/m<sup>2</sup>)
- ab 2021 zw. 6,39 €/m<sup>2</sup> und 9,46 €/m<sup>2</sup> (Ø 7,90 €/m<sup>2</sup>)

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 5,30 €/m<sup>2</sup>
- 1960 im Mittel bei 5,70 €/m<sup>2</sup>
- 1970 im Mittel bei 6,20 €/m<sup>2</sup>
- 1980 im Mittel bei 6,50 €/m<sup>2</sup>
- 1990 im Mittel bei 6,80 €/m<sup>2</sup>
- 2000 im Mittel bei 7,50 €/m<sup>2</sup>
- 2010 im Mittel bei 8,30 €/m<sup>2</sup>
- Neubau im Mittel bei 10,10 €/m<sup>2</sup>

Mieten für Wohnhäuser liegen i.d.R. über den Wohnungsmieten.

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

Ø 6,80 €/m<sup>2</sup> (5,00 €/m<sup>2</sup> - 8,40 €/m<sup>2</sup>)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale: rd. 5,60 €/m<sup>2</sup> - 14,80 €/m<sup>2</sup>

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1987) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (Ortskern von Eisbergen) [eingeordnet]
- wegen der Ausstattung (Standard rd. 2,8) [eingeordnet]
- wegen der Wohnungsgröße von rd. 139 m<sup>2</sup> [Abschlag] und
- wegen der Grundstücksart (Zweifamilienhaus & Garten) [Zuschlag]

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

rd. 6,25 €/m<sup>2</sup> für die Wohnungen im EG und

rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> für die Wohnungen im DG

sowie rd. 35,00 € für die Garage und

rd. 10,00 € für den Außen-Stellplatz.

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von rd. 1.240,- €.

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

### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

Die Bewirtschaftungskostenanteile gem. Bestimmungsmodell der AGVGA-NRW für das Wohnhaus:

Instandhaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 14,00 €/m <sup>2</sup> x 139 m <sup>2</sup>	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		1.946,00 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 359,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		718,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		204,36 €
Summe:		<b><u>2.868,36 €</u></b>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Garage:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 106,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		106,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 47,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		47,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		8,40 €
Zwischensumme:		<b><u>161,40 €</u></b>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Stellplatz:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 106,- € x 1/3 x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		35,33 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 47,- € x 1/3 x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		15,67 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		2,40 €
Zwischensumme:		<b><u>53,40 €</u></b>

Summe (BWK gesamt): **3.083,16 €**

### **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 2025 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für freistehende Zweifamilienhäuser von  $\emptyset$  2,1 % +/- 0,8 veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2025 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser angegeben:

Stadt Minden:	2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH)
Kreis Herford:	$\emptyset$ 1,8 % +/- 0,7 (ZFH); $\emptyset$ 1,7 % +/- 0,7 (EFH)
Kreis Lippe:	keine Angaben
Kreis Schaumburg:	$\emptyset$ 1,85 %; 0,2 % - 6,8 % (EFH/ZFH)
Kreise Nienburg & Diepholz:	$\emptyset$ 2,2 %; 0,1 % - 4,2 % (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

+ einige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen vorhanden

- + gepflegtes Grundstück
- + solide Bauweise
- o durchschnittliche Verkehrsanbindungen
- o mittlerer Gebäudestandard
- o durchschnittlicher Energiebedarf
- ländliche Lage
- Eckgrundstück
- leichter Instandhaltungsstau
- leicht negative demographische Entwicklung

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit rd. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 332.000 €, einem Bodenrichtwert von rd. 90 €/m<sup>2</sup> im Ortskern des ländlich geprägten Ortsteil Eisbergen der Stadt Porta Westfalica und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren -

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

### **Restnutzungsdauer**

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Bewertungsobjekt im vorliegenden Fall 1969 errichtet und 1981 erweitert. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **42 Jahren** angesetzt.

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

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, werden im vorliegenden Fall für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 5.000,- €** angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für einen zeitnahen Austausch der Heizungsanlage ein Abschlag von **rd. 11.000,- €** berücksichtigt.

## 5. Verkehrswert

### 5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

#### 5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 233.000,- €** und  
der **Ertragswert** mit **rd. 230.000,- €** ermittelt.

### 5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Eisbergen -, Alter Kirchweg 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eisbergen</i>	796	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eisbergen</i>	8	170	796 m <sup>2</sup>

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 29.09.2025 mit rd.

**233.000,- €**

**in Worten: zweihundertdreiunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

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

Stadthagen, den 03.11.2025

## 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

#### **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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

#### **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 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

#### **GEG:**

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

#### **WoFlV:**

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

#### **WMR:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

## • **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [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 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

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

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

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

**Zweifamilienhaus mit Kellergarage:**

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]
KG	92,56
EG	92,56
DG	99,79
<b>Summe BGF:</b>	<b>284,91 rd. 285 m<sup>2</sup></b>

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen  
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen und Bauberechnungen (Bauakten)  
örtlich auf Plausibilität überprüft  
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

**Zweifamilienhaus:**

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Erdgeschoss</b>			
Wohnzimmer mit Esszimmer	+	16,09	31,63
	+	15,54	
Schlafzimmer	+	14,17	14,17
Küche	+	11,11	11,11
Bad	+	7,10	7,10
Flur	+	3,50	3,50
Terrasse zu ¼	+	~ 11	~ 2,75
<b>Wohnfläche EG</b>		<b>Σ EG:</b>	<b>70,26 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 70 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>			
Wohnzimmer + Arbeits- zimmer (urspr. Wintergarten)	+	14,46	24,22
	+	9,76	
Schlafzimmer	+	13,44	13,44
Küche	+	10,46	10,46
Bad	+	6,56	6,56
Flur	+	3,50	3,50
umschlossener Winter- garten (urspr. Loggia)	+	10,84	10,84
<b>Wohnfläche DG</b>		<b>Σ DG:</b>	<b>69,02 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 69 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>rd. 139 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	--	------------------------------

Anlage 3: Fotos

1.)



Südostansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

2.)



Südwestansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses  
mit Kellergarage

Anlage 3: Fotos

3.)



Westansicht (Seitenansicht) des Zweifamilienhauses

4.)



Nordwestansicht (Rückansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Nordostansicht (Gartenansicht) des Zweifamilienhauses

6.)



Ostansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

7.)



Südostansicht des Gartenhauses

8.)



Westansicht des Zierbrunnens