

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

**Dipl.-Ing. (Assessor)
Karsten Wichmann**
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER


Datum: 09.12.2024
Projektnummer: 077/24/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 17/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Erbbaurecht
am Grundstück
in 32469 Petershagen, Apfelbreite 5**



Es wurden folgende **Werte für das Erbbaurecht** zum Stichtag 11.11.2024 ermittelt:

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	rd. 193.000,- €
Wert der Erbbauzinsreallasten	rd. 13.000,- €
Wert der Vormerkung zur Erhöhung der Erbbauzinsen	rd. 12.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form.....	8
2.3.	Erschließung.....	8
2.4.	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.	Zweifamilienhaus.....	12
3.3.	Nebengebäude.....	15
3.4.	Außenanlagen.....	15
4.	Ermittlung der Verkehrswerte.....	16
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.1.3.	Bewertung des bebauten Grundstücks.....	17
4.1.4.	Bewertung des Erbbaurechts.....	19
4.1.5.	Grundsätze zum Erbbaurecht.....	19
4.1.6.	Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	21
4.2.	Bodenwertermittlung.....	24
4.2.1.	Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes.....	24
4.2.2.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	24
4.2.3.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....	25
4.3.	Sachwertermittlung.....	27
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	27
4.3.2.	Sachwertberechnung.....	28
4.3.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	31
4.4.	Ertragswertermittlung.....	35
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	35
4.4.2.	Ertragswertberechnung.....	36
4.4.2.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	37
5.	Verkehrswert (im Volleigentum).....	41
6.	Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.....	42
7.	Ermittlung des Erbbauzinses.....	44
8.	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	46
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	47

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Erbbaurecht (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
Objektadresse:	Apfelbreite 5 32469 Petershagen
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch v. Petershagen, Blatt 515, lfd. Nr. 1; Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit dem 01.04.1966
Katasterangaben:	Gemarkung Petershagen, Flur 12, Flurstück 225, Gebäude- und Freifläche, Apfelbreite 5, 930 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtauftrag vom:	07.10.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Erbbaurechts 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 21.10.2024 wurden die Erbbauberechtigten zum Ortstermin am 11.11.2024 geladen.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Erbbauberechtigten, der Bewohner der Wohnung im OG sowie der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	11.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätstichtag:	11.11.2024; entspricht dem Wertermittlungstichtag

• Fragen des Auftraggebers

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

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag waren der eingesehenen Bauakte nicht zu entnehmen. Allerdings war zum Besichtigungstermin ein Anbau zwischen Garage, Wohnhaus und Terrasse sowie mehrere Nebengebäude (Schuppen / Holzunterstände / Gewächshaus) ersichtlich, zu denen keine Unterlagen in der Bauakte enthalten waren (siehe Kapitel 2.5 Bauordnungsrecht).
- Bestehen Baulasten?
Es bestand zum Wertermittlungsstichtag eine Vereinigungsbaulast. (siehe Kapitel 2.5 Baulasten).
- Bestehen Altlasten?
Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten bekannt.
- Besteht Denkmalschutz?
Es bestanden zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Es bestanden zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen. Allerdings wurde ein mit dem Nachbarn gemeinsam ein Doppelcarport über beide Grundstücke errichtet, welches per auch Vereinigungsbaulast legalisiert ist.
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

• Zubehör

- Zum Besichtigungstermin waren augenscheinlich ein Kaminöfen, ein Whirlpool und ein Außenpool ersichtlich, die als Zubehör gewertet werden. Der Wert dieses Zubehörs wird in der Summe auf ca. 1.000,- € geschätzt.

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Auszug aus dem Erbbaugrundbuch vom 09.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 27.05.1966 und 23.01.1967
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000)
- 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
- Erkundigungen bei der Stadt Petershagen, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Fotografische Aufnahmen des Objekts
- Ergebnis der Bestandsaufnahme

- **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. 25.200 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:

Minden	(ca. 10 km entfernt)
Porta Westfalica	(ca. 16 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 20 km entfernt)
Bückeberg	(ca. 20 km entfernt)
Bad Oeynhausen	(ca. 25 km entfernt)
Lübbecke	(ca. 30 km entfernt)
Nienburg	(ca. 40 km entfernt)
Herford	(ca. 40 km entfernt)
Hamel	(ca. 50 km entfernt)
Bielefeld	(ca. 60 km entfernt)
Detmold & Hannover	(ca. 65 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
Bremen	(ca. 95 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 230 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 61	(ca. 0,5 km entfernt)
B 482	(ca. 3,2 km entfernt)
B 215	(ca. 7,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 22 km entfernt)
A30	(ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Petershagen-Lahde (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover - Langenhagen (ca. 65 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:
Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6) Am Stadtrand von Petershagen gelegen
Entfernungen: zum Stadtzentrum ca. 1 km; Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte ca. 0,3 - 5 km;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km;
Dem Bodenrichtwert von 120,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine gute Wohnlage in der Stadt Petershagen bzw. im Kreis Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Gering

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 8) Straßenfronten:
ca. 25 m zur nordöstlich gelegenen „Apfelbreite“ und ca. 30 m zum westlich gelegenen „Blütenweg“
Grundstückstiefe:
ca. 25 - 30 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 25 - 30 m in Ost-West-Richtung
Grundstücksgröße:
Flurstück 225 Größe: 930 m²
Bemerkungen:
Regelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart: „Apfelbreite“ und „Blütenweg“: Wohnstraßen in einer verkehrsberuhigten (30-iger) Zone, mäßiger Verkehr

Straßenausbau: Ortsüblich (voll) ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflasterung und Gehwegplatten

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauungen von Garage und Carport zum und auf dem östlichen Nachbargrundstück, eingefriedet durch Zäune und Hecken.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.11.2024 der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Augenscheinlich waren keine Grundwasserschäden ersichtlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Erbbaugrundbuchauszug vom 09.10.2024 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Petershagen Blatt 515 folgende Eintragungen:</p> <p>Lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 0,65 DM je m² jährlich, zahlbar halbjährlich im Voraus</p> <p>Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines weiteren Erbbauzinses für den Fall, dass sich der Preisindex um 5 oder mehr als 5 Punkte erhöht</p> <p>Lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer</p> <p>Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk</p>
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 Abteilung 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 sowie besondere Mietbindungen sind gem. Auskünfte der Erbbauberechtigten nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der Stadt Petershagen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält eine Vereinigungsbaulast mit dem östlichen Nachbargrundstück 224, wodurch die beiden Flurstücke 224 und 225 zu einem einheitlichen Baugrundstück zusammengefasst und der gemeinsame Bau eines Doppelcarports auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Jahr 2012 ermöglicht wurde. Die Eigentümer/Erbbauberechtigte der Baulastgrundstücke sind verpflichtet, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Baulastgrundstücken die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und die aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften so einzuhalten, als ob die Baugrundstücke ein einziges Grundstück bilden. Die Baulast wirkt sich nicht negativ auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus.
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 gem. Geoportal des Kreises Minden-Lübbecke als Wohngebiet (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 1A „Südlich Messlinger Straße“ der Stadt Petershagen folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet
o = offene Bauweise
II = max. 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,4
GFZ = 0,7

• 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.

Allerdings waren zum Besichtigungstermin ein Anbau (ausgebauter (ehem.) Wintergarten) zwischen Garage, Wohnhaus und Terrasse sowie mehrere Nebengebäude (Schuppen / Holzunterstände / Gewächshaus) ersichtlich, zu denen keine Unterlagen in der Bauakte enthalten sind. Es wird davon ausgegangen, dass der An- und Ausbau noch nicht genehmigt wurde, dieser aber genehmigungsfähig ist.

Ob für die Nebengebäude eine Baugenehmigung erforderlich wäre kann nicht abschließend beurteilt werden. Ein Wertansatz für diese Nebengebäude wird allerdings im Rahmen der Bewertung aufgrund der vernachlässigten Bauzustände nicht mehr für sachgemäß erachtet.

Es wird vor einer vermögensmäßigen Disposition 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. §3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft bei der Stadt und den Stadtwerken Petershagen zum Bewertungsstichtag beitrags- und abgabefrei.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurechtsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und wird eigen genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine Garage und der hälftige Anteil eines Doppelcarports, das mit dem Nachbarn gemeinsam erreicht und per Vereinigungsbaulast legalisiert wurde sowie zwei weiteren Stellplätzen vor dem Carport und dem Hauseingang.

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 Ortsbeichtigung 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, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1970 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	1989 Nutzungsänderung (Errichtung einer 2. Wohnung im OG), ~ 2010 Haustür erneuert, 2011 Heizung erneuert, 2019 Wintergarten ausgebaut, tlw. Erneuerungen des Innenausbau inkl. Bad im EG und der Elektroleitungen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein überdurchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.

Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise
Fundamente: Kiesstampfbeton (gem. Bauakte),
Streifenfundamente
Kellerwände: Mauerwerk, Kalksandstein (gem. Bauakte)
Umfassungswände: Mauerwerk, Gitterhochlochziegel (gem. Bauakte)
Innenwände: Mauerwerk, tragende Innenwände aus Kalksand-
stein, nichttragende Leichtwände aus Langlochziegel
(gem. Bauakte)
Geschossdecken: Stahlbetondecken
Treppen: Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten
und Kunststeinbelag
Hauseingangsbereiche: Eingangstür aus Kunststoff mit Seitenelement und
Lichtausschnitten
Dach: Dachkonstruktion:
Kehlbalkendach aus Holz
Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

• Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zweifamilienhaus:

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Ess- bzw. Kinderzimmer, Küche, Bad,
Flur, Schlafzimmer, ausgebauter Wintergarten und
Terrasse
Wohnfläche EG: rd. 94,1 m²
Obergeschoss: Wohnzimmer, Ess- bzw. Kinderzimmer, Küche, Bad,
Flur, Schlafzimmer und Balkon
Wohnfläche OG: rd. 67,5 m²
Dachgeschoss: Dachboden, nicht ausgebaut
Wohnfläche: ~ 161,6 m²

• Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fußböden: Schwimmender Estrich mit Fliesen, Teppichboden
und Laminat, Linoleum im KG
Wandbekleidung: Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, tlw.
Vertäfelung, Fliesenspiegel in den Küchen, Fliesen in
den Bädern

Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster im Dachboden, Metallfenster mit Einfachverglasung und Gitter im KG
Innentüren:	Wohnungstüren aus Holz mit Glasausschnitten, glatte Holztüren, Holztüren und fh-Tür im KG

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung über Schmutzwasserkanal
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, ein Zähler aber teils getrennte Stromkreise (Garage, Wintergarten gem. Aussage der Erbbauberechtigten)
Heizung:	Zentrale Ölheizung von 2011, 4.000 Liter Öltank, Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung (gem. Bauakte)
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattung
	Bad im EG: Dusche, WC- und Handwaschbecken (neuerer Zustand) und Anschlüsse im Wintergarten für einen Whirlpool
	Bad im OG: Wanne, WC- und Handwaschbecken (älterer Zustand)

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Eingangsüberdachung- Kelleraußentreppe mit Überdachung- Terrassenüberdachung- Balkon- ausgebauter Wintergarten (noch ohne Baugenehmigung) (mit Whirlpool als Zubehör)- (Kaminofen als Zubehör)
Besonnung und Belichtung:	Gut bis befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">- Feuchtigkeiterscheinungen an der Westfassade (im Bereich des nördlichen Fallrohres) und in den beiden Räumen zur Westseite im EG und OG (Schimmelbefall)- Sanierungsstau an der Eingangsüberdachung und am Balkon- Estrich in Teilbereichen gerissen

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	<ul style="list-style-type: none">- nachträgliche Genehmigung des Wintergartens erforderlich- Abriss- und Aufräumarbeiten an den Nebengebäuden im Garten
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als noch ausreichend zu bezeichnen. Es besteht in Teilbereichen ein Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3. Nebengebäude

- Garage: Baujahr 1970 in einer massiven Bauweise mit Mauerwerk und Flachdach
- Carport: Baujahr 2012 aus Holz mit Flachdach und Foliendachbahn als Teil eines Doppelcarports beim gemeinsamen Bau mit dem östlichen Nachbarn (Flurstück 224) auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze (mit Vereinigungsbaulast genehmigt)
- 3 Gartenhäuser aus Holz und 1 Gewächshaus im westlichen Bereich sowie 1 Holzunterstand im südöstlichen Bereich des Grundstücks (keine Genehmigungen in der Bauakte vorhanden) mit teils mäßigen Bauzuständen (ohne Wertansatz)

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen
- Terrasse
- Einfriedungen durch Zäune und Hecken
- Garten und Pflanzungen
- (Außenpool als Zubehör)

Die Außenanlagen machen insgesamt einen ungepflegten / vernachlässigten Eindruck.

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 32469 Petershagen, Apfelbreite 5 zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Petershagen	Blatt 515	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Petershagen	Flur 12	Flurstücke 225	Fläche 930 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

• Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

• Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

4.1.3. Bewertung des bebauten Grundstücks

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 bebaute Grundstücke/Erbaurechte 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 Erbaurecht zu, da es als **Sachwertobjekt(e)** 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 Erbbaurecht nicht zu, da es sich **nicht** um ein typisches **Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

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

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

• Vergleichswertverfahren

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

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

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

4.1.4. Bewertung des Erbbaurechts

Anwendung des Münchner Verfahrens (Verfahren nach Werth):

Zur Bewertung bebauter Erbbaurechte sind grundsätzlich mehrere Verfahren zulässig u.a. Vergleichswertverfahren und ein finanzmathematisches Verfahren nach ImmoWertA, aber auch weitere anerkannte Verfahren zur Wertableitung von Erbbaurechten aus den Sach- oder Ertragswertverfahren.

Die Vergleichswertverfahren sind vom Vorhandensein von geeigneten Vergleichswerten bzw. Vergleichsfaktoren abhängig und das finanzmathematische Verfahren vom Vorhandensein von Marktanpassungsfaktoren. Da im vorliegenden Fall diese Daten nur unzureichend bzw. nur mit gewissen Unsicherheiten vorhanden sind und da für Zwangsversteigerungsverfahren ein Wert ohne Berücksichtigung der Erbbauzins-Reallast zu ermitteln ist, wird das Münchner Verfahren nach Werth gewählt.

Bei dem Münchner Verfahren erfolgt zunächst eine Bewertung im (fiktiven) Volleigentum (nach dem Sach- und dem Ertragswertverfahren). Von diesem Ausgangswert werden dann grundsätzlich 3 Abschläge vorgenommen. Diese sind:

1. der abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit (Abschlag zur Berücksichtigung der endlichen Bodennutzung),
2. ein abgezinster nicht entschädigter Gebäudewertanteil (Abschlag für den Nutzungswegfall des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts) und
3. allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht aufgrund von Zustimmungsvorbehalten und sonstiger besonderer vertraglicher Besonderheiten.

Ergebnis aus diesem Verfahren ist der hier zu ermittelnde Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.

Der Marktwert (Verkehrswert) des Erbbaurechts ergibt sich dann aus diesem Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts abzüglich des kapitalisierten Erbbauzinses über die Vertragslaufzeit (Barwert der Erbbauzinsreallast).

4.1.5. Grundsätze zum Erbbaurecht ¹⁾

Begriff des Erbbaurechts

Der **Erbbaurechtsgeber** (Grundstückseigentümer) stellt dem **Erbbaurechtsnehmer** (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück i.d.R. für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO). Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (**Erbbaurecht**) belastet.

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§1 Abs. 2 ErbbauVO). Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig (§ 1 Abs. 3 ErbbauVO).

Begründung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht kann für immer oder auf Zeit bestellt werden. Die Bestellung erfolgt durch Einigung und (Grundbuch-)Eintragung (in Abt. II) auf dem belasteten Grundstück (§ 11 Abs. 1 ErbbauVO). Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlichen ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden (§ 10 Abs. 1 ErbbauVO).

Das Erbbaurecht ist ein **grundstücksgleiches Recht**: Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden (vgl. §§ 1 und 18 ErbbauVO). Für das Erbbaurecht wird ein eigenständiges Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt (§ 14 ErbbauVO). Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 ErbbauVO).

Das belastete Grundstück selbst bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber bzw. Erbbauverpflichteten); auch für dieses bleibt ein eigenes Grundbuchblatt bestehen.

Erlöschen der Erbbauberechtigung

Bei **Erlöschen** durch Zeitablauf geht das Bauwerk in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über (§12 Abs. 3 ErbbauVO), der dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen hat (§ 27 ErbbauVO). Das Erbbaurecht erlischt mit Ablauf der bei einer Begründung (fest) vereinbarten Zeitdauer.

Die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk kann vertraglich frei geregelt, auch gänzlich ausgeschlossen werden. Ist eine Entschädigung vereinbart, so kann der Grundstückseigentümer seine Zahlungsverpflichtungen dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks anbietet. Der Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten erlischt, wenn er dieses Angebot ablehnt (§ 27 Abs. 3 ErbbauVO).

Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen (§ 27 Abs. 2 ErbbauVO).

Eine **Aufhebung** des Erbbaurechts kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten zu erklären; sie ist unwiderruflich.

Heimfall

Heimfall ist die Verpflichtung des Erbbauberechtigten beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (z.B. bei Nichteinhaltung vereinbarter Verpflichtungen) das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer (rück)zu übertragen (§ 2 Ziff. 4 ErbbauVO); dem Erbbauberechtigten ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht erlischt nicht; der Grundstückseigentümer kann es wieder veräußern (§ 32 ErbbauVO).

1) Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 9, Kap. 2, Abschnitt 3.

Erbbauzins

Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. eine regelmäßige wiederkehrende Leistung, den **Erbbauzins**.

Zum Zeitpunkt der Begründung dieses Erbbaurechts (am Bewertungsgrundstück) musste der Erbbauzins bereits bei der Bestellung für die gesamte Erbbauzeit im Voraus bestimmt sein (§ 9 Abs. 2 ErbbauVO)²⁾. Hier erfolgte eine „Kann“-Bestimmung durch Art. 2 des Sachenrechtsänderungsgesetzes.

Üblich und zulässig³⁾ (vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1956, V ZR 40/56, NJW 1957, 98 BGH, Urteil vom 20.03.1964, V ZR 46/64 (BB 1964,602) ist während der gesamten Laufzeit des Vertrags den unverändert bleibenden Teil des Erbbauzinses dinglich zu sichern und einen zweiten sich gemäß der Änderung eines vereinbarten Vergleichsmaßstabs variierenden Teil nur schuldrechtlich zu vereinbaren. Dies kann durch dingliche Sicherung des Erbbauzinserhöhungsanspruchs (in Abt. II des Erbbaugrundbuchs) in Form einer Vormerkung(sreallast) geschehen. Auf diesen zusätzlichen Eintrag wird jedoch heute zumeist verzichtet.

2) Geändert in eine „Kann“-Bestimmung durch Art. 2 des Sachenrechtsänderungsgesetzes.

3) Vgl. BGH, Urteil vom 28.11.1956, V ZR 40/56, NJW 1957, 98 BGH, Urteil vom 20.03.1964, V ZR 46/64 (BB 1964, 602).

4.1.6. Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts

Anmerkung: In der nachfolgenden Wertermittlung wird zunächst das erbbauzinsfreie Erbbaurecht bewertet, da im Rahmen der Zwangsversteigerung Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Nachfolgend aufgeführte Vertragsdaten des Erbbaurechts werden zunächst nur nachrichtlich mitgeteilt.

- Dem Sachverständigen liegen die ursprünglichen Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 27.05.1966 (Erbbaurechtsvertrag) und vom 23.01.1967 (Vertragsergänzung zum Erbbaurechtsvertrag) vor. Aus diesen ergeben sich folgende wesentliche Vertragsdaten bezüglich des das Bewertungsgrundstück belastenden Erbbaurechts:

Gegenstand des Erbbaurechts:

Gemarkung Petershagen, Flur 12, Flurstück 225
vereinbarte Nutzung des Grundstücks: Wohnhaus mit Nebenanlagen

Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts:

Erbbaurechtsvertrag / Eintragungsbewilligung vom 27.05.1966 und 23.01.1967

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 1966 (Jahr)
(Datum des Grundbucheintrags: 20.02.1967)
 Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 (Jahre)
 Laufzeit bis: 31.03.2067 (Datum/Jahr)
(Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt
zum Wertermittlungsstichtag ca. 42,4 Jahre.)

Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts (i.S.d. § 1 ErbbauRG):

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück
vereinbarte Nutzung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten: Wohnen

Würdigung: Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) „bauliche“ Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar. Für die Bestimmung des angemessenen Erbbauzinses bzw. Bodenverzinsungsbetrags zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts kann deshalb der Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks zugrunde gelegt werden.

Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts (i.S.d. §§ 2 bis 8 ErbbauRG):

Übliche, in den Wertansätzen pauschal enthaltene und deshalb i.d.R. nicht gesondert zu bewertende Vereinbarungen:

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG)

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG)

Keine Angaben dagegen zu den folgenden eigentlich üblichen Vereinbarungen:

- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG)
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

Besondere, in der Wertermittlung gesondert, d.h. nachvollziehbar zu berücksichtigende Vereinbarungen:

Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf:
Wohnhaus mit Nebenanlagen

Für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:

Keine Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf, dafür aber eine Regelung zur Übertragung des Grundstücks (siehe sonstige besondere Vereinbarungen)

Erbbauzins, Wertsicherungsklausel:

Bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:

0,65 DM/m²/Jahr bzw. rd. 0,33 €/m²/Jahr, entsprechend 604,50 DM/Jahr bzw. rd. 309,08 €/Jahr

Zahlung in halbjährlichen Raten im Voraus jeweils bis zum 10.01. und zum 10.07. eines jeden Jahres

Dinglich gesicherter, erhöhter Erbbauzins:

808,82 DM/Jahr bzw. rd. 413,54 €/Jahr

Derzeit gezahlter Erbbauzins:	<p>Zahlung in halbjährlichen Raten im Voraus jeweils bis zum 10.01. und zum 10.07. eines jeden Jahres</p> <p>502,90 €/Jahr bzw. 2 x 251,45 € (gem. Auskunft des Erbbauberechtigten); Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von 930 m² einem Erbbauzins von rd. 0,54 €/m²/Jahr.</p> <p>Datum der letzten Anpassung: unbekannt; Der Betrag sei mindestens seit 2001 nicht mehr angepasst worden.</p>
Sicherung:	<p>Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast (Eintragungen in Abt. II lfd. Nr. 1).</p> <p>Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert über eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines weiteren Erbbauzinses (Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 2) und eine Eintragung einer angepassten Erbbauzinsreallast unter teilweiser Ausnutzung dieser Vormerkung (Vormerkungsreallast) in Höhe von 808,82 DM am 12.12.1989.</p>
Wertsicherung:	<p>Vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisentwicklung</p> <p>Vereinbarter Auslöser" für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: Anstieg des Lebenshaltungskostenindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen im Bundesgebiet einschließlich Berlin-West (heutiger Verbraucherpreisindex) um 5 Punkte oder mehr (Basisjahr: 1962)</p> <p>Vereinbarter Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes</p> <p>Vereinbarter Anpassungsintervall: keine Intervallvereinbarung getroffen; Ermittlung einer Änderung jeweils zu den Fälligkeitszeitpunkten 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres.</p>
<u>Sonstige besondere Vereinbarungen:</u>	
Gemäß Erbbaurechtsvertrag:	Das Grundstück soll nach Ablauf des Erbbaurechts entschädigungslos - auf Kosten des Erbbauberechtigten - übertragen werden.

4.2. Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück. Der Bodenwert ist daher in einen Anteil des Erbbaurechtsgebers (Grundstückseigentümers) und einen Anteil des Erbbauberechtigten aufzuteilen.

4.2.1. Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes

- Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwert	= 120,- €/m ²
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	= I – II-geschossig
Grundstücksfläche	= 700 m ²

- Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 11.11.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-geschossig
Grundstücksfläche	= 930 m ²

4.2.2. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 120,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2024	11.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Ausrichtung	lageüblich	südöstlich	×	1,00	E2
Immissionen	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,00 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	Reihengrundstück	Eckgrundstück	×	0,95	E4
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Maß der Nutzung	I-II-geschossig	II-geschossig	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Fläche (m ²)	700	930	×	0,98	E5
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	111,72 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
Insgesamt				-0,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	112,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		112,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	=	112,00 €/m²
Fläche	×	930 m ²
Gesamtbodenwert	=	104.160,00 €
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	-	0,00 €
Bodenwert	rd.	= 104.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 insgesamt rd. **104.000,- €**.

4.2.3. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2022 zu 2023 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr nicht, in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 8,7 % pro Jahr und in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich rd. 4,4 % pro Jahr gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte 2022 eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 11.11.2024 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

E2 - Lage / 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; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Eine süd-östliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als durchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **1,00** angesetzt.

E3 - lageangepasster BRW:

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

E4 - Zuschnitt:

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

E5 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) abweichenden Grundstücksteilfläche (930 m²) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden-Lübbecke berücksichtigt.

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

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

- Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks: 930 m² - Koeffizient: 0,98
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 700 m² - Koeffizient: 1,00
Anpassungsfaktor: **0,98**

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 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.

• **Sachwertberechnung**

Gebäude:	Zweifamilienhaus inkl. Wintergarten	Garage	Carport
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 405 m ²	rd. 21 m ²	rd. 25 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Q/2024 (2010 = 100)	1,840	1,840	1,840
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	704,00 €/m ² BGF 1.295,36 €/m ² BGF	485,00 €/m ² 892,40 €/m ²	245,00 €/m ² 450,80 €/m ²
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	524.620,80 €	18.740,40 €	11.270,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	524.620,80 €	18.740,40 €	11.270,00 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 32 Jahre 60,00 % 314.772,48 €	linear 60 Jahre 32 Jahre 46,67 % 8.745,52 €	linear 40 Jahre 32 Jahre 20,00 % 2.254,00 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	209.848,32 € 40.000,00 €	9.994,88 €	9.016,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	249.848,32 €	9.994,88 €	9.016,00 €

Gebäudewert insgesamt	=	268.859,20 €
Wert der Außenanlagen	+	13.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	281.859,20 €
Bodenwert	+	104.160,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	386.019,20 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	289.514,40 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	20.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	-	6.000,00 €
Sachwert	=	263.514,40 €
	rd.	264.000,00 €

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

Objekt : Petershagen, Apfelbreite 5
Baujahr: 1970
Modernisierungsgrad: 5 Punkte

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			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	599	667	767	924	1155	
Gebäudestandardkennzahl						2,37

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 599 + 0,5 \times 23\% \times 667$	146 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 667$	100 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11\% \times 667 + 0,5 \times 11\% \times 767$	79 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 667 + 0,5 \times 11\% \times 767$	79 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 767$	84 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 667 + 0,5 \times 5\% \times 767$	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 667 + 0,5 \times 9\% \times 767$	65 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 767$	69 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 767$	46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	704 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Eingangsüberdachung - Kelleraußentreppe mit Überdachung - Terrassenüberdachung - Balkon - ausgebauter Wintergarten (<i>noch ohne Baugenehmigung</i>) 	
gesamt:	rd. 40.000,- €

• **Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücks-/ Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Medien) - Hof- und Wegebefestigungen - Terrasse - Einfriedungen - Garten 	
gesamt:	rd. 13.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> - Feuchtigkeitserscheinungen an der Westfassade (im Bereich des nördlichen Fallrohres) und in den beiden Räumen zur Westseite im EG und OG (Schimmelbefall) - Sanierungsstau an der Eingangsüberdachung und am Balkon - Estrich in Teilbereichen gerissen 	rd. - 20.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> - nachträgliche Genehmigung des Wintergartens erforderlich - Abriss- und Aufräumarbeiten an den Nebengebäuden im Garten 	rd. - 6.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 26.000,- €

4.3.3. 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 ImmoWertV verwiesen.

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall ist kein Zu- 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 bei dem Zweifamilienhaus für die o.g. besonderen Bauteile inkl. dem noch nicht genehmigten Wintergarten ein Zeitwert von **rd. 40.000,- €** berücksichtigt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen) wurden im

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

Für die Außenanlagen (Anschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, etc.) werden unter Berücksichtigung des vernachlässigten Eindrucks des Gartens **rd. 13.000,- €** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauern

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 von den Gutachterausschüssen für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) berücksichtigt. (Dieses Modell füllt die ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus mit **rd. 80 Jahren**, für die Garage mit **rd. 60 Jahren** und für den Carport mit **rd. 40 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das Zweifamilienhaus 1970 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **32 Jahren** angesetzt, ebenso für die beiden Nebengebäude, deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit der des Hauptgebäudes verbunden sind.

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 o.g. augenscheinlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden / Baumängel) ein Abzug von **rd. 20.000,- €** 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 erforderlich 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 werden für die wirtschaftlichen Wertminderungen aufgrund der noch anfallenden Kosten und Gebühren für eine voraussichtlich erforderliche, nachträgliche Baugenehmigung des Wintergartens sowie für angenommene Abriss- und Aufräumarbeiten an den Nebengebäuden im Garten pauschal geschätzte Abschläge in Höhe von jeweils rd. 3.000,- € angesetzt und somit ein Gesamtabschlag in Höhe von **rd. 6.000,- €**.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der benachbarten Gutachterausschüsse und
- des in [1], Band II, Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

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

- | | |
|---|------|
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: | 0,77 |
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 350.000,- €: | 0,76 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: | 0,79 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 350.000,- €: | 0,77 |

- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 375.000,- €: 0,76
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €: 0,74

Bei einem Sachwert von rd. 386.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 32 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:

- + Stadtlage
- + gute Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- teils eher mäßige Verkehrsanbindungen
- Eckgrundstück
- Erbbaugrundstück
- ungepflegtes / vernachlässigtes Grundstück
- einfacher bis mittlerer Gebäudestandard mit mäßiger Energieeffizienz
- Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarf
- negative demographische Entwicklung

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit rd. 161 m² Wohnfläche, einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren, einem Bodenwertniveau von rd. 120 €/m² in der Kleinstadt Petershagen und einem ermittelten Sachwert von rd. 386.000 € -

... wird ein Abschlag in Höhe von rd. 25 % bzw. ein Faktor von **0,75** als angemessen und erforderlich erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

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

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

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

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

4.4. 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. Rentenbarwertberechnung) 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 ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	94,1	-	-	-
	Wohnung im OG	67,5			
Nebengebäude	Garage	1			
	Carport	1			
Summe		161,6	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung im EG	94,1	5,90	555,19	6.662,28
	Wohnung im OG	67,5	6,10	411,75	4.941,00
Nebengebäude	Garage	1	40,00	40,00	480,00
	Carport	1	25,00	25,00	300,00
Summe		161,6	6,38	1.031,94	12.383,28

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.383,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 3.479,75 €
jährlicher Reinertrag	= 8.903,53 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 1,5 % von 104.160,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (rentierlich))	– 1.562,40 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 7.341,13 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,267
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 185.488,33 €
Bodenwert	+ 104.160,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 289.648,33 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsstau	– 20.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	– 6.000,00 €
Ertragswert	= 263.648,33 €
	rd. 264.000,00 €

4.4.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte abgeleitet und vor Ort während des Besichtigungstermins auf Plausibilität geprüft sowie der Wintergarten aufgemessen. Die Flächen der Terrasse und des Balkons werden zu $\frac{1}{4}$ ergänzt, die Flächen des Treppenhauses (Verkehrsflächen) dagegen nicht angesetzt. Die Wohnfläche orientiert 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 (2024/25) der Stadt Petershagen unter Abgleich mit
 - der Mietübersicht des Grundstücksmarktberichts Minden-Lübbecke 2024 sowie
 - der Mietübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Petershagen (2024/25) liegen die durchschnittlichen Mieten in guten Lagen, wie u.a. im Stadtteil Petershagen

- bis 1960: \varnothing 6,06 €/m² (2,92 €/m² - 14,00 €/m²)
- 1961 – 1980: \varnothing 5,67 €/m² (3,52 €/m² - 7,25 €/m²)
- 1981 – 2000: \varnothing 5,98 €/m² (2,92 €/m² - 10,53 €/m²)
- 2001 – 2023: \varnothing 7,24 €/m² (3,90 €/m² - 13,07 €/m²)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 liegen die durchschnittlichen Mieten in Petershagen 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 fiktiven Baujahres (1976) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (im Stadtbereich von Petershagen) [Zuschlag],
- wegen der Wohnungsgröße im EG von 94,1 m² [Abschlag],
- wegen der Wohnungsgröße im OG von 67,5 m² [Zuschlag],
- wegen der Grundstücksart (Zweifamilienhaus & Garten) [Zuschlag],
- wegen der Ausstattung (einfach bis mittel) [weder Zu-/Abschlag],
- wegen der Geschosslage (Vollgeschoss) [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 - 10,00 €/m²
- Wohnhäuser: rd. 5,00 €/m² - 10,00 €/m²

Die marktüblich erzielbaren Mieten werden wie folgt eingeschätzt:

rd. 5,90 €/m² für die größere Wohnung im EG,
rd. 6,10 €/m² für die kleinere Wohnung im OG

sowie **rd. 40,00 €** für die Garage und

rd. 25,00 € für den Stellplatz unter dem Carport.

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von rd. 1.032,- €.

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 13,80 €/m ² x 161,6 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		2.230,08 €
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:		232,07 €
Summe:		<u>3.164,15 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Garage und den Carport:

Instandhaltungskosten je Garage:	104,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		208,00 €
Verwaltungskosten je Garage/Stellplatz:	46,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		92,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	2% des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		15,60 €
Zwischensumme:		<u>315,60 €</u>
Summe (BWK gesamt):		<u>3.479,75 €</u>

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke ist ein regionaler Liegenschaftszinssatz für freistehende Zweifamilienhäuser von \emptyset 1,9 % +/- 0,9 veröffentlicht.

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

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

- + Stadtlage
- + gute Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- teils eher mäßige Verkehrsanbindungen
- Eckgrundstück
- Erbbaugrundstück
- ungepflegtes / vernachlässigtes Grundstück
- einfacher bis mittlerer Gebäudestandard mit mäßiger Energieeffizienz

- Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf
- negative demographische Entwicklung

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

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

- unvermietetes, freistehendes Zweifamilienhaus mit rd. 161 m² Wohnfläche, einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 386.000 €, einem Bodenwertniveau von rd. 120 €/m² in der Kleinstadt Petershagen und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren -

... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 1,5 %** als angemessen und sachgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Zweifamilienhaus 1970 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **32 Jahren** angesetzt, ebenso für die beiden Nebengebäude, deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit der des Hauptgebäudes verbunden sind.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die die Beseitigung der o.g. augenscheinlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden / Baumängel) ein Wert in Höhe von **rd. 20.000 €** 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, werden für die wirtschaftlichen Wertminderungen aufgrund der noch anfallenden Kosten und Gebühren für eine voraussichtlich erforderliche, nachträgliche Baugenehmigung des Wintergartens sowie für angenommene Abriss- und Aufräumarbeiten an den Nebengebäuden im Garten pauschal geschätzte Abschläge in Höhe von jeweils rd. 3.000,- € angesetzt und somit ein Gesamtabschlag in Höhe von **rd. 6.000,- €**.

5. Verkehrswert (im Volleigentum)

• 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.

• Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 264.000,00 €** und
der **Ertragswert** ebenfalls mit **rd. 264.000,00 €** ermittelt.

• Verkehrswert (Volleigentum)

Ein fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 32469 Petershagen, Apfelbreite 5

Grundbuch Petershagen	Blatt 515	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Petershagen	Flur 12	Flurstücke 225	Gemarkung Petershagen

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 11.11.2024 mit rd.

264.000,- €

in Worten: zweihundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

6. Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Nach dem Münchner Verfahren erfolgt zunächst eine Bewertung im (fiktiven) Volleigentum nach dem Sach- und dem Ertragswertverfahren (siehe Kap. 4 und 5). Von diesem Ausgangswert werden dann grundsätzlich 3 Abschläge vorgenommen. Dieses sind:

1. der abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit,
2. ein abgezinster nicht entschädigter Gebäudewertanteil und
3. allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht aufgrund von Zustimmungsvorbehalten und sonstiger besonderer vertraglicher Besonderheiten.

Ergebnis aus diesem Verfahren ist der hier zu ermittelnde Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.

Berechnung:

Fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) 264.000,- €

1. Abschlag: abgezinste Bodenwert über die Vertragslaufzeit
[Abschlag zur Berücksichtigung der endlichen Bodennutzung]

Abzinsungsfaktor bei einer Vertragslaufzeit von 42,4 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 %: $1 / 1,015^{42,4} = 0,532$

Bodenwert: 104.160,00 €

abgezinste Bodenwert: 55.403,96 €

rd. - 55.000,- €

2. Abschlag: abgezinster nicht entschädigter Gebäudewertanteil
[Abschlag für den Nutzungswegfall des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts]

Hier kein Abschlag, da die Restlaufzeit des Erbbaurechts (42,4 Jahre)
größer ist als die Restnutzungsdauer des Gebäudes (32 Jahre), also kein
Wert für das Gebäude am Ende der Restlaufzeit übrig bleibt.

- 0,- €

3. Abschlag: allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht aufgrund
von Zustimmungsvorbehalten und sonstiger besonderer
vertraglicher Besonderheiten

Dieser Abschlag ist abhängig von den vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten. Er liegt regelmäßig zwischen 10 % und 50 % vom Bodenwert bzw. zwischen 5 % und 15 % vom unbelasteten Gesamtwert. Der Abschlag ist umso größer, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je kleiner sie sind. Im vorliegenden Fall wird wegen der Zustimmungsvorbehalte und sonstiger allgemeiner Nachteile durch das Erbbaurecht (normale bis geringe vertragliche Bindungen für die Erbbauberechtigten) ein Abschlag von rd. 15 % vom Bodenwert bzw. von rd. 6 % vom unbelasteten Gesamtwert als angemessen erachtet.

264.000,- € x 6 % = 15.840,- €

104.160,- € x 15 % = 15.624,- €

rd. - 16.000,- €

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts:

$$264.000,- € - 55.000,- € - 0,- € - 16.000,- € = \text{rd. } 193.000,- €$$

- **Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts**

Der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 32469 Petershagen, Apfelbreite 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Petershagen	515	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Gemarkung
Petershagen	12	225	Petershagen

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 11.11.2024 mit rd.

193.000,- €

in Worten: einhundertdreiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Stadthagen, den 09.12.2024

7. Ermittlung des Erbbauzinses

Auftragsgemäß soll zusätzlich zu dem Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts der Wert des (erlöschenden (§ 92 Abs. 1 ZVG) / des bestehenbleibenden (§ 51 Abs. 2 ZVG)) Erbbauzinses nach den finanzmathematischen Grund-sätzen ermittelt werden. Die Kapitalisierung der Erbbauzins-Reallast geschieht dabei unter Berücksichtigung eines zeitgerechten, angemessenen Diskontierungszinssatzes. Bei der hier vorliegenden Rente ist auftragsgemäß von der im Grundbuch eingetragenen, dinglich gesicherten Rentenleistung auszugehen, mögliche künftige Änderungen bleiben außer Betracht.

• Wert des ursprünglichen Erbbauzinses (gem. Abt. II lfd. Nr. 1)

Vertraglicher (dinglich gesicherter) Erbbauzins am Wertermittlungstichtag	=	0,65 DM/m ² a
bei einer Fläche von 930 m ²	=	604,50 DM/a
	=	309,08 €/a
Vervielfältiger V (gem. Anlage zur ImmoWertV)	x	31,206
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 42,4 Jahre)		
- Zinssatz für den Zwischenzinsabzug (z = 1,5 %)		
Kapitalbetrag des ursprünglichen Erbbauzinses Z:	=	9.645,15 €
	rd.	9.600,- €

• Wert des erhöhten Erbbauzinses (gem. Abt. II lfd. Nr. 2)

Vertraglicher (dinglich gesicherter) Erbbauzins am Wertermittlungstichtag (gem. Eintragung am 12.12.1989)	=	808,82 DM/a
	=	413,54 €/a
Vervielfältiger V (gem. Anlage zur ImmoWertV)	x	31,206
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 42,4 Jahre)		
- Zinssatz für den Zwischenzinsabzug (z = 1,5 %)		
Kapitalbetrag des erhöhten Erbbauzinses Z:	=	12.904,93 €
	rd.	13.000,- €

• **Wert der Vormerkung zur Erhöhung der Erbbauzinsen (gem. Abt. II lfd. Nr. 2)**

Es besteht eine Wertsicherungsklausel mit Bezug auf den Lebenshaltungskostenindex (heute: Verbraucherpreisindex).

Vereinbarer Auslöser" für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: Anstieg des Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex um 5 Prozentpunkte (5 %) oder mehr (Basisjahr: 1962);

vereinbarter Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes

Mögliche Anpassungen des erhöhten Erbbauzinses (lfd. Nr. 1) seit dem 12.12.1989 gem. Wertsicherungsklausel:

vom 01.01.1990 bis 01.07.1991:	413,54 €/a
1. Anpassung am 01.07.1991 um 6,0 %:	438,35 €/a
2. Anpassung am 01.01.1993 um 5,1 %:	460,71 €/a
3. Anpassung am 01.07.1994 um 5,0 %:	483,75 €/a
4. Anpassung am 01.07.1997 um 5,0 %:	507,94 €/a
5. Anpassung am 01.12.2001 um 5,2 %:	534,35 €/a
6. Anpassung am 01.07.2005 um 5,1 %:	561,60 €/a
7. Anpassung am 01.12.2007 um 5,4 %:	591,93 €/a
8. Anpassung am 01.10.2011 um 5,0 %:	621,53 €/a
9. Anpassung am 01.05.2015 um 5,0 %:	652,61 €/a
10. Anpassung am 01.05.2019 um 5,0 %:	685,24 €/a
11. Anpassung am 01.12.2021 um 5,1 %:	720,19 €/a
12. Anpassung am 01.07.2022 um 5,3 %:	758,36 €/a
13. Anpassung am 01.03.2023 um 5,3 %:	798,55 €/a

(14. Anpassung am 01.10.2024 (bzw. 11.11.2024 Wertermittlungsstichtag) ist noch nicht möglich, da bis dahin (vom 01.03.2023 bis 01.10.2024) eine Verbraucherpreissteigerung um 3,5 % vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht ist.)

Berechnung:

$$798,55 \text{ €/a} \times 31,206 = 24.919,55 \text{ €} \quad \text{rd. } \underline{25.000,- \text{ €}}$$

Differenz zwischen den ursprünglichen und den durch die Vormerkung gesicherten Erbbauzinsen - Wert der Vormerkung zur Erhöhung der Erbbauzinsen -:

$$798,55 \text{ €/a} - 413,54 \text{ €/a} = 385,01 \text{ €/a}$$

$$385,01 \text{ €/a} \times 31,206 = 12.014,62 \text{ €}$$

Kontrollrechnung:

$$25.000,- \text{ €} - 13.000,- \text{ €} = \text{rd. } 12.000,- \text{ €}$$

Wert der Vormerkung zur Erhöhung der Erbbauzinsen: rd. 12.000,- €

8. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

• Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA:

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

BGB:

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

ErbbauRG + ErbbauVO:

Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) - Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl I S. 1972, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl. I 1242);
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

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) 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)

• **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

9. Verzeichnis der Anlagen

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

... sind auf den folgenden 14 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

• Berechnung der Bruttogrundfläche:

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

Zweifamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
KG	94,82
EG	94,82
OG	94,82
DG	94,82
Summe BGF:	379,82 rd. 380 m²

Wintergarten (noch nicht genehmigt):

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
EG:	ca. 25 m²

Garage und Carport:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Garage:	20,91 rd. 21 m²
Carport:	25,27 rd. 25 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus
Berechnungsgrundlage

Rohbaumaßen und Innenmaßen (Aufmaß Wintergarten)
Wohnflächenberechnung / Grundrisse, gem. Bauakte,
örtlich auf Plausibilität überprüft und
ergänzt (Wintergarten und Terrasse)
Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

in Anlehnung an

Zweifamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Wohnfläche [m ²]
Reihenendhaus			
Erdgeschoss			
Wohnzimmer	+	21,02	21,02
Ess- bzw. Kinderzimmer	+	12,08	12,08
Küche	+	7,05	7,05
Bad	+	4,50	4,50
Flur	+	6,23	6,23
Schlafzimmer	+	15,62	15,62
ausgebauter Wintergarten	+	20,87	20,87
Terrasse zu ¼	+	~ 27	6,75
Σ Erdgeschoss:			94,12 m² rd. 94,1 m²
Obergeschoss			
Wohnzimmer	+	20,55	20,55
Ess- bzw. Kinderzimmer	+	10,27	10,27
Schlafzimmer	+	15,62	15,62
Küche	+	7,05	7,05
Bad	+	4,50	4,50
Flur	+	7,91	7,91
Balkon zu ¼	+	6,37	1,59
Σ Obergeschoss:			67,49 m² rd. 67,5 m²
Σ Wohnfläche EG, OG:			161,61 m² rd. 161,6 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordostansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses mit Carport
und Garage (hinter dem Carport)

2.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Westansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses

4.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) des Zweifamilienhauses
mit Umgebungsbebauung und Erschließungsstraße

Anlage 3: Fotos

5.)



Westansicht (Gartenansicht) des Zweifamilienhauses

6.)



Südwestansicht (Gartenansicht) des Zweifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

7.)



Südansicht (Gartenansicht) des Zweifamilienhauses mit Garage, Wintergarten und Pool

8.)



Nordansicht des Gartens mit Pool und Holzunterstand

Anlage 3: Fotos

9.)



Nordwestansicht der Gartenhäuser

10.)



Südostansicht des Gewächshauses