

**Dipl.-Ing. (Assessor)
Karsten Wichmann**

**Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung**

MAKS Immobilien Management GmbH, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden



Datum: 27.01.2025
Projektnummer: 078/24/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 19/24
über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 32469 Petershagen, Bergring 4a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurden zum Stichtag
09.12.2024 ermittelt mit rd.

333.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 10 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.	Einfamilienhaus	12
3.3.	Außenanlagen	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	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 Gesamtgrundstücks	17
4.2.	Bodenwertermittlung.....	19
4.2.1.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	21
4.1.	Sachwertermittlung	23
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	23
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	24
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	27
4.2.	Ertragswertermittlung.....	31
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	31
4.2.3.	Ertragswertberechnung	32
4.2.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5.	Verkehrswert.....	37
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	37
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
5.2.	Verkehrswert.....	37
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	39

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (ehemaliges Kirchengebäude)
Objektadresse:	Bergring 4a 32469 Petershagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Petershagen, Blatt 484, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Petershagen, Flur 13, Flurstück 168, Gebäude- und Freifläche, Bergring 4a, 1.068 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	25.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 19.11.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 09.12.2024 geladen.
Tag der Ortsbesichtigungen:	09.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	09.12.2024
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	09.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

- **Fragen des Auftraggebers**

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Zum Wertermittlungsstichtag wurde gem. Auskunft des Eigentümers in dem Bewertungsobjekt kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
Es war zum Besichtigungstermin kein Zubehör augenscheinlich ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.
Allerdings waren Abweichungen an der ausgeführten zur ursprünglich geplanten Galerie ersichtlich und Ausbauten im KG erfolgt.
(siehe Kap. 2.5 Bauordnungsrecht)
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine wertmindernden Baulasten.
- Besteht Denkmalschutz?
Es besteht zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen augenscheinlich keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
Allerdings sei gem. Aussage des Eigentümers die Bauwichegarage auf dem südlichen Nachbargrundstück (Flurstück 167) ein Überbau.
(siehe Kapitel 2.3 Erschließung / Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten).
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 28.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 19.11.2024
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten– Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakten der Stadt Petershagen
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Petershagen, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

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

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, 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,- € begrenzt.

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

• Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Petershagen (ca. 25.000 Einwohner)
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. 17 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 20 km entfernt)
Bückeburg	(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)
Hameln	(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. 750 m entfernt)
B 482	(ca. 3 km entfernt)
B 215	(ca. 7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 24 km entfernt)
A30	(ca. 26 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 6:
Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

- **Kleinräumige Lage**

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6)

Im Stadtkern von Petershagen gelegen

Entfernungen: zum Stadtzentrum ca. 700 m; Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte ca. 0,5 - 5 km; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 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 Nachbar-
schaft:

Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen/Immissionen:

Keine ersichtlich

Topografische Grundstückslage:

Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 8)

Grundstücksgröße:

Flurstück 168

Größe: 1.068 m²

Straßenfront:

ca. 18 m zum westlich gelegenen „Bergring“

Grundstückstiefe:

ca. 59 m in Ost-West-Richtung

Bemerkungen:

Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Reihen-
grundstück

2.3. Erschließung

Straßenart:

Wohn-/Anliegerstraße in einer verkehrsberuhigten (30-iger) Zone, mäßiger Verkehr

Straßenausbau:

Ortsüblich (voll) ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen,
Gehwege beidseitig vorhanden, Parkstreifen nicht
vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung (Überbau gem. Aussage des Eigentümers) durch Bauwischgarage auf dem südlichen Nachbargrundstück (Flurstück 167), eingefriedet durch einen Holzzaun (Jägerzaun).

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke vom 26.11.2024 wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen; keine Grundwasserschäden erkennbar.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Petershagen, Blatt 484 folgende Eintragung: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
Hinweis:	Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind bei der Ortsbeachtung nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Hinweis: Das ehemals als Kirche errichtete und genutzte Gebäude wurde um 2020 entweiht.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gem. Auskunft der Stadt Petershagen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts und Bauweise sowie unter Berücksichtigung einer Internet-Recherche (Liste der Baudenkmäler in Petershagen) wird 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 Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

• Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus 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.

Es waren Abweichungen an der ausgeführten zur ursprünglich geplanten Galerie ersichtlich, die aber bereits in der Bauakte per Bleistift eingetragen waren. Hierfür wurden auch statische Unterlagen eingereicht. Desweiteren sind im KG Ausbauten erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Baugenehmigungen für die Abweichungen an den Grundrissen erforderlich sind!

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV)

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

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus (ehemaliges und entweihetes Kirchengebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es wird eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem mehrere (7) Stellplätze.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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. Einfamilienhaus

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus (ehemaliges und entweihtes Kirchengebäude) mit Anbau, Anbau unterkellert, eingeschossig, offene Galerie
Baujahr:	1954 (gem. Bauakte)
Um-/Anbauten:	- Zwischen 1970 und 1980 hinterer Anbau - 2003 Eingangsüberdachung - 2020 Umnutzung der entweihten Kirche zu einem Wohnhaus
Modernisierungen / Umbauten:	2020 umfassende Modernisierungen: u.a. Fenster, Grundrissänderung, Innenausbauten inkl. Kellerausbauten (Fußböden, Decken, Wände, Bäder, Türen) und Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär- und Elektroleitungen)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird durchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt
Außenansicht:	Putzfassade (Strukturputz), Sockel aus Sandstein

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, ursprünglicher Bereich aus Ziegelsteinen (gem. Bauakte)
Kellerwände:	Mauerwerk aus Ziegelstein (gem. Bauakte), / Kalksandstein
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Ziegelstein (gem. Bauakte), / Kalksandstein
Innenwände:	Mauerwerk aus Ziegelstein (gem. Bauakte), / Kalksandstein
Geschossdecken:	Trägerdecke (gem. Bauakte), Stahlbetondecke (im hinteren Anbau), Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe: Stahlbetontreppe mit Naturstein-Belag, freitragende, gerade, offene Holztreppe zur Galerie
Hauseingangsbereich:	Eingangstreppe, -rampe und -Überdachung, Haustür aus Holz mit Seitenelement
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, hintere Anbau Stahlbeton Dachform: Satteldach, hintere Anbau Flachdach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), hintere Anbau Bitumenbahnen

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Einfamilienhaus:

<u>KG:</u>	teilunterkellert: Flur, Küche und Bad (im Rohbau aufgrund eines beseitigten Wasserschadens) ausgebaut sowie 4 nicht ausgebaute Räume: Heizungsraum, Geräteraum und 2 Abstellräume
<u>EG:</u>	Wohnraum (ehem. Andachtsraum mit Altarbereich), Foyer, Küche, WC, Bad, Flur und Schlafzimmer; Wohnfläche: ca. 177,4 m ²
<u>DG:</u>	Galerie im ehem. Andachtsraum; Wohnfläche: ca. 13,3 m ²
Wohnfläche:	~ 190,7 m² (EG + Galerie)

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Estrich, Naturstein, Fliesen, Steinzeug, Laminat
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz/Strukturputz mit Tapete und/oder Anstrich, in den Bädern Fliesen

Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (auch im Keller) und 3 ältere einfachverglaste Metallfenster im KG, Raffstoreanlagen vorbereitet
Innentüren:	Holztüren, tlw. massiv und tlw. Röhrenspantüren, Holz- und fh-Türen im KG

• Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwassernetz
Elektroinstallation:	Reichliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung von 2020, Heizkörper, Kaminofen
Warmwasserversorgung:	Zentral, Solaranlage
Sanitäre Installation:	Gute Wasser- und Abwasserinstallationen, behindertengerechte Ausstattung
Bad im EG:	freistehender Wanne, bodengleicher Dusche, WC- und Waschbecken
Gäste-WC im EG:	Urinal, WC- und Waschbecken
Bad im KG:	Dusche, WC- und Waschbecken, im Rohbauzustand

• Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	- Eingangstreppe - Eingangsrampe - Eingangsüberdachung - Außentreppe - Altarbereich - Entkalkungsanlage
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Individuell (ehem. Kirche) mit Altar, Galerie, ausgebautem KG, etc.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine ersichtlich
Baumängel und Bauschäden:	Bad im KG nach Beseitigung eines Wasserschadens noch nicht weder fertiggestellt (Roh- bzw. Rückbauzustand)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist bis auf das Bad im KG, in dem ein Fertigstellungstau besteht, als gut zu bezeichnen.

3.3. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Medien)
- Hofbefestigungen mit 7 Stellplätzen aus Betonsteinpflasterung
- Einfriedungen durch Metall- und Holzzäune (Jägerzaun) und Tor
- Garten und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 32469 Petershagen, Bergring 4a zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Petershagen	Blatt 484	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Petershagen	Flur 13	Flurstück 168	Fläche 1.068 m²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

• Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

• Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren:

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

• Sachwertverfahren

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

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

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

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

• Ertragswertverfahren

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

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

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

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

• Vergleichswertverfahren

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwert mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen (W)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I - II-geschossig
Grundstücksfläche	=	700 m ²
Lagebeurteilung	=	1

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksflächen	=	1.068 m ²
Lagebeurteilung	=	1

- **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 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 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2024	09.12.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Ausrichtung	lageüblich	westlich	× 1,05	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 126,00 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnen)	W (Wohnen)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Zuschnitt	Reihengrundstück	Reihengrundstück	× 1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	700	1.068	× 0,945	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 119,07 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
Insgesamt -0,00 €/m ²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 119,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	119,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	=	119,00 €/m²	
Teil-Fläche (bebaut)	×	1.068 m ²	
Gesamtbodenwert (bebaut)	=	127.092,00 €	
Zu-/Abschläge	-	0,00 €	
Bodenwert	rd.	127.000,- €	

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 rd. **127.000,- €**.

4.2.1. 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 09.12.2024 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

E2 - Ausrichtung:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00;
SW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Eine westliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als überdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **1,05** angesetzt.

E3 - lageangepasster abgabenfreier BRW:

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

E4 - Flächen:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) abweichende Grundstücksfläche (1.068 m²) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden-Lübbecke berücksichtigt.

Geltungsbereich

von 400 bis 1.600 m² Gesamtgröße des Baugrundstücks,
maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes
hier: 700 m² x 1,5 = 1.050 m²

Überschüssiger Flächenanteil

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

Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Für das Grünland des zu bewertenden Grundstücks sind im vorliegenden Fall dementsprechend 18 m² anzurechnen.

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

Grundstücksfläche (m²)	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 60 €/m²	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 €/m²	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m²	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks: | 1.050 m² - Koeffizient: 0,96 |
| - Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: | <u>700 m² - Koeffizient: 1,00</u> |
| | Anpassungsfaktor: 0,96 |

Wertansatz für das 1.050 m² große Bauland des Grundstücks:

$$126,- \text{ €/m}^2 \times 0,96 = 120,96 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 121,- \text{ €/m}^2$$
$$121,- \text{ €/m}^2 \times 1.050 \text{ m}^2 = 127.050 \text{ €}$$

Wertansatz für das 18 m² große Grünland des Grundstücks:

$$5.- \text{ €/m}^2 \times 18 \text{ m}^2 = 90 \text{ €}$$

Wertansatz für das gesamte zu bewertende Grundstück:

$$127.050 \text{ €} + 90 \text{ €} = 127.140,- \text{ €}$$
$$127.140,- \text{ €} / 1.068 \text{ m}^2 = 119,04 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 119,- \text{ €/m}^2$$

Flächen-Umrechnungskoeffizienten:

$$119,- \text{ €/m}^2 / 126,- \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,945}$$

4.1. Sachwertermittlung

4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Sachwertberechnung

Gebäude:	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 374 m²
Baupreisindex (BPI) IV. Q/2024 (2010 = 100)	1,847
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	908,00 €/m² BGF 1.677,08 €/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	627.227,92 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	627.227,92 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 45 Jahre 43,75 % 274.412,22 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	352.815,71 € 30.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	382.815,71 €

Gebäudewerte insgesamt	=	382.815,71 €
Wert der Außenanlagen & Nebengebäude	+	25.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	407.815,71 €
Bodenwert	+	127.092,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	534.907,71 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,65
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	347.690,01 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	15.000,00 €
Sachwert	=	332.690,01 €
	rd.	333.000,00 €

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

Objekt : Petershagen, Bergring 4a
Baujahr: 1954
Modernisierungsgrad: 13 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 45 Jahre
lineare Alterswertminderung: 44,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.02 / 1.03 / 1.21 / 1.22 / 1.33	705	782	898	1084	1356	
Gebäudestandardkennzahl						3,05

Außenwände	1 x 23% x 782	180 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 782	117 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1084	119 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 898	99 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 898	99 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 898 + 0,5 x 5% x 1084	50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1084	98 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 898	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1084	65 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		908 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Eingangstreppe - Eingangsrampe - Eingangsüberdachung - Außentreppe - Altarbereich - Entkalkungsanlage	
gesamt:	rd. 30.000,- €

• **Außenanlagen & Nebengebäude**

Außenanlagen und Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Hofbefestigungen mit 7 Stellplätzen - Einfriedungen - Garten und Pflanzungen	
gesamt:	rd. 25.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- Bad im KG nach Beseitigung eines Wasserschadens noch nicht weder fertiggestellt (Roh- bzw. Rückbauzustand)	rd. - 15.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 15.000,- €

4.1.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungswert

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Kellergeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall wird kein Zu- oder Abschlag angebracht, da die Ausbauten im KG beim gewichteten NHK-Gebäudeart-Ansatz berücksichtigt werden.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird für die nicht anderweitig berücksichtigten (im BGF- oder NHK-Ansatz) besonderen Bauteile / besonderen Einrichtungen am Einfamilienhaus ein Zeitwert von **rd. 30.000,- €** angesetzt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)

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

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, etc.) ein Zeitwert von **rd. 25.000,- €** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit **rd. 80 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 Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das vom Gutachterausschuss angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) unter Abgleich des in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Modells mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das Einfamilienhaus ursprünglich 1954 errichtet. Nach den genannten Modellen entspricht der Umfang der durchgeführten Modernisierungen einem überwiegenden Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer von **45 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden, und Baumängel) mit dem Roh- bzw. Rückbauzustand des Badezimmers im Keller ein Abzug von **rd. 15.000,- €** angesetzt.

Anmerkung:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind keine Besonderheiten erkennbar.

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 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 525.000,- €: | 0,75 |
| - bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 500.000,- €: | 0,77 |
| - bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 475.000,- €: | 0,79 |

- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 450.000,- €: 0,81
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 450.000,- €: 0,71
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 425.000,- €: 0,72
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €: 0,74

Bei höheren Sachwerten und Restnutzungsdauern von 40 bzw. 60 Jahren sind keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Bei einem Sachwert von rd. 535.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich ein extrapolierte Sachwertfaktor von ca. 0,69. 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:

- + gute und ruhige Wohnlage/Stadtlage im Kreis Minden-Lübbecke
- + gute Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- + positive Ausrichtung des Grundstücks
- o mittlerer Gebäudestandard
- o durchschnittliche Energieeffizienz
- teils eher mäßige Verkehrsanbindungen (Autobahn, Bahn)
- individueller Grundriss mit eingeschränkter Veräußlichkeit (ehem. Kirche)
- Unterhaltungsstau / Fertigstellungsbedarf im Keller
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- freistehendes Einfamilienhaus (ehem. Kirche) mit rd. 190,7 m² Wohnfläche + ausgebauten Räumen im KG, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren, einem Bodenwertniveau von 126 €/m² in der Kleinstadt Petershagen und einem ermittelten Sachwert von rd. 535.000 € -

... wird ein etwas erhöhter Abschlag in Höhe von **rd. 35 %** bzw. ein Faktor von **0,65** als angemessen und sachgerecht erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

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

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

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

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

4.2. Ertragswertermittlung

4.2.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohn-/Nutz- fläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EG + Galerie	190,7			
	ausgebaute Räume KG	56,3			
Stellplätze	Außenstellplätze	7			
Summe		247,0	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohn-/Nutz- fläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EG + Galerie	190,7	5,00	953,50	11.442,00
	ausgebaute Räume KG	56,3	2,50	140,75	1.689,00
Stellplätze	Außenstellplätze	7	-	-	-
Summe		247,0	5,74	1.094,25	13.131,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.131,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 4.372,22 €
jährlicher Reinertrag	= 8.758,78 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil)	
1,5 % von 127.092,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.906,38 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 6.852,40 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)	
bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz	
und n = Ø 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,552
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 223.059,32 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	+ 127.092,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 350.151,32 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	- 15.000,00 €
Ertragswert	= 335.151,32 €
	rd. 335.000,00 €

4.2.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

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

Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel (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 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 (1989) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (im Stadtbereich von Petershagen) [Zuschlag],
- wegen der Wohnungsgröße im EG von 190,7 m² [Abschlag],
- wegen der Grundstücksart (Einfamilienhaus & Garten) [Zuschlag],
- wegen der Ausstattung (mittel) [weder Zu-/Abschlag],
- wegen der Geschosslage [weder Zu-/Abschlag]

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

$\varnothing$ 6,60 €/m² (4,90 €/m² - 8,30 €/m²)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale:

rd. 5,00 €/m² - 10,00 €/m²

Die marktüblich erzielbaren Mieten für das Einfamilienhaus werden wie folgt eingeschätzt:

rd. 5,00 €/m² für die Wohnflächen im EG + Galerie

rd. 2,50 €/m² für die ausgebauten Flächen im KG

Für die Außenstellplätze werden keine separaten Mietansätze gewählt

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von knapp 1.095,- €.

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 247 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		3.408,60 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 351,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		351,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	~ 2 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		262,62 €
Summe:		<u>4.022,22 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Stellplätze:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 104,- € x 1/3 x 7	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		242,67 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 46,- € x 1/3 x 7	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		107,33 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		0,00 €
Zwischensumme:		<u>350,00 €</u>

Summe (BWK gesamt): 4.372,22 €

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 Ø 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:	Ø 1,6 %; 0,1 % - 7,0 % (EFH/ZFH)
Kreise Nienburg & Diepholz:	Ø 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:

- + gute und ruhige Wohnlage/Stadtlage im Kreis Minden-Lübbecke
- + gute Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- + positive Ausrichtung des Grundstücks
- o mittlerer Gebäudestandard
- o durchschnittliche Energieeffizienz
- teils eher mäßige Verkehrsanbindungen (Autobahn, Bahn)
- individueller Grundriss mit eingeschränkter Veräußlichkeit (ehem. Kirche)
- Unterhaltungsstau / Fertigstellungsbedarf im Keller
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

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

- unvermietetes, freistehendes Einfamilienhaus (ehem. Kirche) mit rd. 190,7 m² Wohnfläche
- + ausgebauten Räumen im KG, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 535.000 €, einem Bodenwertniveau von 126 €/m² in der Kleinstadt Petershagen

und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren -
... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 1,5 %** als angemessen und sachgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Wohnhaus ursprünglich 1954 errichtet. Nach den genannten Modellen entspricht der Umfang der durchgeführten Modernisierungen einem überwiegenden Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer von **45 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 333.000,00 €** und
der **Ertragswert** mit **rd. 335.000,00 €** ermittelt.

5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 32469 Petershagen, Bergring 4a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Petershagen	484	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Petershagen	13	168	1.068 m²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 09.12.2024 mit rd.

333.000,- €

in Worten: dreihundertdreißigtausend 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 27.01.2025

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

- **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

GEG:

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

WoFlV:

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

WMR:

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

BetrKV:

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

ZVG:

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

• Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 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

7. Verzeichnis der Anlagen

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

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

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

Einfamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]
Kellergeschoss	127,90
Erdgeschoss	221,75
Galeriegeschoss	24,60
Summe BGF:	374,25 rd. 374

Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnung

• Wohnflächenberechnung:

Die Berechnungen erfolgen aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte),
örtlich auf Plausibilität überprüft
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Einfamilienhaus (Wohnfläche):

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
EG			
Wohnraum	+	79,70	79,70
Schlafzimmer	+	31,79	31,79
Foyer	+	21,97	21,97
WC	+	~ 3,6	3,6
Küche	+	21,88 ~ 4,1	17,78
Vorraum	+	8,99	8,99
Bad	+	12,48	12,48
Abstellraum	+	1,13	1,13
Summe EG:			177,44 m² rd. 177,4 m²
DG = Galeriegeschoss			
Galerie	+	22,26	
	-	2 x 4,5	13,26
DG:			rd. 13,3 m²
Summe EG + DG:			190,70 m² rd. 190,7 m²

Einfamilienhaus (Nutzfläche):

KG			
Flur (ausgebaut)	+	15,44	15,44
Küche (ausgebaut)	+	20,70	20,70
Bad (ausgebaut - Rohbau)	+	20,19	20,19
KG ausgebaut			56,33 rd. 56,3
Heizungsraum	+	15,12	15,12
Geräteraum	+	6,88	6,88
Abstellraum I	+	6,01	6,01
Abstellraum II	+	13,79	13,79
KG nicht ausgebaut			41,80
Summe KG:			98,13 m² rd. 98,1 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordostansicht (Vorderansicht) des Einfamilienhauses
(ehemaliges Kirchengebäude)

2.)



Ostansicht (Vorderansicht) des Einfamilienhauses
(ehemaliges Kirchengebäude)

Anlage 3: Fotos

3.)



Südostansicht (Seitenansicht) des Einfamilienhauses
(ehemaliges Kirchengebäude)

4.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses
(ehemaliges Kirchengebäude)

Anlage 3: Fotos

5.)



Nordwestansicht (Seiten- und Rückansicht) des Einfamilienhauses
(ehemaliges Kirchengebäude)

6.)



Westansicht der Kelleraußentreppe

Anlage 3: Fotos

7.)



Westansicht (Hofansicht) der Zufahrt mit 7 Außen-Stellplätzen

8.)



Ostansicht des Gartens