

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 13.01.2025
Projektnummer: 076/24/323

G U T A C H T E N

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 22/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Zweifamilienhaus mit im Rohbau befindlichen dritten Wohnung
im Anbau bebaute Grundstück
in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck -, Kirchweg 37**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.11.2024 ermittelt mit rd.

306.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 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 mit 3. Wohneinheit im Rohbau bzw. Dreifamilienhaus	12
3.3.	Außenanlagen	16
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.2.	Bodenwertermittlung.....	20
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	22
4.1.	Sachwertermittlung	24
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	24
4.1.3.	Sachwertberechnung.....	25
4.1.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	28
4.2.	Ertragswertermittlung.....	32
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	32
4.2.2.	Ertragswertberechnung	33
4.2.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
5.	Verkehrswert.....	38
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	38
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
5.2.	Verkehrswert.....	38
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	39
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Zweifamilienhaus mit im Rohbau befindlicher dritten Wohnung im Anbau bebautes Grundstück (noch genehmigt als von Wohnen umgenutzte Praxis)
Objektadresse:	Kirchweg 37 32457 Porta Westfalica
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lerbeck, Blatt 1.084, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lerbeck, Flur 3, Flurstück 1.681, Gebäude- und Freifläche, Kirchweg 37, 1.261 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	25.09.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 14.10.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum 1. angesetzten Ortstermin am 04.11.2024 geladen. Es konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden. Mit Schreiben vom 05.11.2024 wurden Schuldner, Gläubiger und Mieter zum 2. Ortstermin am 18.11.2024 geladen.
Tag der Ortsbesichtigungen:	04.11.2024 (Außenbesichtigung) 18.11.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)
Teilnehmer am 1. Ortstermin:	Einer der Mieter sowie der Sachverständige
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	Einer der Mieter sowie der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	18.11.2024 (Tag der 2.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.
Qualitätsstichtag:	18.11.2024 (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 Mieters der Wohnung im OG vorn kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
Es war zum Besichtigungstermin kein Zubehör augenscheinlich ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beanstandungen?
Es sind von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag der vorgelegten Bauakte zu entnehmen.
(siehe Kapitel 2.5 Bauordnungsrecht, Seite 10/11 des Gutachtens).
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Baulasten.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 08.10.2024
- 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 Porta Westfalica
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über den Gutachterausschuss und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Porta Westfalica, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Beschlagnahmebericht des Zwangsverwalters vom 14.11.2024
- Ergebnis der Bestandsaufnahmen vom 04.11.2024 und 18.11.2024
- Fotografische Aufnahmen des Objekts vom 04.11.2024 und 18.11.2024

- **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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

• Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Landkreis:	Minden-Lübbecke	
Ort und Einwohnerzahl:	Porta Westfalica	(ca. 37.000 Einwohner)
	Ortsteil Lerbeck	(ca. 4.000 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Demographietyp Porta Westfalica: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen	
	Bevölkerungsentwicklung:	
	- seit 2011:	+ 2,5 %;
	- 2020 bis 2040:	- 1,5 %;
	Durchschnittsalter:	
	- 2022:	45,0 Jahre
	- 2040:	46,5 Jahre
	<i>Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"</i>	
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 6)	<u>Nächstgelegene Städte:</u>	
	Minden	(ca. 4 km entfernt)
	Bückeburg	(ca. 9 km entfernt)
	Bad Oeynhausen, Vlotho	(ca. 13 km entfernt)
	Rinteln, Petershagen	(ca. 15 km entfernt)
	Stadthagen	(ca. 23 km entfernt)
	Herford, Lübbecke	(ca. 25 km entfernt)
	Bielefeld, Hameln	(ca. 40 km entfernt)
	Detmold	(ca. 45 km entfernt)
	Nienburg	(ca. 50 km entfernt)
	Hannover	(ca. 65 km entfernt)
	Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
	Bremen	(ca. 120 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Düsseldorf	(ca. 210 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B 482	(ca. 700 m entfernt)
	B 65	(ca. 2 km entfernt)
	B 61	(ca. 4 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A2	(ca. 7 km entfernt)
	A30	(ca. 10 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u>	
	Porta Westfalica	(ca. 2 km entfernt)
	Minden	(ca. 4,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u>	
	Hannover - Langenhagen	(ca. 70 km entfernt)

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

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6) Nördlicher Stadtrand von Porta Westfalica im Ortsteil des Lerbeck gelegen;
Entfernungen: zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 3 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m, Stadtverwaltung, Schulen, Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, etc. ca. 400 m - 4 km entfernt.
Dem Bodenrichtwert von 125,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine überdurchschnittliche Wohnlage in der Stadt Porta Westfalica bzw. im Kreis Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Normal

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 8) Straßenfronten:
ca. 27 m zum nördlichen „Kirchweg“
Grundstückstiefe:
ca. 58 m in Nord-Süd-Richtung
Grundstücksgröße:
Flurstück 1.681 Größe: 1.261 m²
Bemerkungen:
Gleichmäßige, trapezförmige Grundstücksform, Reihengrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart: Kreisstraße (K21) mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseits vorhanden, Parkstreifen/-buchten nicht vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitige Grenzbebauung zum sowie vom westlichen Nachbargrundstück, Grundstück tlw. eingefriedet durch Zäune

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.11.2024 der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke liegen für das Grundstück keine Einträge im Altlastenkataster vor.

Im Rahmen der flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Kreis Minden-Lübbecke wurde das Grundstück aber aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung als „Tischlerei“ (Betriebszeitraum unbekannt), in ein solches Verzeichnis aufgenommen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Tischlerei um einen 1-Mann-Betrieb handelte, ist nicht von einer großflächigen schädlichen Bodenveränderung auszugehen.

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 01.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lerbeck Blatt 1.084 folgende Eintragung:

Lfd. Nr.2: Verfügungsbeschränkungsvermerk

Lfd. Nr.3: Zwangsverwaltungsvermerk

Lfd. Nr.4: Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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 nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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 zu entnehmen.

Demnach ist zum einen die vorhandene Werbeanlage auf dem Grundstück nicht genehmigt. Bei dieser Bewertung wird ein Abschlag für die Beseitigung der Werbeanlage berücksichtigt.

Zum anderen wurde für das bis etwa 2008 als Wohnhaus genutzte Gebäude eine Nutzungsänderung von Wohnen in Praxis genehmigt. Eine Nutzungsänderung wiederum als reines Wohnhaus bedarf einer (nachträglichen) Baugenehmigung. Diese Nutzungsänderung wird als genehmigungsfähig eingeschätzt. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität dieser baulichen Anlage und Nutzung - als Wohnhaus - vorausgesetzt.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Zweifamilienhaus mit einem im Rohbau befindlichen Anbau (dritte Wohneinheit) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Das Objekt ist noch genehmigt als umgenutzte Praxis - von Wohnen -. Die Wohnungen im EG und im OG vorn sind vermietet, eine dritte (Wohn-)Einheit im EG und OG hinten im Anbau steht im Rohbau und ist unbewohnt/ungenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem mehrere Stellplätze (6 gem. Baugenehmigung).

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung 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 vor-herrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-nen 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 Bau-jahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstat-tungen 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. offen-sichtlich 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. Un-tersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Zweifamilienhaus mit 3. Wohneinheit im Rohbau bzw. Dreifamilienhaus

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit dritter Wohnung, angebaut, ein-geschossig, teilunterkellert, ausgebautes Dachge-schoss, nicht ausgebauter Dachboden
Baujahr:	vor 1947, um 1900 (gem. Bauakte)
Umbauten:	- 1947 Abbruch / südlicher Anbau als Stall - 1952 nördlicher Anbau und Nutzungsänderung als Tischlerei - 1971/72 Umbauarbeiten am Wohnhaus sowie Stallumbau zu Wohnzwecken - 2008 Nutzungsänderung Wohnen in Praxis - 2022 Nutzungsänderung Praxis in Wohnen (aber noch nicht genehmigt)
Modernisierungen:	- Heizung von 2003 - Fenster tlw. 2004 - 2009 - Verblendfassade sowie Dacheindeckung und -däm-mung (Baujahre unbekannt) - Modernisierung des Innenausbaus, der Elektrolei-tungen und der Sanitäranlagen seit 2022 (in Teilbe-reichen aber noch nicht abgeschlossen) - Umnutzung und Grundrissveränderungen 2022
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der hintere Anbau steht im Rohbau und ist ausbaufä-hig.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein unterdurchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Hof- und straßenseitig verblendet mit hellen Klinkerriemchen, hintere und seitliche Bereiche verputzt, Giebel tlw. mit Schindel- und Holzverkleidungen

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk mit tlw. Verblendung und tlw. Putzfassade
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-, Stahlträger- (Gewölbe-), Holzbalkendecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag
Hauseingangsbereiche:	3 Hauseingangsbereiche, mittlerer Zugang zur Wohnung im EG vorn mit offenem Windfang und Podest, Haustür aus Metall mit Wärmedämmverglasung, vorderer Zugang zur Wohnung im OG/DG vorn mit Rampe, Podest und Überdachung, Haustür aus Holz mit 2 verglasten Seitenelementen, hinterer Zugang zur Wohnung im Anbau (EG + DG) mit Stufe und Dachüberstand, Haustür aus Holz mit verglastem Seitenelement
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: asymmetrisches Satteldach Dacheindeckung: Dachschindeln

• Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dreifamilienhaus:

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Heizungs-/Technikraum

Wohnung im EG vorn:

4 Zimmer-Wohnung mit zentralem Esszimmer (Durchgangszimmer), Küche, Bad, Gäste-WC, 2 Flure, Abstellraum und Terrasse
Wohnfläche: rd. 117,4 m²
Zustand: bewohnt und renoviert

<u>Wohnung im DG vorn:</u>	4 Zimmer-Wohnung (1 davon als Küche nutzbar), Bad, Flur und Balkon Wohnfläche: rd. 88,3 m ² Zustand: tlw. bewohnt und tlw. renoviert
<u>Wohnung im Anbau (EG+DG):</u>	3 Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, 2 Flure, Balkon, überdachte Terrasse (offener Wintergarten) und Zugang zum Keller Wohnfläche: rd. 77,4 m ² Zustand: unbewohnt und renovierungsbedürftig (im Roh- bzw. Rückbauzustand)
Wohnfläche:	rd. 283 m² (inkl. Rohbau)

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	KG: Estrich, tlw. Fliesen, EG/DG: Laminat, Fliesen, im Anbau tlw. noch abgängiges Parkett
Wandbekleidung:	KG: Putz mit Anstrich, EG/DG: Putz/Trockenputz mit Anstrich, Fliesen in den Bädern und WC's, im Anbau tlw. noch Tapete
Deckenbekleidung:	KG: Putz mit Anstrich, EG/DG: Putz/Trockenputz mit Anstrich, im Anbau tlw. noch Tapete
Fenster:	KG: Holzfenster mit Einfachverglasung und Glasbausteine, EG/DG: Überwiegend Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Rollläden aus Kunststoff, tlw. noch Holzfenster und Glasbausteine, Dachflächenfenster aus Holz und Kunststoff mit Wärmedämmverglasung
Innentüren:	KG: Fh-Türen, Außentür aus Kunststoff, EG/DG: Holztüren mit unterschiedlichen Qualitäten und Zuständen, tlw. abgängig im Anbau (Roh- bzw. Rückbaubereich)

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung über Schmutzwasserkanal
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, 2022 überwiegend erneuert
Heizung:	Ölzentralheizung von 2003
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung

Sanitäre Installation:	Neuere Wasser- und Abwasserinstallationen
EG vorn:	Bad mit bodengleiche Dusche, WC- und Handwaschbecken sowie Gäste-WC mit WC- und Handwaschbecken
DG vorn:	Bad mit bodengleiche Dusche, Wanne, WC- und Handwaschbecken
im Anbau:	Bad mit begehbare Dusche (Podest), WC- und Handwaschbecken sowie Gäste-WC mit WC- und Handwaschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	- Eingangs-Rampe/-Podest - Eingangsüberdachung - Kelleraußentreppe - 2 Balkone
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	Überwiegend zweckmäßig, tlw. individuell mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern
Wirtschaftliche Wertminderung:	Nachträgliche Baugenehmigungen erforderlich und Abschlag für die Beseitigung der Werbeanlage
Baumängel und Bauschäden:	- Abplatzungen der Riemchen beim Anbau - Haustür beim Anbau reparaturbedürftig - Geländer reparaturbedürftig (hintere Balkon und Kellertreppe) - Fertigstellung der begonnenen Renovierungsarbeiten insb. im Anbau und teils auch in der Wohnung im OG vorn - Haustechnik überprüfungsbedürftig (Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist differenziert zu beurteilen, Die Wohnung im EG vorn ist renoviert und teils modernisiert, die Wohnung im DG vorn teilrenoviert und die Wohneinheit im Anbau befindet sich im Roh- bzw. Rückbauzustand. Insgesamt kann der bauliche Zustand als ausreichend bezeichnet werden. In Teilbereichen bestehen ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau insb. im Anbau, aber auch im OG und an einigen Außenbauteilen sowie ein allgemeiner Renovierungsbedarf wie beschrieben.

3.3. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Heizöl-Erdtank
- Hof, Wege und Stellplätze überwiegend mit Kies, nur tlw. mit Betonsteinpflaster und Betonplatten befestigt
- Terrasse
- Einfriedungen tlw. durch Zäune und Sockel, Sichtschutzelemente
- Garten mit Rasen und Pflanzungen
- Gartenhaus aus Holz

Die Außenanlagen machen insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit im Rohbau befindlicher dritten Wohnung im Anbau bebautes Grundstück (noch als von Wohnen umgenutzte Praxis genehmigt) bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck -, Kirchweg 37 zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lerbeck	1.084	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lerbeck	3	1.681	1.261 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 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).

• 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 grundsätzlich zu, da es als Dreifamilienhaus als Renditeobjekt gehandelt wird.

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.

• Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute 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 bedingt zu, da es als Zweifamilienhaus (mit „Einlieger“-Wohnung) zwar nicht als typisches Sachwertobjekt angesehen, aber trotzdem durchaus als Sachwertobjekt umgenutzt und gehandelt werden kann.

Für eine zu bewertende Grundstücksart als Zweifamilienhaus stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung. Daher wird das Sachwertverfahren stützend angewendet.

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.

• Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) 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 **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

• Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	1.261 m ²
Lagebeurteilung	=	2

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	125,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2024	18.11.2024	× 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	südwestlich - südlich	× 1,08	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 0,95	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	700	1.261	× 0,81	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 109,35 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
Insgesamt -0,00 €/m ²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 109,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	109,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	=	109,00 €/m²	
Fläche (bebaut)	×	1.261 m ²	
Gesamtbodenwert (rentierlich)	=	137.449,00 €	
Zu-/Abschläge	-	0,00 €	
Bodenwert	=	137.449,00 €	
		rd. 137.500,- €	

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024 insgesamt rd. **137.500,- €**.

4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 19,0 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 12,5 % 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 18.11.2024 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 südwestliche bzw. südliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als überdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an den in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **1,08** 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 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) abweichende Grundstücksfläche (1.261 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 im hinteren Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind im vorliegenden Fall dementsprechend 211 m² anzurechnen.

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: 1.050 m² - Koeffizient: 0,96
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 700 m² - Koeffizient: 1,00
Anpassungsfaktor: 0,96

Wertansatz für das 1.050 m² große Bauland im vorderen Bereich des Grundstücks:
135,- €/m² x 0,96 = 129,60 €/m² rd. 130,- €/m²
130,- €/m² x 1.050 m² = 136.500 €

Wertansatz für das 211 m² große Grünland im hinteren Bereich des Grundstücks:
5,- €/m² x 211 m² = 1.055 €

Wertansatz für das gesamte zu bewertende Grundstücks:
136.500 € + 1.055 € = 137.555,- €
137.555,- € / 1.261 m² = 109,08 €/m² rd. 109,- €/m²

Flächen-Umrechnungskoeffizienten:
109,- €/m² / 135,- €/m² = **0,81**

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 miteingefasst 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:	Zwei-/Dreifamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 570 m²
Baupreisindex (BPI) IV. Q/2024 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	974,00 €/m² BGF 1.798,98 €/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.025.418,60 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.025.418,60 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 32 Jahre 60,0 % 615.251,16 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	410.167,44 € 15.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	425.167,44 €

Gebäudewerte insgesamt	=	425.167,44 €
Wert der Außenanlagen	+	20.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	445.167,44 €
Bodenwert	+	137.449,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	582.616,44 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,65
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	378.700,69 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	70.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	-	2.000,00 €
Sachwert	=	306.700,69 €
	rd.	307.000,00 €

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

Objekt : Porta Westfalica, Kirchweg 37
Baujahr: 1900
Modernisierungsgrad: 8 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,3	0,8			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	805	892	1025	1238	1545	
Gebäudestandardkennzahl						2,84

Außenwände	$0,25 \times 23\% \times 892 + 0,75 \times 23\% \times 1025$	228 €/m² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 1025$	154 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11\% \times 892 + 0,5 \times 11\% \times 1025$	105 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 892 + 0,5 \times 11\% \times 1025$	105 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 892 + 0,5 \times 11\% \times 1025$	105 €/m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1025$	51 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 1025 + 0,5 \times 9\% \times 1238$	102 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1025$	92 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1025$	62 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		1004 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -		
		1004 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	3 % von 1004 €/m²	-30 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		974 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Eingangs-Rampe/-Podest - Eingangsüberdachung - Kelleraußentreppe - 2 Balkone	
gesamt:	rd. 15.000,- €

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen und Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Heizöl-Erdtank - Hof, Wege und Stellplätze - Terrasse - Einfriedungen, Sichtschutzelemente - Garten mit Rasen und Pflanzungen - Gartenhaus aus Holz	
gesamt:	rd. 20.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- Abplatzungen der Riemchen beim Anbau - Haustür beim Anbau reparaturbedürftig - Geländer reparaturbedürftig (hintere Balkon und Kellertreppe) - Fertigstellung der begonnenen Renovierungsarbeiten ins. im Anbau und teils auch in der Wohnung im OG vorn - Haustechnik überprüfungsbedürftig (Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen)	rd. - 70.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung	
- Nachträgliche Baugenehmigungen erforderlich - Abschlag für die Beseitigung der Werbeanlage	rd. - 2.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 72.000,- €

4.1.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die NHK 2010 sind in €/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. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall ist kein Zu- bzw. Abschlag erforderlich.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird für die nicht anderweitig berücksichtigten (im BGF- oder NHK-Ansatz) besonderen Bauteile / besonderen Einrichtungen ein Zeitwert von **rd. 15.000,- €** angesetzt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)

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

Für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, Gartenhaus, etc.) werden **rd. 20.000,- €** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus mit weiterer Wohnung (Dreifamilienhaus) 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 Wohnhaus gem. Angaben in der Bauakte um 1900 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und der Fertigstellung des Rohbaus entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **32 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 werden für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten inkl. der Fertigstellung des Rohbaus als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 70.000,- €** 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 werden wegen der o.g. wirtschaftlichen Wertminderungen (nachträgliche Baugenehmigung zum Umbau und Rück-Umnutzung der ehem. Praxis in Wohnräume und Abschlag für die Beseitigung der Werbeanlage) insgesamt **rd. 2.000,- €** angesetzt.

Sachwertfaktoren

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. 300.000,- €:	0,79
- 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. 400.000,- €:	0,74
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 425.000,- €:	0,72
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 450.000,- €:	0,71

Bei höheren Sachwerten und Restnutzungsdauern von 20 bzw. 40 Jahren sind keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Bei einem Sachwert von rd. 583.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren ergibt sich ein extrapolierte Sachwertfaktor von ca. 0,62 bis ca. 0,65. 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:

- + rel. gute Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke
- + rel. gute Verkehrsanbindungen
- + einige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- + positiver Ausrichtung des Grundstücks
- o mittlerer Gebäudestandard
- älteres Baujahr des Gebäudes mit mäßiger Energieeffizienz
- Instandhaltungsstau und Fertigstellungsbedarf
- leicht negative demographische Entwicklung

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

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

- Zweifamilienhaus mit im Rohbau befindlicher dritten Wohnung und rd. 283 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren, einem Bodenwertniveau von rd. 135 €/m² im Stadtteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica und einem ermittelten Sachwert von rd. 583.000 € -

... wird ein Abschlag in Höhe von rd. 35 % bzw. ein Faktor von **0,65** als angemessen und erforderlich 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. Diese 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.

• **Ertragswertberechnung**

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Anbau Stellplätze	Wohnung im EG	~ 117	~ 5,12	~ 600,00	~ 7.200,00
	Wohnung im DG	~ 88	~ 7,27	~ 640,00	~ 7.680,00
	Wohnung im EG + DG	~ 77			
	Stellplätze	~ 6			
Summe		~ 283	~ 6,05	~ 1.240,00	~ 14.880,00

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) (€/Stk.)	Monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Anbau Stellplätze	Wohnung im EG	~ 117	~ 5,12	~ 600,00	~ 7.200,00
	Wohnung im DG	~ 88	~ 7,27	~ 640,00	~ 7.680,00
	Wohnung im EG + DG	~ 77	6,50	~ 500,00	~ 6.000,00
	Stellplätze	~ 6	10,00	10,00	~ 720,00
Summe		~ 283	6,36	1.800,00	21.600,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 5.640,40 €
jährlicher Reinertrag	= 15.909,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil)	
3,0 % von 137.449,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 4.123,47 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 11.786,13 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)	
bei p = 3,0 % Liegenschaftszinssatz	
und n = Ø 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,389
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 240.307,40 €
Bodenwert	+ 137.449,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 377.756,40 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	– 70.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	– 2.000,00 €
Ertragswert	= 305.756,40 €
rd.	306.000,00 €

4.2.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel 2023 der Stadt Porta Westfalica unter Abgleich mit
 - dem Grundstücksmarktbericht Minden-Lübbecke 2024 und
 - der Mietübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica liegen die Mieten in den Stadtteilen Neesen und Lerbeck der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 31.12.1960 zw. 2,94 €/m² und 7,33 €/m² (Ø 5,19 €/m²)
- 1961 - 1980 zw. 3,00 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 5,93 €/m²)
- 1981 - 2000 zw. 4,51 €/m² und 7,85 €/m² (Ø 5,86 €/m²)
- 2001 - 2020 zw. 5,42 €/m² und 8,54 €/m² (Ø 6,72 €/m²)
- ab 2021 (Ø 6,57 €/m²) (geringe Datenmenge)

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- | | |
|--|--|
| - 1950 im Mittel bei 4,80 €/m ² | - 1960 im Mittel bei 5,20 €/m ² |
| - 1970 im Mittel bei 5,60 €/m ² | - 1980 im Mittel bei 5,90 €/m ² |
| - 1990 im Mittel bei 6,20 €/m ² | - 2000 im Mittel bei 6,80 €/m ² |
| - 2010 im Mittel bei 7,50 €/m ² | - Neubau im Mittel bei 9,20 €/m ² |

Mieten für Wohnhäuser liegen etwa 10 - 15 % über den Wohnungsmieten.

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1976) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (Ortskern von Lerbeck) [eingeordnet]
- wegen der Ausstattung (Standard 2,84) [eingeordnet]
- wegen der Wohnungsgröße von rd. 77 m² bis 117 m² [Zu- bis Abschläge] und
- wegen der Grundstücksart (Zwei-/Dreifamilienhaus & Garten) [Zuschlag]

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

rd. 6,05 €/m² durchschnittlich für die Wohnungen im Zweifamilienhaus,
entsprechend der tatsächlichen Miete sowie
rd. 6,50 €/m² für die Wohnungen im Anbau (nach Fertigstellung) und
rd. 10,00 € je Stellplatz.

Die tatsächlichen Mieten liegen gem. Aussage des Vertreters der Mieter bei:

rd. 600,- €/Monat, entspr. ca. 5,12 €/m² für die Wohnung im EG und
rd. 640,- €/Monat, entspr. ca. 7,27 €/m² für die Wohnung im OG.

Diese werden für die Bewertung als marktüblich in Ansatz genommen. Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von rd. 1.800,- €.

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 283 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		3.905,40 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 351,- € x 3	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		1.053,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		417,60 €
Summe:		<u>5.376,00 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Stellplätze:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 104,- € x 1/3 x 6	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		208,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 46,- € x 1/3 x 6	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		92,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		14,40 €
Zwischensumme:		<u>314,40 €</u>
Summe (BWK gesamt):		<u>5.690,40 €</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 sind regionale Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser von Ø 1,9 % +/- 0,9 und für Drei- und Mehrfamilienhäuser von Ø 3,1 % +/- 1,2 veröffentlicht.

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

Stadt Minden:	2,0 % - 4,5 % (EFH/ZFH) 4,0 % - 6,0 % (DFH/MFH)
Kreise Herford:	keine Angaben (EFH/ZFH) Ø 2,4 % +/- 0,8 (DFH); Ø 3,1 % +/- 1,1 (MFH)
Kreise Lippe:	keine Angaben (EFH/ZFH) 2,0 % - 3,3 % +/- 0,79 (DFH/MFH)
Kreis Schaumburg:	Ø 1,6 %; 0,1 % - 7,0 % (EFH/ZFH) 2,2 % - 4,1 % (MFH)
Kreise Nienburg & Diepholz:	Ø 1,9 %; 0,2 % - 3,4 % (EFH/ZFH) Ø 3,5 %; 2,2 % - 4,1 % (MFH)

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:

- + rel. gute Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke
- + rel. gute Verkehrsanbindungen
- + einige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- + positiver Ausrichtung des Grundstücks
- o mittlerer Gebäudestandard
- älteres Baujahr des Gebäudes mit mäßiger Energieeffizienz
- Instandhaltungstau und Fertigstellungsbedarf
- leicht negative demographische Entwicklung

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

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

- Zweifamilienhaus mit im Rohbau befindlicher dritten Wohnung und rd. 283 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 583.000 €, einem Bodenwertniveau von rd. 135 €/m² im Stadtteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren -

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

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Wohnhaus gem. Angaben in der Bauakte um 1900 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungstaus und der Fertigstellung des Rohbaus entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus von **32 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, werden im vorliegenden Fall für die vorhandenen o.g. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten inkl. der Fertigstellung des Rohbaus als Wertbeeinflussung im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt ohne diese Schäden und Mängel insgesamt **rd. 70.000,- €** 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 im vorliegenden Fall wegen der o.g. wirtschaftlichen Wertminderungen (nachträgliche Baugenehmigung zum Umbau und Rück-Umnutzung der ehem. Praxis in Wohnräume und Abschlag für die Beseitigung der Werbeanlage) insgesamt **rd. 2.000,- €** angesetzt.

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 **Ertragswert** wurde mit **rd. 306.000,00 €** und
der **Sachwert** mit **rd. 307.000,00 €** ermittelt.

5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus mit im Rohbau befindlicher dritten Wohnung im Anbau bebautes Grundstück (noch als von Wohnen umgenutzte Praxis genehmigt) bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica - Lerbeck -, Kirchweg 37

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lerbeck	1.084	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lerbeck	3	1.681	1.261 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 18.11.2024 mit rd.

306.000,- €

in Worten: dreihundertsechstausend 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 13.01.2025

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

... sind auf den folgenden 15 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).

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Anbau:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
KG	ca. 65,2
EG	rd. 57,85 rd. 99,64 <u>rd. 99,66</u> rd. 252,4
DG	rd. 252,4
Summe BGF:	rd. 570 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• Wohnflächenberechnung:

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

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Anbau:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
Wohnung im EG			
Flur, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad im Haupthaus	+	~ 78	~ 78
Flur, Küche, Kinderzimmer, WC und Abstellraum im nördlichen Anbau	+	37,4	37,4
Terrasse zu ¼	+	~ 8	~ 2
Wohnung im EG		Σ EG:	~ 117,4 m²

Wohnung im DG			
Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad im Haupthaus	+	~ 50	~ 50
Flur und Zimmer im nördlichen Anbau	+	37,1	37,1
Balkon zu ¼	+	~ 5	~ 1,2
Wohnung im DG		Σ DG:	~ 88,3 m²

Wohnung im Anbau (im Rohbau)			
Wohn/Esszimmer, Küche, WC, Flur, Abstellraum im EG - südlicher Anbau	+	31,0	31,0
überdachter Freisitz zu ¼	+	~ 15	~ 3,75
Wohn- und Schlafzimmer, Flur, Bad im DG - südlicher Anbau	+	41,1	41,1
Balkon zu ¼	+	~ 6	~ 1,5
Wohnung im Anbau		Σ Anbau:	~ 77,4 m²

Wohnfläche gesamt			~ 283 m²
--------------------------	--	--	-----------------

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordostansicht (Straßenansicht) des Dreifamilienhauses

2.)



Nordansicht (Straßenansicht) des Dreifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Ostansicht (Hofansicht) des Dreifamilienhauses

4.)



Südostansicht (Hofansicht) des Dreifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Ostansicht (Hofansicht) der Eingangstür des Anbaus

6.)



Nordostansicht (Hofansicht) des Anbaus mit überdachter Terrasse

Anlage 3: Fotos

7.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Anbaus mit überdachter Terrasse

8.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Anbaus

Anlage 3: Fotos

9.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Anbaus

10.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Dreifamilienhauses

Anlage 3: Fotos

11.)



Nordansicht des Gartens

12.)



Südwestansicht des Gartenhauses