

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 31.03.2025
Projektnummer: 052/25/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 053 K 024/24
über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für

das mit einem

**Einfamilienhaus und Carport bebaute Grundstück
in 32429 Minden - Häverstädt, Weidestraße 27**

sowie

157,5/1.000 Anteile an einer privaten Verkehrsfläche (Flurstück 1241)



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag
10.03.2025 ermittelt mit:

rd. 366.000,- €

rd. 2.800,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form	8
2.3.	Erschließung.....	9
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	13
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2.	Einfamilienhaus	14
3.3.	Nebengebäude	16
3.4.	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	21
4.1.	Sachwertermittlung	25
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	25
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	26
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
4.2.	Ertragswertermittlung.....	34
4.2.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	34
4.2.2.	Ertragswertberechnung	35
4.2.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
5.	Verkehrswert.....	40
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
5.2.	Verkehrswert.....	40
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	43

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus und Carport bebautes Grundstück sowie der Anteil an einer privaten Verkehrsfläche
Objektadresse:	Weidestraße 27 32429 Minden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Häverstädt, Blatt 2080, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Häverstädt, Flur 2, Flurstück 1240, Gebäude- und Freifläche, Weidestr. 27 804 m ²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Häverstädt, Blatt 2075, lfd. Nr. 1 157,5/1.000 Anteil an der privaten Verkehrsfläche
Katasterangaben:	Gemarkung Häverstädt, Flur 2, Flurstück 1241, Verkehrsfläche, Weidestraße, 449 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	20.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren des Grundstücks 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 10.02.2025 wurden die Beteiligten zum angesetzten Ortstermin am 03.03.2025 geladen. Nach telefonischer Rücksprache mit einem der Eigentümer wurden mit Schreiben vom 17.02.2024 die Beteiligten erneut zum Ortstermin am 10.03.2025 geladen.
Tag der Ortsbesichtigung:	10.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der Eigentümer sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	10.03.2025
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	10.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

• Fragen des Auftraggebers

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
In dem Bewertungsobjekt wurde zum Besichtigungstermin ein Gewerbebetrieb geführt. Dabei handelt es sich um ein Büro zur Vermögensberatung.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
Zum Besichtigungstermin waren augenscheinlich ein Kaminofen und eine Einbauküche ersichtlich, die als Zubehör gewertet werden. Eine Bewertung des Zubehörs wäre separat zu betrachten. Der Wert dieses Zubehörs wird in der Summe auf ca. 5.000,- € geschätzt. Weiteres Zubehör war zum Besichtigungstermin augenscheinlich nicht ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen (siehe Kap. 2.5 Bauordnungsrecht).
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag enthält das Baulastenverzeichnis 2 Erschließungsbaulasten auf dem Privatweg - Flurstück 1241, die beim Bodenwert ausreichend Berücksichtigung finden (siehe Kap. 2.5 Baulasten und 4.2.3 Bodenwertermittlung des Flurstücks 1241). Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde dem Gericht eingereicht.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen augenscheinlich 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 21.01.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 28.01.2025
- Kartenausz  ge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“   ber den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakte der Stadt Minden
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Minden, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschlie  ungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

- **Allgemeine Hinweise zum Gutachten, zum Urheberschutz 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.

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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:	Minden (ca. 84.000 Einwohner)

Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

Bevölkerungsentwicklung

- seit 2011 - 2022: + 3,9 %

- 2020 bis 2040: + 0,3 %

Durchschnittsalter

- 2022: 44,1 Jahre

- 2040: 45,5 Jahre

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

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Minden (ca. 4 km entfernt)

Porta Westfalica (ca. 4,5 km entfernt)

Bückeburg (ca. 16 km entfernt)

Petershagen u. Bad Oeynhausen (ca. 15 km entfernt)

Lübbecke, Rinteln (ca. 20 km entfernt)

Espelkamp, Stadthagen (ca. 25 km entfernt)

Herford (ca. 30 km entfernt)

Hameln (ca. 40 km entfernt)

Bielefeld, Detmold (ca. 45 km entfernt)

Nienburg (ca. 55 km entfernt)

Hannover (ca. 70 km entfernt)

Osnabrück (ca. 75 km entfernt)

Bremen (ca. 110 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 215 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 65 (ca. 1 km entfernt)

B 61 (ca. 2 km entfernt)

B 482 (ca. 4,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2 (ca. 9 km entfernt)

A30 (ca. 11 km entfernt)

Bahnhof:

Porta Westfalica (ca. 4,5 km entfernt)

Minden (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover – Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

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

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), südlich angrenzender Freiraum mit Ausweisung zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie geplante Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (B 65 n)

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6)

südwestlich Stadtrand von Minden

Entfernungen:

zum Stadtzentrum von Minden ca. 4 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m, Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Minden ca. 500 m bis 4 km entfernt

Dem Bodenrichtwert von 130,- €/m² und den weiteren Lagemerkmalen entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Minden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft

Beeinträchtigungen/Immissionen:

Leicht überdurchschnittlich durch benachbarte Hochspannungsleitung und Straßenverkehr,

zukünftige Beeinträchtigungen durch den Neubau der geplanten Bundesstraße B 65 (n) zu erwarten

Topografische Grundstückslage:

Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 8)

Straßenfronten:

bebautes Grundstück

ca. 14 m zur südwestlich gelegenen „Weidestraße“

ca. 25 m zum östlich gelegenen Privatweg

Privatweg

ca. 5 m zur südwestlich gelegenen „Weidestraße“

Grundstückstiefe:

bebautes Grundstück

ca. 33 - 43 m in Nord-Süd-Richtung

ca. 15 - 21 m in Ost-West-Richtung

Privatweg

ca. 115 - 120 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgroße:

Flurstück 1240

Größe: 804 m²

Flurstück 1241

Größe: 449 m²

Bemerkungen:

Regelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3. Erschließung

Straßenart:	Stadtstraße (Wohnsammelstraße) mit regem Verkehr
Straßenausbau:	Weidestraße provisorisch (noch nicht endgültig) ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden, Privatweg geschottet
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen Grundstück eingefriedet durch Zäune und Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Kreises Minden-Lübbecke befinden sich die beiden Flurstücke 1240 und 1241 im südlichen Bereich der Altablagerung „ehem. Ziegelei“, die im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke unter der Nr. 3719-0057-B eingetragen ist. Bei der derzeitigen Nutzung besteht jedoch gem. dieser Auskunft kein Handlungsbedarf.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich und gem. der o.g. Auskunft des Umweltamtes des Kreises Minden-Lübbecke, dass bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf besteht von einem tragfähigen Baugrund ausgegangen. Es wird aber auf den Eintrag der Altablagerung „ehem. Ziegelei“ im Altlastenkataster hingewiesen. Zudem wurde vom Eigentümer auf einen stark verdichteten Untergrund aufgrund der ehem. Ziegelei hingewiesen. Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht ersichtlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 21.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Häverstädt folgende Eintragung: Blätter 2.075 und 2.080 Lfd. Nr. 1: Dienstbarkeit zu Gunsten der Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH 2.075 Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
--	--

	(Gasleitungsrecht) für die E.ON Westfalen Weser AG 2.075 Lfd. Nr. 6: Rückübertragungsvormerkung (betrifft nicht den zu bewertenden Anteil) Blatt 2.075 und 2.080 Lfd. Nr. 2 bzw. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerke
Hinweis:	Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II der Grundbücher keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind gem. Aussage des Eigentümers nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis Blatt 280 enthält folgende wertbeeinflussende Eintragungen auf dem Flurstück 1241:

Lfd. Nr. 1: Erschließungsbaulast - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zu Gunsten der Flurstücke 1238, 1279, 1280 und 1240, eingetragen am 26.06.2009

Lfd. Nr. 2: Erschließungsbaulast - Geh- und Überfahrtsrecht sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zu Gunsten des Flurstücks 1306 eingetragen am 08.10.2018

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

- **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Minden als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Zudem ist der Bereich des Bewertungsobjekts mit einer Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind versehen (hierzu siehe Seite 8 - Altlasten).

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 der Bauakte 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 Wertermittlungstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird 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: Es sind folgende Auskünfte von den Städtischen Betrieben der Stadt Minden über Anliegerbeiträge und/oder Kostenersätze erteilt worden:

Bei dem Flurstück 1241 handelt es sich um einen Privatweg, der weder der Erschließungs-, Straßenbau- noch der Kanalanschlussbeitragspflicht unterliegt.

Zu Flurstück 1240:

Das Bewertungsobjekt bezüglich Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **tlw. beitrags- und abgabepflichtig**.

Erschließungsbeitrag

Der Erschließungsbeitrag wird für den erstmaligen endgültigen Ausbau von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) erhoben.

Das Flurstück 1240 (Weidestraße 27) wird von der Erschließungsanlage „Weidestraße“ erschlossen.

Die Erschließungsanlagen „Weidestraße“ ist **noch nicht endgültig ausgebaut**. Der Erschließungsbeitrag wird von der Stadt Minden nach Fertigstellung des endgültigen Ausbaus erhoben.

Die Stadt Minden plant voraussichtlich für das Jahr 2030 eine erste Bürgerbeteiligung, um über beitragspflichtige Baumaßnahmen an der Erschließungsanlage „Weidestraße“ zu informieren.

Über die Höhe des endgültigen - auf Basis der tatsächlichen **Baukosten** zu berechnenden - Beitrages kann gegenwärtig **keine Auskunft** geben werden, da der Ausbauumfang und der konkrete Ausbauzeitpunkt noch nicht feststehen.

Straßenbaubeitrag

Der Straßenbaubeitrag wird u. a. für die Verbesserung und Erneuerung (nochmalige Herstellung) von Anlagen (öffentliche Straßen, Wege und Plätze) erhoben.

Rückwirkend zum 01.01.2024 ist zudem eine Gesetzesänderung in Kraft getreten, durch die der Straßenbaubeitrag in Nordrhein-Westfalen abgeschafft wurde.

Kanalanschlussbeitrag

Der Kanalanschlussbeitrag wird für den erstmaligen Anschluss bzw. für die Anschlussmöglichkeit des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage (Schmutz-, Regen- oder Mischwasserkanalisation) erhoben.

In der Erschließungsanlage „Weidestraße“ befindet sich vor dem o. g. Grundstück ein **Mischwasserkanal**. Der Kanalanschlussbeitrag für die Mischwasserkanalisation ist bereits im Jahr 1972 vollständig geleistet worden und damit vollständig **abgegolten**.

Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse

Die Stadt Minden erhebt für die Herstellung und Erneuerung von Grundstücksanschlüssen (Stichleitung zwischen der Grundstücksgrenze und der Kanalisa-

tion in der Straße) einen Kostenersatz, der nach Einheitssätzen festgesetzt wird.

Die Einheitssätze betragen z. Zt. je angefangenen Meter Anschlussleitung von dem öffentlichen Kanal in der Straße bis zur Grundstücksgrenze für einen

- Schmutzwasseranschluss 1.029,00 €/m
- Regenwasseranschluss 659,00 €/m
- Mischwasseranschluss 924,00 €/m

Dabei wird davon ausgegangen, dass der öffentliche Kanal in der Straßenmitte verläuft, d.h. der Kostenersatz wird je angefangenen Meter der halben Straßenbreite ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die endgültige Berechnung des Kostenersatzes der Einheitssatz maßgebend ist, der beim Entstehen der Kostenersatzpflicht gültig ist.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zum aktuellen Abgabenzustand von der zuständigen Stelle (Städtische Betriebe Minden) schriftliche Informationen einzuholen.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag eigen genutzt. Zudem befindet sich ein angebauter Carport mit Abstellraum auf dem Grundstück.

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 vorliegende Bauakte.

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. Es sei denn, der optische Eindruck vermittelt zerstörte Infrastruktur.

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, zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachraum nicht ausgebaut
Baujahr:	2011 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	---
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein dem Baujahr entsprechender Energiebedarf plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich auf Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bodenplatte mit Frostschräge bzw. Streifenfundamente (gem. Bauzeichnung)
Umfassungswände:	Hohllochziegel und WDVS - (gem. Bauakte)
Innenwände:	Massiv und/oder Leichtbauwände

Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem EG und Holzbalkendecke über dem OG
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Holzbelag, Holzeinschubtreppe zum Dachraum
Hauseingangsbereiche:	Ebenerdiger Eingang mit Eingangsüberdachung, Eingangstür aus Kunststoff mit Seitenelement mit Lichtausschnitt; Nebeneingang zum Carport, Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Dachstuhl aus Holz Dachform: flach geneigtes Walmdach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Einfamilienhaus:

<u>Erdgeschoss:</u>	Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Büro, Garderobe, Gäste-WC, Flur, Abstellraum, HWR und Terrasse Wohnfläche EG: ~ 94,6 m ²
<u>Obergeschoss:</u>	Schlafzimmer, Ankleide, 2 Kinderzimmer, Bad und Flur Wohnfläche OG: ~ 70,0 m ²
Wohnfläche gesamt:	rd. 164,6 m²

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Schwimmender Estrich, Fliesen, Parkett und Laminat, Terrasse mit Natursteinplatten
Wandbekleidung:	Putz mit Tapete und/oder Anstrich, Fliesen in Bad und WC
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, tlw. 2-flügelige, bodentiefe Elemente
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, Glastür

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwassernetz

Elektroinstallation:	Durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Be- und Entlüftungsanlage
Heizung:	Zentrale Luftwasserwärmepumpe, Baujahr 2011, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung mit Solaranlage
Sanitäre Installation:	Bessere Wasser- und Abwasserinstallationen EG: Gäste-WC mit WC- & Waschbecken OG: Bad mit bodengleicher Dusche, Wanne, WC- & Waschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	- Eingangsüberdachung - Terrassenüberdachung - Kaminofenanschluss
Besonnung und Belichtung:	Gut
Grundrissgestaltung:	Zweitgemäß
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine ersichtlich
Baumängel und Bauschäden:	- Feuchtigkeitseinwirkungen im OG an der Westfassade im Bereich des Schornsteins (Traufbretter inkl. Abdichtung sanierungs-/erneuerungsbedürftig, Renovierungsbedarf innen an Decke und Wand) - altersentsprechende Farbanstriche der Holzaußenbauteile (Traufen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In Teilbereichen bestehen ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3. Nebengebäude

Carport mit Abstellraum, Baujahr 2011 (gem. Bauakte) in Holzkonstruktion mit Flachdach, Fläche: rd. 29 m² (brutto), altersentsprechender Zustand

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonsteinpflaster
- Terrasse mit Natursteinplatten
- Einfriedungen durch Zäune und Hecken
- Gartenhaus
- Garten mit Bewuchs und Hochbeeten

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus und Carport bebautes Grundstück sowie dem Anteil an einer privaten Verkehrsfläche in 32429 Minden - Häverstädt, Weidestraße 27 zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Häverstädt	2080	1	
Häverstädt	2075	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Häverstädt	2	1240	804 m ²
Häverstädt	2	1241	449 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).

- **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 Preis-

vergleich, 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, 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 **bedingt möglich**, weil

- **keine** hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist aber
- differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren über den Immobilien-Preis-Kalkulator** für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 **130,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

• Beschreibung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 1240)

Wertermittlungsstichtag	=	10.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragspflichtig
Maß der baulichen Nutzung	=	II-geschossig
Grundstücksfläche	=	804 m ²

• Beschreibung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 1241)

Wertermittlungsstichtag	=	10.03.2025
Entwicklungszustand,	=	Verkehrsfläche (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche (Privatweg)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Grundstücksfläche	=	449 m ²

4.2.1. Bodenwertermittlung des Flurstücks 1240

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 1240) angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	130,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2025	10.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage Immissionen	mittlere Lage lageüblich	Randlage überdurchschnittlich	× 0,80	E2
Ausrichtung	lageüblich	nordöstlich bzw. westlich	× 0,95	E3
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 98,80 €/m ²	E4
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	E5
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Grundstücksfläche (m ²)	700	804	× 0,93	E6
Betragsrechtlicher Zustand	voll erschlossen	teilerschlossen	× 0,92	E7
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 80,31 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
Insgesamt -0,00 €/m ²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 80,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	80,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	=	80,00 €/m²	
Fläche	×	804 m ²	
Gesamtbodenwert	=	64.320,00 €	
Zu-/Abschläge	+	0,00 €	
Bodenwert	rd.	64.500,00 €	

Der **Bodenwert** für das gesamte Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 insgesamt rd. **64.500,- €**.

4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland in der Stadt Minden ist im letzten Jahr konstant geblieben, in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,1 % pro Jahr und in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich rd. 2,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert hat im letzten Jahr ebenfalls nicht verändert und ist in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr (l. 10 Jahre um durchschnittlich rd. 3,9 %/a) 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/Ende 2022 wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 10.03.2025 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

E2 - Lage und Immissionen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Randlage in der Bodenrichtwertzone. Bedingt durch die Lage mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Hochspannungsleitung sind erhöhte Immissionen vorhanden und durch einen auf absehbare Zeit voraussichtlichen (spekulativen) Bau der Bundesstraße B65 in mittelbarer Nachbarschaft mit weiteren erhöhten Immissionen zu rechnen. Die Lage des Bewertungsobjektes ist daher schlechter als die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone einzustufen. Die Wertbeeinflussung hierdurch wird mit einem geschätzten Abschlag von rd. 20 % bzw. mit einem Faktor von **0,80** berücksichtigt.

E3 - 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 nordöstliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als unterdurchschnittliche Ausrichtung, eine nordwestliche Ausrichtung als durchschnittlich und eine westliche Ausrichtung als leicht überdurchschnittlich. Als Faktor wird im vorliegenden Fall (nordöstliche Ausrichtung von der öffentlichen Straße und westliche Ausrichtung von der Privatstraße) in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **0,95** angesetzt.

E4 - 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.

E5 - Zuschnitt:

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

E6 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) abweichende Grundstücksfläche (804 m²) wird anhand der

Flächen-Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) des Gutachterausschusses Minden bei einer Abweichung der Grundstücksgröße über die Richtwertgröße hinaus:

<u>m²</u>	<u>Faktor</u>
bis zu 200	0,5
bis zu 400	0,4
bis zu 800	0,3

Bewertungsgrundstück:	804 m ²		
Richtwertgrundstücksgröße:	700 m ²		
Bodenrichtwert:	130,- €/m ²		
Berechnung:	700 m ² x 130,- €/m ²	=	91.000,- €
	100 m ² x 130,- €/m ² x 0,5	=	6.500,- €
	4 m ² x 130,- €/m ² x 0,4	=	208,- €
Gesamtbodenwert:		=	97.708,- €
Bodenwertniveau:	97.708,- € / 804 m ²	=	121,53 €/m ²
Anpassungsfaktoren:	121,53 €/m ² / 130,- €/m ²	=	rd. 0,93

E7 - Beitragsrechtlicher Zustand:

Bei Aussagen zum Preisniveau von Baugrundstücken ist grundsätzlich der jeweils zu betrachtende Erschließungszustand von Bedeutung.

Hierbei ist nach der Bodenrichtwertlinie zwischen folgenden Beitragszuständen zu unterscheiden:

- Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei (Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten)
- Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (teilerschlossen)
- Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragspflichtig und kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Erschließungskosten)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie Baugrundstücke. Abweichende beitragsrechtliche Zustände sind gesondert gekennzeichnet und stellen ein wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal bei Baugrundstücken dar.

Im Grundstücksmarktbericht Minden sind dazu zwar keine Aussagen angegeben, wohl aber in den benachbarten Landkreisen Nienburg und Diepholz mit Heidekreis und Verden. Dort sind Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht worden. Diese betragen bei teilerschlossenen Grundstücken 0,91 (arithmetisches Mittel) und 0,93 (Median).

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an diese für die benachbarten Landkreise veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und unter Berücksichtigung der Auskünfte von den Städtischen Betrieben der Stadt Minden (Kap. 2.6) ein Abschlag von rd. 8 % bzw. ein Faktor von **0,92** angesetzt.

4.2.3. Bodenwertermittlung des Flurstücks 1241

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Minden wird im Kapitel Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen) ein freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen erwähnt, für den nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage kommen. Da die Werte für diese Flächen sehr stark differieren, werden im Grundstücksmarktbericht dazu keine Werte oder Wertrelationen aufgeführt.

Da keine Vergleichskaufpreise veröffentlicht sind, erfolgt die Bodenwertermittlung in Anlehnung an den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, allerdings mit einem größeren Abschlag bedingt durch die abweichende Nutzung und den eingeschränkten Nutzer- bzw. Käuferkreis.

Aufgrund fehlender Aussagen zu privaten Verkehrsflächen im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke wird im vorliegenden Fall eine Wertrelation von rd. **30 %** zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert bzw. rd. **50 %** zum Bodenwertniveau des bebauten Bewertungsobjektes in Anlehnung an folgenden Veröffentlichungen aus den Grundstücksmarktberichten benachbarter Kreise / Städte als sachgerecht und angemessen erachtet:

Stadt Bielefeld:

Bodenwert anderer Nutzungsarten

- private Wegefläche: 30 % vom Bodenrichtwert

Kreis Höxter:

- Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbaulastträger) mit einer durchschnittlichen Fläche von 103 m²: 60 % vom Bodenrichtwert
- baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau) mit einer durchschnittlichen Fläche von 159 m²: 70 % vom Bodenrichtwert

Es ergibt sich somit ein relativer Bodenwert von:

$$130,- \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 39,- \text{ €/m}^2 \text{ bzw.}$$

$$80,- \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 40,- \text{ €/m}^2$$

rd. 40,- €/m²

... ein absoluter Bodenwert des Gesamtgrundstücks von:

$$40,- \text{ €/m}^2 \times 449 \text{ m}^2 = 17.960,- \text{ €}$$

rd. 18.000,- €

... und ein absoluter Bodenwert des zu bewertenden Anteils von 157,5/1.000 am Gesamtgrundstück von:

$$17.960,- \text{ €} \times 157,5/1.000 = 2.828,70 \text{ €}$$

rd. 2.800,- €

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen sowie Baulasten:

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)

Baulasten:

- Erschließungsbaulasten (Geh- und Überfahrtsrechte / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Die eingetragenen grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen (Dienstbarkeiten) sowie Baulasten (Erschließungsbaulast) können als typisch für private Verkehrsflächen angesehen werden und sind mit dem Abschlag von 70 % am Bodenrichtwert genügend berücksichtigt.

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:	Einfamilienhaus	Carport mit Abstellraum
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 218 m²	rd. 29 m²
Baupreisindex (BPI) IV.Q/2024 (2010 = 100)	184,7	184,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.130,00 €/m² BGF 2.087,11 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF 452,52 €/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	454.989,98 €	13.123,08 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	454.989,98 €	13.123,08 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 66 Jahre 17,50 % 79.623,25 €	linear 50 Jahre 36 Jahre 28,00 % 3.674,46 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	375.366,73 € 30.000,00 €	9.448,62 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	405.366,73 €	9.448,62 €

Gebäudewerte insgesamt	=	414.815,35 €
Wert der Außenanlagen	+	16.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	430.815,35 €
Bodenwert	+	64.320,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	495.135,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	396.108,28 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten - wirtschaftliche Wertminderungen (merkantiler Minderwert)	- -	10.000,00 € 20.000,00 €
Sachwert	=	366.108,28 €
	rd.	366.000,00 €

• Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Minden - Häverstädt -, Weidestraße 27

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 2011

Restnutzungsdauer: 66 Jahre

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

lineare Alterswertminderung: 18,0 %

sonstige Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,5	0,5		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			0,5	0,5		9
Heizung					1,0	9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.33	785	870	1000	1205	1510	
Gebäudestandardkennzahl						3,42

Außenwände	1 x 23% x 1000	230 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 1000 + 0,5 x 15% x 1205	165 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1000	110 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1000	110 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1000	110 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 1000 + 0,5 x 5% x 1205	55 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 1000 + 0,5 x 9% x 1205	99 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1510	136 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1205	72 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		1087 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -

		1087 €/m² BGF
Ziff. 1.2 - Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit	4 % von 1087 €/m²	43 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1130 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Eingangsüberdachung - Terrassenüberdachung - Kaminofenanschluss	
gesamt:	rd. 30.000,- €

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen und Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Hof- und Wegebefestigungen - Terrasse - Einfriedungen - Gartenhaus - Garten	
gesamt:	rd. 16.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- Feuchtigkeitseinwirkungen im OG an der West-fassade im Bereich des Schornsteins (Traufbretter inkl. Abdichtung sanierungs-/erneuerungsbedürftig, Renovierungsbedarf innen an Decke und Wand) - altersentsprechende Farbanstriche der Holzaußenbauteile	rd. - 10.000,- €

Wirtschaftliche Wertminderungen	
- merkantiler Minderwert (Altablagerungseintrag im Altlastenkataster)	rd. - 20.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 30.000,- €
---	-------------------------

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 und auf Plausibilität geprüft.

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 (BPI) 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- oder Abschlag anzusetzen.

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 werden für die aufgelisteten besonderen Bauteile und Einrichtungen 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, etc.) und das Gartenhaus insgesamt ein Zeitwert von **rd. 16.000,- €** 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 von den Gutachterausschüssen für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) berücksichtigt. (Dieses Modell füllt die ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus mit **rd. 80 Jahren** und für den Carport mit **rd. 50 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird dann verkürzt, (d.h. das Gebäude fiktiv gealtert), wenn beim Bewertungsobjekt infolge unterlassener Instandhaltungen bzw. Instandsetzung der Zustand des Gebäudes wesentlich davon beeinflusst ist.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das vom Gutachterausschuss für die Stadt Minden 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 mit Carport 2011 errichtet. Es wurden noch keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ ergibt. Für das Einfamilienhaus ergeben sich dementsprechend **66 Jahren** und für den Carport **36 Jahren**.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Minden sind für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser bei Sachwerten von rd. 495.000,- € Marktanpassungen / Sachwertfaktoren von durchschnittlich **0,81** (~ 0,7 bis ~ 0,9) veröffentlicht.

Die Durchschnittswerte zeigen im gesamten Stadtgebiet keine einheitlichen Tendenzen. Der Faktor ist abhängig von der Lage der Objekte, Entfernung zum Stadtzentrum, etc.

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

- bei RND von 70 Jahren und einem Sachwert von rd. 475.000,- €: 0,89
- bei RND von 70 Jahren und einem Sachwert von rd. 500.000,- €: 0,87
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 475.000,- €: 0,79
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 500.000,- €: 0,77

Gemäß Grundstücksmarktbericht sind keine weiteren Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Merkmalen veröffentlicht entgegen einiger Grundstücksmarktdaten in den benachbarten Landkreisen. Die aktuelleren Daten (Preisentwicklung) und die sonstigen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes zusätzlich zu berücksichtigen.

In den Grundstücksmarktberichten /Grundstücksmarktdaten der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

Kreis Herford: 1,05; Kreis Schaumburg: 0,81; Kreis Nienburg: 0,83; Stadt Nienburg: 0,85

In den Grundstücksmarktberichten 2023 und 2024 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

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

- + städtische Wohnlage / Stadtrandlage
- + gute Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten
- + gute Verkehrsanbindungen
- + neueres Gebäude mit dem Baujahr entsprechender Energieeffizienz
- + leicht überdurchschnittlicher Gebäudestandard und Architektur
- Unterhaltungsstau/Baumangel/Bauschaden im Bereich Traufe der Westfassade
- überdurchschnittliche Immissionen
- Erschließung (teilerschlossen) und Beitragssituation (abgabepflichtig), Privatweg
- unterdurchschnittlich gepflegten Objektzustand (Gesamteindruck)

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

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

- Einfamilienhaus mit rd. 164,6 m² Wohnfläche, einem überdurchschnittlichen Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 66 Jahren, in einer mittleren Wohnlage am Stadtrand von Minden mit einem Bodenwertniveau von rd. 99,- €/m² und einem ermittelten Sachwert von rd. 495.000 € -

... wird aufgrund der überdurchschnittlichen Energieeffizienz einerseits, die nach Auffassung von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern zunehmend eine größere Rolle spielt, und andererseits die Lage mit den erhöhten derzeitigen und evtl. zukünftigen Immissionen ein **Ab-schlag** vom vorläufigen Sachwert i.H.v. **rd. 20 %** und somit ein Sachwertfaktor von **0,80** als

sachgerecht und angemessen erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

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

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

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

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 10.000,- €** angesetzt, was einem prozentualen Anteil von rd. 2,5 % des Gebäudezeitwertes entspricht.

Anmerkungen:

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 ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die Lage mit dem Eintrag der Altablagerung „ehem. Ziegelei“ im Altlastenkataster zu berücksichtigen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Kreises Minden-Lübbecke befinden sich die beiden Flurstücke 1240 und 1241 im südlichen Bereich der Altablagerung „ehem. Ziegelei“, die im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke unter der Nr. 3719-0057-B eingetragen ist. Bei der derzeitigen Nutzung besteht jedoch gem. dieser Auskunft kein Handlungsbedarf. Zudem wurde vom Eigentümer auf einen stark verdichteten Untergrund aufgrund der ehem. Ziegelei hingewiesen

Hinweis:

Grundsätzlich sind bei einem festgestellten Handlungsbedarf die weiteren nötigen Maßnahmen z.B. solche zur Beseitigung dieser Altlasten und die damit verbundenen Kosten zu ermitteln. Eine abschließende Abschätzung eines Gefährdungspotentials ist i.d.R. nicht Aufgabe / Auftrag des Wertermittlungssachverständigen.

Allerdings wirken sich die Eintragung im Altlastenkataster als Verdachtsfläche negativ auf den Wert der Immobilie aus (Restrisiko). Dies ist begründet mit einer Vielzahl am Markt vorhandener nicht belasteter Alternativstandorte / Alternativgrundstücke für einen Kaufinteressenten. Bei dieser Wertermittlung ist dieser Zustand als „merkantiler Minderwert“ zu berücksichtigen. Die Wertbeeinflussung dieses besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird mit einem geschätzten Abschlag von **ca. 5 %** des marktangepassten Sachwerts bzw. i.H.v. **rd. 20.000 €** angesetzt.

4.2. Ertragswertermittlung

4.3.1. 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.

4.3.2. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung (EG+OG)	164,6		-	-
Carport	Stellplatz	1		-	-
Summe		164,6		-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung (EG+OG)	164,6	9,25	1.522,55	18.270,60
Carport	Stellplatz	1	25,00	25,00	300,00
Summe		164,6	9,40	1.547,55	18.570,60

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.570,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 3.187,81 €
jährlicher Reinertrag	= 15.382,79 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 3,5 % von 64.320,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.251,20 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 13.131,59 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 66 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,621
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 336.444,47 €
Bodenwert	+ 64.320,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 400.764,47 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	- 10.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen (merkantiler Minderwert)	- 20.000,00 €
Ertragswert	= 370.764,47 €
	rd. 371.000,00 €

4.3.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

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

Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Minden unter Abgleich mit
 - der Mietangebotsübersichten diverser Immobilienportale
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Dabei wird von den angegebenen durchschnittlichen Werten in Minden ausgegangen.

Miete für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 159 m²

- der Baujahre 2003 bis 2011: Ø 8,04 €/m²
- der Baujahre 2012 bis 2023: Ø 8,86 €/m²

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen der Grundstücksart (EFH) [Zuschlag: 4,9 %]
- wegen der offenen Küche [Zuschlag: 5,2 %]
- wegen einer vorhandenen Terrasse [Zuschlag: 5,0 %]

=> 9,25 €/m²

(Spanne: min. - 15 % bis max. + 16 %: 7,86 €/m² - 10,73 €/m²)

=> 9,61 €/m²

(Spanne: min. - 15 % bis max. + 16 %: 8,16 €/m² - 11,15 €/m²)

- wegen der Wohnlage (mittel - mäßig)
[Einordnung in der unteren Hälfte der Spanne]

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

Ø 6,60 €/m² (4,90 €/m² - 8,30 €/m²)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale: rd. 5,00 €/m² - 15,00 €/m²

Die marktüblich erzielbare Miete wird für das Einfamilienhaus eingeschätzt mit:

rd. **9,25 €/m²**

+ rd. **25,- €/Monat** für den Stellplatz unter dem Carport

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von **rd. 1.548,- €**.

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:	~ 14,00 €/m ² x 164,6 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		2.304,40 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 359,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		359,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		365,41 €
Summe:		<u>3.028,81 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für den Carport:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 106,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		106,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 47,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		47,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		6,00 €
Zwischensumme:		<u>159,00 €</u>

Summe (BWK gesamt): **3.187,81 €**

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Minden sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2,0 % bis 4,5 % veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten 2024 und 2025 der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Kreis Minden-Lübbecke (2024):	Ø 1,9 % +/- 0,9 (für ZFH)
Kreis Herford (2025):	Ø 1,7 % +/- 0,7 (für EFH), Ø 1,8 % +/- 0,7 (für ZFH)
Kreis Lippe (2024):	keine Angaben für EFH/ZFH,
Stadt Bielefeld (2024):	Ø 1,6 % +/- 0,8 für EFH, 1,5 % +/- 0,8 für ZFH,
Kreis Schaumburg (2025):	Ø 1,85 %; 0,2 % - 6,8 % für EFH/ZFH
Kreis Nienburg & Diepholz (2025):	Ø 2,2 %; 0,1 % - 4,2 % für 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:

- + städtische Wohnlage / Stadtrandlage
- + gute Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten
- + gute Verkehrsanbindungen
- + neueres Gebäude mit dem Baujahr entsprechender Energieeffizienz
- + leicht überdurchschnittlicher Gebäudestandard und Architektur
- Unterhaltungsstau/Baumangel/Bauschaden im Bereich Traufe der Westfassade
- überdurchschnittliche Immissionen
- Erschließung (teilerschlossen) und Beitragssituation (abgabepflichtig), Privatweg
- unterdurchschnittlich gepflegten Objektzustand (Gesamteindruck)

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

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

- unvermietetes Einfamilienhaus mit rd. 164,6 m² Wohnfläche, einem überdurchschnittlichen Gebäudestandard, einem ermittelten Sachwert von rd. 495.000 €, in einer mittleren Wohnlage am Stadtrand von Minden mit einem Bodenwertniveau von rd. 99,- €/m² und einer Restnutzungsdauer von 66 Jahren -

... wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. **3,5 %** als sachgerecht und angemessen erachtet.

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Einfamilienhaus mit Carport im vorliegenden Fall 2011 errichtet. Es wurden noch keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ ergibt. Für das Einfamilienhaus ergeben sich dementsprechend **66 Jahren** und für den Carport **36 Jahren**.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für vorhandene Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Wert von **rd. 10.000,- €** angesetzt, was einem prozentualen Anteil von rd. 2,5 % des Gebäudezeitwertes entspricht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die Lage mit dem Eintrag der Altablagerung „ehem. Ziegelei“ im Altlastenkataster als „merkantiler Minderwert“ mit einem geschätzten Abschlag i.H.v. **rd. 20.000 €** berücksichtigt.

5. Verkehrswerte

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** des bebauten Grundstücks wurde mit **rd. 366.000,- €** und der **Ertragswert** mit **rd. 371.000,- €** ermittelt.

5.2. Verkehrswerte

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Carport bebautes Grundstück in 32429 Minden - Häverstädt, Weidestraße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Häverstädt	2080	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Häverstädt	2	1240	804 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 mit rd.

366.000,- €

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 31.03.2025

Der **Verkehrswert** für den Anteil an einer privaten Verkehrsfläche in 32429 Minden - Haverstädt, Weidestraße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haverstädt	2075	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haverstädt	2	1241	449 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 mit rd.

2.800,- €

in Worten: zweitausendachthundert 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 31.03.2025

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)

WoFIV:

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

WMR:

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

BetrKV:

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

ZVG:

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

• **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2010/11 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung -, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- [6] Grundstücksmarktberichte 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Minden sowie der benachbarten Kreise und Städte

7. Verzeichnis der Anlagen

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

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Berechnung erfolgt aus
Berechnungsgrundlage

Rohbaumaßen
Bauzeichnungen (Bauakte),
örtlich auf Plausibilität überprüft
DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

in Anlehnung an

Einfamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Erdgeschoss	93,90 + 0,38 <u>+ 29,91</u> 124,19
Dachgeschoss	93,90
Summe:	218,09 m² rd. 218 m²

Carport mit Abstellraum:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Summe:	rd. 29 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• Wohnflächenberechnung:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbauma   en
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte),
  rtlich auf Plausibilität überprüft und ergänzt
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabh  ngig

Einfamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Wohnfläche [m ²]
EG			
Wohn-/Esszimmer/Küche	+	21,07	
	+	15,09	
	+	11,71	47,87
Flur	+	10,06	10,06
Garderobe	+	2,96	2,96
Gäste-WC	+	2,04	2,04
Büro	+	24,20	24,20
Abstellraum	+	2,16	2,16
HWR		5,91	
Terrasse (zu ��/4)	+	~ 21,4	~ 5,35
Summe EG:			94,64 m² rd. 94,6 m²
OG			
Schlafzimmer	+	10,98	10,98
Ankleide	+	6,22	6,22
Bad	+	14,09	14,09
Kinderzimmer I	+	13,37	13,37
Kinderzimmer II	+	15,81	15,81
Flur	+	9,51	9,51
Summe OG:			69,98 m² rd. 70,0 m²
Summe EG + OG:			164,62 m² rd. 164,6 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordostansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses mit Carport

2.)



Südostansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Südansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses

4.)



Südwestansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Nordwestansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses mit Abstellraum hinter dem Carport

6.)



Südostansicht des Gartenhauses

Anlage 3: Fotos

7.)



Nordansicht des provisorisch ausgebauten Teilstücks des Privatwegs (Flurstück 1241)

8.)



Südansicht des provisorisch ausgebauten Teilstücks des Privatwegs (Flurstück 1241)