

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

MAKS Immobilien Management GmbH, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

Datum: 12.05.2025
Projektnummer: 053/25/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 027/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Erbbaurecht am Grundstück
in 32457 Porta Westfalica - Neesen -, Brahmweg 3



Es wurden folgende **Werte für das Erbbaurecht** zum Stichtag 10.03.2025 ermittelt:

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	rd. 111.000,- €
Wert der Erbbauzinsreallast (II/1)	rd. 8.700,- €
Wert der Vormerkungen zur Erhöhung des Erbbauzinses (II/2)	rd. 18.800,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form.....	8
2.3.	Erschließung.....	8
2.4.	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.	Einfamilienhaus.....	12
3.3.	Nebengebäude.....	14
3.4.	Außenanlagen.....	14
4.	Ermittlung der Verkehrswerte.....	15
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.1.3.	Bewertung des bebauten Grundstücks.....	16
4.1.4.	Bewertung des Erbbaurechts.....	18
4.1.5.	Grundsätze zum Erbbaurecht.....	18
4.1.6.	Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	20
4.2.	Bodenwertermittlung.....	23
4.2.1.	Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes.....	23
4.2.2.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	23
4.2.3.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....	24
4.3.	Sachwertermittlung.....	26
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	26
4.3.3.	Sachwertberechnung.....	27
4.3.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	30
4.4.	Ertragswertermittlung.....	34
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	34
4.4.3.	Ertragswertberechnung.....	35
4.4.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	36
5.	Verkehrswert (im Volleigentum).....	40
6.	Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.....	41
7.	Ermittlung der Erbbauzinsen.....	43
8.	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	45
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	46

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht: Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Brahmsweg 3 32457 Porta Westfalica
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Neesen, Blatt 632, lfd. Nr. 1; Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit dem 18.08.1975
Katasterangaben:	Gemarkung Neesen, Flur 4, Flurstück 320, Hof- und Gebäudefläche, Brahmsweg 3, - 718 m ² -

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	31.01.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 24.02.2025 wurden die Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 10.03.2025 geladen.
Tag der Ortsbesichtigungen:	10.03.2025 (Außen- und Innenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsteller sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	10.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als 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 kein Gewerbebetrieb geführt.
- Ob Zubehör vorhanden ist (Liste und Bewertung einzelner Positionen):
Zum Besichtigungstermin war kein Zubehör ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine wertmindernden Baulasten.
- Bestehen Mietverträge?
Zum Wertermittlungsstichtag steht das Bewertungsobjekt leer, es bestehen dementsprechend keine Mietverträge.
- Bestehen Altlasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Einträge im Altlastenkataster.
- Besteht Denkmalschutz?
Zum Wertermittlungsstichtag besteht kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten?
Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Grunddienstbarkeiten bekannt geworden.
- 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 Auszug aus dem Erbbaugrundbuch vom 03.02.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 29.04.1975 (Erbbaurechtsvertrag) sowie vom 20.10.1975 (Erbbaurechtsübertragungsvertrag),
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftsbuch und -karte im Maßstab 1:1.000) vom 10.02.2025
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten - Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakten der Stadt Porta Westfalica
- Erkundigungen bei der Stadt Porta Westfalica, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Atlanten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktberichte) über die Gutachterausschüsse Kreis Minden-Lübbecke und die benachbarten Kreise und Städte
- Fotografische Aufnahmen des Objekts
- Ergebnis der Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

- **Großräumige Lage**

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Porta Westfalica (ca. 37.000 Einwohner) Ortsteil Neesen (ca. 2.400 Einwohner)

Demographische Entwicklung:	Demographietyp Porta Westfalica: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen
	Bevölkerungsentwicklung
	- seit 2011: + 2,0 %;
	- 2020 bis 2040: - 1,5 %;
	Durchschnittsalter
	- 2022: 45,0 Jahre
	- 2040: 46,5 Jahre
	<i>Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"</i>

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Minden	(ca. 4 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 10 km entfernt)
Bad Oeynhausen	(ca. 15 km entfernt)
Petershagen	(ca. 15 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 25 km entfernt)
Herford, Lübbecke	(ca. 25 km entfernt)
Espelkamp	(ca. 30 km entfernt)
Hameln	(ca. 40 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 45 km entfernt)
Nienburg	(ca. 50 km entfernt)
Hannover	(ca. 70 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 75 km entfernt)
Bremen	(ca. 110 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf	(ca. 210 km entfernt)
------------	-----------------------

Bundesstraßen:

B 65	(ca. 2 km entfernt)
B 482	(ca. 2 km entfernt)
B 61	(ca. 3,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 8 km entfernt)
A30	(ca. 11 km entfernt)

Bahnhof:

Porta Westfalica	(ca. 3 km entfernt)
Minden	(ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Hannover - Langenhagen	(ca. 70 km entfernt)
------------------------	----------------------

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Grundwasser- und Gewässerschutz

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 6) Nördlicher Stadtrand von Porta Westfalica im Stadtteil Neesen

Entfernungen:

zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 3,5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 600 m, Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Porta Westfalica vorhanden, ca. 0,5 - 5 km entfernt,

Dem Bodenrichtwert (125,- €/m²) handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage in der Stadt Porta Westfalica / im Kreis Minden-Lübbecke.

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

Beeinträchtigungen/Immissionen: Gering

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 8)

Straßenfront:

ca. 50 m zum nördlich und östlich gelegenen „Brahmsweg“

Grundstückstiefen:

ca. 23 - 25 m in Ost-West-Richtung
ca. 26 - 28 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 320 718 m²

Bemerkungen:

Regelmäßige, fast rechteckige Grundstücksform

2.3. Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße „Brahmsweg“, als Wohnstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Ortsüblich (voll) ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege nicht vorhanden, Parkplätze vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Bauwischgarage auf dem Bewertungsobjekt sowie Bauwischgarage/-carport auf den südlichen und west-

- lichen Nachbargrundstücken, Grundstück eingefriedet durch Zäune.
- Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.04.2025 der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
- Baugrund, Grundwasser:** Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Es sind augenscheinlich keine Grundwasserschäden erkennbar.
- Anmerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

- Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:** Dem Sachverständigen liegt ein Erbbaugrundbuchauszug vom 03.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neesen Blatt 632 folgende Eintragungen:
- Lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 0,76 DM/m² jährlich
 - Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung der Erbbauzinses
 - Lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
 - Lfd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts für die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Minden e.G.
 - Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk
- Hinweis:** Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.
- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom 11.02.2025 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind gem. Auskunft des Antragstellers nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch bei der Stadt Porta Westfalica am 12.02.2025 erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica als Wohnbauflächen (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es wurde aber ein Durchführungsplan – Fluchtlinien aufgestellt. Die Baulinienpläne und Fluchtlinienpläne gelten meist als sog. "einfache B-Pläne" nach § 30 (3) BauGB weiter; genauer gesagt sind diese "nicht qualifizierte" B-Pläne im Sinne des § 30 (1) BauGB.</p> <p>Diese "einfachen B-Pläne" erfüllen also nicht alle vier Voraussetzungen eines qualifizierten B-Plans:</p> <ul style="list-style-type: none">• Art der baulichen Nutzung• Maß der baulichen Nutzung• überbaubare Grundstücksfläche• örtliche Verkehrsflächen <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein bauliches „Vorhaben zulässig, wenn</p>

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 Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Da von der Baubehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen erlassen wurden, wird bei dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt bzw. von Bestandsschutz ausgegangen.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica vom 10.02.2025 zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurechtsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Garage. Das Einfamilienhaus und die Garage standen zum Wertermittlungsstichtag leer.

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 Ortsbe-
sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. of-
fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vor-
handenen 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 gesund-
heitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Einfamilienhaus

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

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss für Wohnzwecke ausge- baut
Baujahr:	1976 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	Heizungsanlage von 2009, Fassadendämmung, tlw. Innenausbauten inkl. Bad im DG sowie einige Fensterscheiben und Kellerau- ßentür erneuert, Elektroinstallationen ergänzt, Bau- jahre unbekannt
Energieeffizienz:	Es lag kein Energieausweis vor. Unter Berücksichti- gung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkennt- nisse bei der Besichtigung wird zwar ein verbesser- ter, aber immer noch eher überdurchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungspara- metern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Vorgehängte Fassade aus Kunststoff mit Klinkeroptik

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. Bauzeichnungen)
Kellerwände:	Mauerwerk (Kalksandstein)

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über dem DG
Treppen:	Offene Natursteintreppe mit Metallgeländer, Holzeinschubtreppe zum Dachraum, Kelleraußentreppe aus Beton mit Metallgeländer
Hauseingangsbereiche:	Eingangstreppe (3 Stufen), Eingangstür aus Aluminium mit Seitenelement und Drahtverglasungen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Einfamilienhaus

<u>Kellergeschoss:</u>	Hobbyraum mit Kellerbar (ausgebaut), Heizungsraum, Waschküche, 2 Kellerräume und Flur
<u>Erdgeschoss:</u>	Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Diele, Garderobe, Windfang und Terrasse
<u>Dachgeschoss:</u>	3 Schlaf-/Kinderzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Flur und Balkon
Wohnfläche:	rd. 153,4 m²

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Estrich mit Laminat, Teppichboden, Fliesen und Naturstein, im KG tlw. ohne Belag
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, tlw. Vertäfelungen im KG
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich, tlw. (wenige) Vertäfelungen im DG, im KG tlw. mit Styroporplatten abgehängt (gedämmt)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, manuell, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, im KG einfachverglaste Holz- und Metallfenster, tlw. mit Gitter
Innentüren:	Glatte Holzwerkstofftüren

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Bauakte)
-----------------------	--

Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung über Mischwasserkanal (gem. Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica)
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung, Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, Leitungen überwiegend unter Putz
EG:	Bad mit Dusche, WC- und Waschbecken (älter)
DG:	Bad mit Badewanne, WC- und Waschbecken (neuer)
KG:	Dusche (original, dem Baujahr entsprechend)

• Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Eingangstreppe (-stufen)- Kelleraußentreppe- Balkon- Terrassenüberdachung und Markise
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	Befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">- Balkon sanierungsbedürftig (Platte und Geländer)- Feuchtigkeitserscheinungen im Keller (im Bereich des Hauseingangs)- Allgemeiner Instandhaltungsstau (u.a. Rollläden, Dachflächenfenster, Fußboden in der Küche)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der Bauzustand ist ausreichend. Es besteht in Teilbereichen ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3. Nebengebäude

Fertigarage, Baujahr 1998, Betonkonstruktion mit Flachdach, Stahlschwingtor und Außentür, Grenzbebauung, einseitig angebaut

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen, Stellplatzfläche mit Betonpflaster / Rasengittersteinen
- Einfriedungen überwiegend durch Metallzäune
- Gewächshäuschen
- Gartenanlage und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen insgesamt einen einfachen, leicht vernachlässigten Eindruck.

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Erbbaurecht in 32457 Porta Westfalica, Brahmweg 3, zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Neesen	Blatt 632	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Neesen	Flur 4	Flurstücke 320	Fläche 718 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/Erbbaurechte sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

4.1.3. Bewertung des bebauten Grundstücks

Anwendbare Verfahren:

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

• Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke/Erbbaurechte 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 Erbbaurecht zu, da es als **Sachwertobjekt(e)** gehandelt wird.

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

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

• Ertragswertverfahren

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

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

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

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

• Vergleichswertverfahren

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

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

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

4.1.4. Bewertung des Erbbaurechts

Anwendung des Münchner Verfahrens (Verfahren nach Werth):

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

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

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

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

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

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

4.1.5. Grundsätze zum Erbbaurecht ¹⁾

Begriff des Erbbaurechts

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

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

Begründung des Erbbaurechts

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

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

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

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

Erlöschen der Erbbauberechtigung

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

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

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

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

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

Erbbauzins

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

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

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

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

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

4.1.6. Zu den Vertragsdaten des Erbbaurechts

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

- Dem Sachverständigen liegen die ursprünglichen Erbbaurechtsverträge / Bewilligungen aus der Grundakte des Amtsgerichts Minden vom 29.04.1975 (Erbbaurechtsvertrag) und vom 20.10.1975 (Erbbaurechtsübertragungsvertrag) vor. Aus diesen ergeben sich folgende wesentliche Vertragsdaten bezüglich des das Bewertungsgrundstück belastenden Erbbaurechts:

Gegenstand des Erbbaurechts:

Gemarkung Neesen, Flur 4, Flurstück 320

Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts:

Erbbaurechtsvertrag vom: 29.04.1975 + 20.10.1975 (UR Nr. 148/K1975 + 1709/DA1975)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 1975 (Jahr)
(Datum des Grundbucheintrags: 18.08.1975)
 Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 (Jahre)
 Laufzeit bis: 28.02.2074 (Datum/Jahr)
(Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. 49,0 Jahre.)

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

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

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

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

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

Übliche, in den Wertansätzen pauschal enthaltene und deshalb i.d.R. nicht gesondert zu bewertende Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)

tende Vereinbarungen:

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

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

Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen (Entschädigung: 2/3 des gemeinen Wertes)

Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

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

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

- Verpflichtung das Wohnhaus selbst zu nutzen
 - Verpflichtung, das Wohnhaus mit Gas zu versorgen
- Ob die Nebenbestimmungen, dass das Haus selbst bewohnt und mit Gas versorgt werden muss, zum Wertermittlungsstichtag noch Bestand haben, kann nicht eindeutig geklärt werden, werden aber u.a. wegen der Bestimmungen durch das GEG (Gebäudeenergiegesetz) bezweifelt. Gemäß § 11 des Erbbaurechtsübertragungsvertrags wird vermutet, dass sich diese beiden Verpflichtungen - ähnlich dem Rückübertragungsrecht gem. Abt. II im Grundbuch - auf 15 Jahre nach Eintragung des Erbbaurechts befristet sein könnten. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Angaben eine rechtsberatende Beurteilung einzuholen.
- Für die Belastung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 - 8 ErbbauRG)

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

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:

75 % des Verkehrswertes der Gebäude und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts

Erbbauzins, Wertsicherungsklausel:

Bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: $0,76 \text{ DM/m}^2\cdot\text{a} = 545,68 \text{ DM/a}$
umgerechnet $279,00 \text{ €/a}$

Zahlung vierteljährlich, nachträglich zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres an ein die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Minden, die den Betrag an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten haben.

Derzeit gezahlter Erbbauzins: 885,05 €/Jahr (gem. Auskunft bei den Erbbauberechtigten: 221,27 €/Quartal)

Datum der letzten Anpassung: 01. Oktober 2024

Wertsicherung: Vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:
Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet - ab 1962 (heute Verbraucherpreisindex)

Vereinbarter Auslöser" für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:

Anstieg des (Verbraucher-)Preisindexes um mehr als 10 % (Basisjahr: 2010)

Vereinbarter Umfang der Anpassung:
100 % des Bezugsmaßstabes

Vereinbarter oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:

- letzte Anpassung muss mindestens 3 Jahre zurückliegen,
- erstmalige Anpassung möglich zum 01.03.1980

Sonstige besondere Vereinbarungen:

Gemäß Erbbaurechtsübertragungsvertrag:

- wurde das Erbbaurecht 1975 zwischen dem damaligen Eigentümer und einem (gemeinnützigem) Wohnungsunternehmen zur Weiterübertragung geschlossen

- Zur Verwaltung des Erbbaurechts wurde die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Minden e.G. (vormalige Erbbauberechtigte) [heute: GSW Immobiliengesellschaft mbH Minden] beauftragt. Die Genossenschaft hat zudem ein Besichtigungsrecht.

Diese Vereinbarungen sind als historisch zu betrachten und daher heute irrelevant, d.h. sie werden nicht ausgeübt.

Die einzig verbliebene Aufgabe des (gemeinnützigem) Wohnungsunternehmens sei heute den Erbbauzins einzufordern und an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten. Gemäß Aussage des Erbbauberechtigten sei hierfür eine Entschädigung i.H.v. 12,70 €/Jahr zu entrichten, die bei der Wertermittlung als vernachlässigbar betrachtet werden kann.

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Unbelasteter Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes

- Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone) **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwert	= 125,- €/m ²
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstücksfläche	= 700 m ²

- Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 10.03.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundstücksfläche	= 718 m ²

4.2.2. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 125,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 125,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2025	10.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Ausrichtung	lageüblich	südlich/westlich	×	1,05	E2
Immissionen	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	131,25 €/m ²	E3
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	0,95	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaugebiet)	W (Wohnbaugebiet)	×	1,00	
Maß der Nutzung	I-II-geschossig	I-geschossig	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Fläche (m ²)	700	718	×	1,00	E5
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	124,69 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
Insgesamt				-0,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				rd. 125,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	125,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	= 125,00 €/m²
Fläche	×
	718 m ²
Gesamtbodenwert	= 89.750,00 €
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	+ 0,00 €
Bodenwert	rd. = 90.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 insgesamt rd. **90.000 €**.

4.2.3. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2033 zu 2022 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 19,0 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 12,5 % pro Jahr gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte 2022 ist eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 10.03.2025 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

E2 - Ausrichtung:

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

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

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

Sowohl eine südliche als auch eine westliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gelten als überdurchschnittliche Ausrichtungen. Als Faktor wird in Anlehnung an den in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **1,05** angesetzt.

E3 - lageangepasster BRW:

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

E4 - Zuschnitt:

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

E5 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m²) nur leicht abweichende Grundstücksfläche (718 m²) wird anhand der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden-Lübbecke berücksichtigt.

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

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

- Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks: 718 m² - Koeffizient: 1,00
- Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks: 700 m² - Koeffizient: 1,00
- (interpoliert bei lageangepassten BRW 66,00 €/m²) Anpassungsfaktor: **1,00**

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. Sachwertberechnung

Gebäude:	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 340 m ²	rd. 18 m ²
Baupreisindex (BPI) IV.Q/2024 (2010 = 100)	187,2	187,2
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	822,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.538,78 €/m ² BGF	458,64 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	523.185,20 €	8.255,52 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	523.185,20 €	8.255,52 €
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear 80 Jahre	linear 60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	33 Jahre
• Prozentual	52,50 %	45,00 %
• Betrag	274.672,23 €	3.714,98 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	248.512,97 €	4.540,54 €
• besondere Bauteile	20.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	268.512,97 €	4.540,54 €

Wert der Gebäude	=	273.053,51 €
Wert der Außenanlagen	+	16.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	289.053,51 €
Bodenwert	+	89.750,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	378.803,51 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	284.102,63 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsstau	-	22.000,00 €
Sachwert	=	262.102,63 €
	rd.	262.000,00 €

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

Objekt : Porta Westfalica - Neesen - Brahmweg 3
Baujahr: 1976
Modernisierungsgrad: 6 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 38 Jahre
lineare Alterswertminderung: 53,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,88

Außenwände	1 x 23% x 835	192 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 725	109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725	80 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 835 + 0,5 x 11% x 1005	101 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 835 + 0,5 x 5% x 1005	46 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 835 + 0,5 x 9% x 1005	83 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 835	75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835	50 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		822 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Eingangstreppe (-stufen) - Kelleraußentreppe - Balkon (saniert) - Terrassenüberdachung und Markise 	
gesamt:	rd. 20.000,- €

• **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen und Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücks-/ Hausanschlüsse - Hof- und Wegebefestigungen, Stellplatzfläche - Einfriedungen - Gewächshäuschen - Gartenanlage und Pflanzungen 	
gesamt:	rd. 16.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> - Balkon sanierungsbedürftig (Platte und Geländer) - Feuchtigkeitserscheinungen im Keller (im Bereich des Hauseingangs) - Allgemeiner Instandhaltungsstau (u.a. Rollläden, Dachflächenfenster, Fußboden in der Küche) 	
Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten:	rd. – 22.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung	Wertbeeinflussung
keine ersichtlich	0,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. – 22.000,- €

4.3.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf die 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, Bau durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) ImmoWertV) bereits enthalten. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in Verbindung mit der ImmoWertV entnommen.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird beim Einfamilienhaus für die o.g. besonderen Bauteile ein Zeitwert von **rd. 20.000,- €** berücksichtigt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäu-

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

Für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Terrasse, Einfriedungen, Garten, Gewächshaus, etc.) werden unter Berücksichtigung des Zustands insgesamt **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 Einfamilienhaus mit **rd. 80 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das Einfamilienhaus 1976 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von **38 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

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

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €: 0,77
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 350.000,- €: 0,76
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 375.000,- €: k.A.
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €: k.A.
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 375.000,- €: 0,76
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €: 0,74

Bei einem Sachwert von rd. 379.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,755.

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:

Stadt Minden: 0,88, Kreis Herford: 0,88; Kreis Schaumburg: 0,81; Kreis Nienburg: 0,74
Im Bewertungsfall werden folgende Positiv- wie Negativfaktoren als wesentlich beurteilt:

- + einige Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- + relativ gute Verkehrsanbindungen
- + positiver Ausrichtung des Grundstücks
- Eckgrundstück
- älteres Baujahr des Gebäudes mit unterdurchschnittlicher Energieeffizienz
- mittlerer Ausstattungsstandard und nur leichter Modernisierungsgrad
- unterdurchschnittlicher bauliche Zustand mit Unterhaltungsstau in Teilbereichen
- mäßig gepflegten Objektzustand (Gesamteindruck)
- leicht negative demographische Entwicklung
- Erbbaugrundstück

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

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

- freistehendes Einfamilienhaus mit rd. 153 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren, einem Bodenrichtwert von rd. 125 €/m² am nördlichen Stadtrand von Porta Westfalica und einem ermittelten Sachwert von rd. 379.000 € -

... wird ein Abschlag in Höhe von **rd. 25 %** und somit ein Faktor von **0,75** 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 o.g. Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungstau ein Abzug von **rd. 22.000,- €** angesetzt.

Anmerkung:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Mieten		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage	Einfamilienhaus	153,4 1	- -	- -	- -
Summe		153,4	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage	Einfamilienhaus	153,4 1	6,25 40,00	958,75 40,00	11.505,00 480,00
Summe		153,4	6,51	998,75	11.985,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.985,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 2.899,30 €
jährlicher Reinertrag	= 9.085,70 €
Reinertragsanteil des Bodens (rentierlicher Anteil) 2,0 % von 89.750,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (rentierlich))	- 1.795,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 7.290,70 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n = Ø 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,441
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 192.773,40 €
Bodenwert	+ 89.750,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 282.523,40 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsstau	- 22.000,00 €
Ertragswert	= 260.523,40 € rd. 261.000,00 €

4.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte durchgeführt und vor Ort während des Besichtigungstermins auf Plausibilität geprüft / ergänzt / geändert (Terrasse und Balkon zu ¼ berücksichtigt, etc.). 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.

Rohhertrag

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

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

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica (2023) liegen die Mieten in den Stadtteilen Neesen und Lerbeck der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 1960 zw. 2,94 €/m² und 7,33 €/m² (Ø 5,19 €/m²)
- 1961 - 1980 zw. 3,00 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 5,93 €/m²)
- 1981 - 2000 zw. 4,51 €/m² und 7,85 €/m² (Ø 5,86 €/m²)
- 2001 - 2020 zw. 5,42 €/m² und 8,54 €/m² (Ø 6,72 €/m²)
- ab 2021 zw. 6,57 €/m² und 6,57 €/m² (Ø 6,57 €/m²) geringe Datenmenge

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen die durchschnittlichen Mieten bei den Baujahren:

- 1950 im Mittel bei 4,80 €/m²
- 1960 im Mittel bei 5,20 €/m²
- 1970 im Mittel bei 5,60 €/m²
- 1980 im Mittel bei 5,90 €/m²
- 1990 im Mittel bei 6,20 €/m²
- 2000 im Mittel bei 6,80 €/m²
- 2010 im Mittel bei 7,50 €/m²
- Neubau im Mittel bei 9,20 €/m²

Mieten für Wohnhäuser liegen erfahrungsgemäß etwa 5 - 15 % über den Wohnungsmieten.

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1983) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (nördlicher Stadtrand von PW) [eingeordnet]
- wegen der Ausstattung (Standard 2,8) [eingeordnet]
- wegen der Wohnungsgröße von rd. 153 m² [Abschlag] und
- wegen der Grundstücksart (Einfamilienhaus & Garten) [Zuschlag]

Mieten für Wohnhäuser im benachbarten Landkreis Schaumburg:

Ø 6,60 €/m² (4,90 €/m² - 8,30 €/m²)

Angebotsmieten ("Mietspiegel") der Internetportale: rd. 6,00 €/m² - 14,00 €/m²

Die marktüblich erzielbare Miete wird eingeschätzt mit:

- rd. **6,25 €/m²** für das Einfamilienhaus und
- rd. 40,00 € für die Garage.

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück knapp **1.000,- €**.

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 153,4 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		2.147,60 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzung:	~ 359,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		359,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	~ 2 % des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		230,10 €
Summe:		<u>2.736,70 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für die Garage:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 106,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		106,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 47,- € x 1	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		47,00 €
Mietausfallwagnis je Garage/Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		9,60 €
Zwischensumme:		<u>162,60 €</u>
Summe (BWK gesamt):		<u>2.899,30 €</u>

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

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

In den Grundstücksmarktberichten 2024/2025 der Gutachterausschüsse für die benachbarten Kreise und Städte sind folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser angegeben:

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

Diese Werte sind für das hier zu bewertende Objekt mit seinen individuellen (abweichenden) Eigenschaften gegenüber einem den Liegenschaftszinssätzen zugeordneten durchschnittlichen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken anzupassen.

Im Bewertungsfall sind die bereits im Sachwertverfahren genannten wesentlichen Positiv- wie Negativfaktoren auch beim Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen:

- + einige Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- + relativ gute Verkehrsanbindungen
- + positiver Ausrichtung des Grundstücks
- Eckgrundstück
- älteres Baujahr des Gebäudes mit unterdurchschnittlicher Energieeffizienz
- mittlerer Ausstattungsstandard und nur leichter Modernisierungsgrad
- unterdurchschnittlicher bauliche Zustand mit Unterhaltungsstau in Teilbereichen
- mäßig gepflegten Objektzustand (Gesamteindruck)
- leicht negative demographische Entwicklung
- Erbbaugrundstück

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

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

- vermietetes, freistehendes Einfamilienhaus mit rd. 153 m² Wohnfläche, einer mittleren Ausstattung, einem ermittelten Sachwert von rd. 379.000,- €, einem Bodenrichtwert von rd. 125 €/m² am nördlichen Stadtrand von Porta Westfalica und einer Restnutzungsdauer rd. 38 Jahren -

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

Restnutzungsdauer

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das Einfamilienhaus 1976 errichtet. Die durchgeführten und als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen einem leichten bis mittleren Modernisierungsgrad. Den o.g. Modellen entsprechend wird eine verlängerte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von **38 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die die Beseitigung der o.g. augenscheinlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsstau) ein Wert in Höhe von **rd. 22.000 €** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5. Verkehrswert (im Volleigentum)

• Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

• Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 162.000 €** und
der **Ertragswert** mit **rd. 161.000 €** ermittelt.

• Verkehrswert (Volleigentum)

Ein fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 32457 Porta Westfalica, Brahmweg 3

Grundbuch <i>Neesen</i>	Blatt 632	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Neesen</i>	Flur 4	Flurstücke 320	Fläche 718 m ²

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

162.000,- €

in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

6. Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

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

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

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

Berechnung:

Fiktiver Verkehrswert (im Volleigentum) 162.000,- €

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

Abzinsungsfaktor bei einer Vertragslaufzeit von 49,0 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %: $1 / 1,02^{49,0} = 0,379$

Bodenwert: 89.750,- €

abgezinste Bodenwert: 34.015,- €

rd. - 34.000,- €

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

Hier kein Abschlag, da

1. gem. Erbbaurechtsvertrag bei Zeitablauf des Erbbaurechts
zwar eine Entschädigung nur zu 75 % des Verkehrswertes, den die
Gebäude und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts haben, vereinbart ist,

2. die Restlaufzeit des Erbbaurechts (49,0 Jahre) aber länger ist als
die Restnutzungsdauer des Gebäudes (38 Jahre), also kein Wert
für das Gebäude am Ende der Restlaufzeit übrig bleibt.

- 0,- €

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

Dieser Abschlag ist abhängig von den vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten. Er liegt regelmäßig zwischen 10 % und 50 % vom Bodenwert bzw. zwischen 5 % und 15 % vom unbelasteten Gesamtwert. Der Abschlag ist umso größer, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je kleiner sie sind. Im vorliegenden Fall wird wegen der Zustimmungsvorbehalte und sonstiger allgemeiner Nachteile durch das Erbbaurecht (normale vertragliche Bindungen für den Erbbauberechtigten) ein Abschlag von knapp 20 % vom Bodenwert bzw. von gut 10 % vom unbelasteten Gesamtwert als angemessen erachtet.

89.750,- € x 20 % = 17.950,- €

162.000,- € x 10 % = 16.200,- €

rd. - 17.000,- €

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts:

$$162.000,- € - 34.000,- € - 0,- € - 17.000,- € = 111.000,- €$$

- **Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts**

Der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Erbbaurecht in 32457 Porta Westfalica, Brahmweg 3

Grundbuch <i>Neesen</i>	Blatt 632	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Neesen</i>	Flur 4	Flurstücke 320	Fläche 718 m ²

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

111.000,- €

in Worten: einhundertelftausend 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 12.05.2025

7. Ermittlung der Erbbauzinsen

Auftragsgemäß soll zusätzlich zum Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts die Werte der (erlöschenden (§ 92 Abs. 1 ZVG) / bestehen bleibenden (§ 51 Abs. 2 ZVG)) Erbbauzinsen nach den finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt werden. Die Kapitalisierung der Erbbauzins-Reallasten geschieht dabei unter Berücksichtigung eines zeitgerechten, angemessenen Diskontierungszinssatzes. Bei den hier vorliegenden Renten sind auftragsgemäß von den im Grundbuch eingetragenen, dinglich gesicherten Rentenleistungen auszugehen, mögliche künftige Änderungen bleiben außer Betracht.

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

Vertraglicher (dinglich gesicherter) Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag		0,76 DM/m ² a 545,68 DM/a
	=	279,00 €/a
Vervielfältiger V (gem. Anlage zur ImmoWertV)	x	31,052
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 49,0 Jahre)		
- Zinssatz für den Zwischenzinsabzug (z = 2,0 %)		
Kapitalbetrag des ursprünglichen <u>Erbbauzinses II/1</u>	=	8.663,51 €
	rd.	<u>8.700,00 €</u>

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

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

Vereinbarter Auslöser" für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: Anstieg des Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % (Basisjahr: 1962); vereinbarter Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes

Erstmalige Anpassung

- letzte Anpassung muss mindestens 3 Jahre zurückliegen, erstmalige Anpassung möglich zum 01.03.1980

Mögliche Anpassungen seit vereinbarten Indexstand 02/1975 gem. Wertsicherungsklausel:

von 1975 bis 01.03.1980:	0,76 DM/m ² a = 545,68 DM/a = 279,00 €/a
1. mögliche Anpassung am 01.03.1980 um 23,0 % vom 01.03.1980 bis 01.03.1983:	671,19 DM/a
2. nächstmögliche Anpassung am 01.03.1983 um 15,7 % vom 01.03.1983 bis 01.06.1989:	776,57 DM/a
3. nächstmögliche Anpassung am 01.06.1989 um 10,1 % vom 01.06.1989 bis 01.06.1992:	855,00 DM/a

4. nächstmögliche Anpassung am 01.06.1992 um 10,8 % vom 01.06.1992 bis 01.01.1997:	947,34 DM/a
5. nächstmögliche Anpassung am 01.01.1997 um 10,5 % vom 01.01.1997 bis 01.04.2004:	1.046,81 DM/a
6. nächstmögliche Anpassung am 01.04.2004 um 10,1 % vom 01.04.2004 bis 01.07.2010:	1.152,54 DM/a = 589,28 €/a
7. nächstmögliche Anpassung am 01.07.2010 um 10,1 % vom 01.07.2010 bis 01.03.2018:	648,80 €/a
8. nächstmögliche Anpassung am 01.03.2018 um 10,2 % vom 01.03.2018 bis 01.03.2022:	714,98 €/a
9. nächstmögliche Anpassung am 01.03.2022 um 11,2 % vom 01.03.2022 bis 01.03.2025:	795,06 €/a
10. nächstmögliche Anpassung am 01.03.2025 um 12,1 % vom 01.03.2025 an:	891,26 €/a
(11. Anpassung am 10.03.2025 (Wertermittlungsstichtag) noch nicht möglich.)	

Derzeit gezahlter Erbbauzins (gem. Auskunft bei den Erbbauberechtigten): 885,05 €/a

Dieser Betrag stimmt in etwa überein mit dem über die möglichen Anpassungen ermittelten Betrag und wird hier angesetzt.

Berechnung:

$$885,05 \text{ €/a} \times 31,052 = 27.482,57 \text{ €} \quad \text{rd. } \underline{27.500,- \text{ €}}$$

Differenz zwischen den ursprünglichen und
den durch die Vormerkung gesicherten Erbbauzins II/1
- Wert der Vormerkung zur Erhöhung der Erbbauzinsen -:

$$885,05 \text{ €/a} - 279,00 \text{ €/a} = 606,05 \text{ €/a}$$
$$606,05 \text{ €/a} \times 31,052 = 18.819,06 \text{ €}$$

Kontrollrechnung:

$$27.500,- \text{ €} - 8.700,- \text{ €} = \text{rd. } 18.800,- \text{ €}$$

Wert der Vormerkung zur Erhöhung der Erbbauzinsen II/2: **rd. 18.800,- €**

8. Rechtsgrundlagen und 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)

Erbbaurecht + ErbbauVO:

Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) - Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl I S. 1972, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl. I 1242);

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

GEG:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

BetrKV:

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

ZVG:

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

• **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen	(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: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)	(1 Seite)

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

- **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

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

Einfamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
KG	~ 111,2
EG	~ 111,2
DG	~ 117,9
Summe BGF:	~ 340,3 rd. 340 m²

Garage:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
EG BGF:	rd. 18 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• **Wohn-/Nutzflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Grundriss, Wohnflächenberechnung gem. Bauakte
örtlich auf Plausibilität überprüft
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig.

Einfamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m ²]	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss			
Wohnzimmer	+	31,62	31,62
Esszimmer	+	11,05	11,05
Küche	+	9,29	10,59
	+	1,30	
Schlafzimmer	+	15,87	15,87
Badezimmer	+	3,08	3,08
Diele	+	8,65	8,65
Garderobe	+	2,40	2,40
Windfang	+	2,34	2,34
Terrasse zu ¼	+	ca. 27	6,75
Wohnfläche EG:			92,35 m² rd. 92,3 m²
Dachgeschoss			
Schlafzimmer	+	19,88	19,88
Kinderzimmer	+	13,49	13,49
Kinderzimmer	+	11,46	11,46
Badezimmer	+	6,76	6,76
Abstellraum	+	1,14	1,14
Flur	+	7,10	7,10
Balkon zu ¼	+	ca. 5	1,25
Wohnfläche DG:			61,09 m² rd. 61,1 m²
Wohnfläche gesamt:			153,44 m² rd. 153,4 m²

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses mit Garage

2.)



Ostansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Südostansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses

4.)



Südostansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses

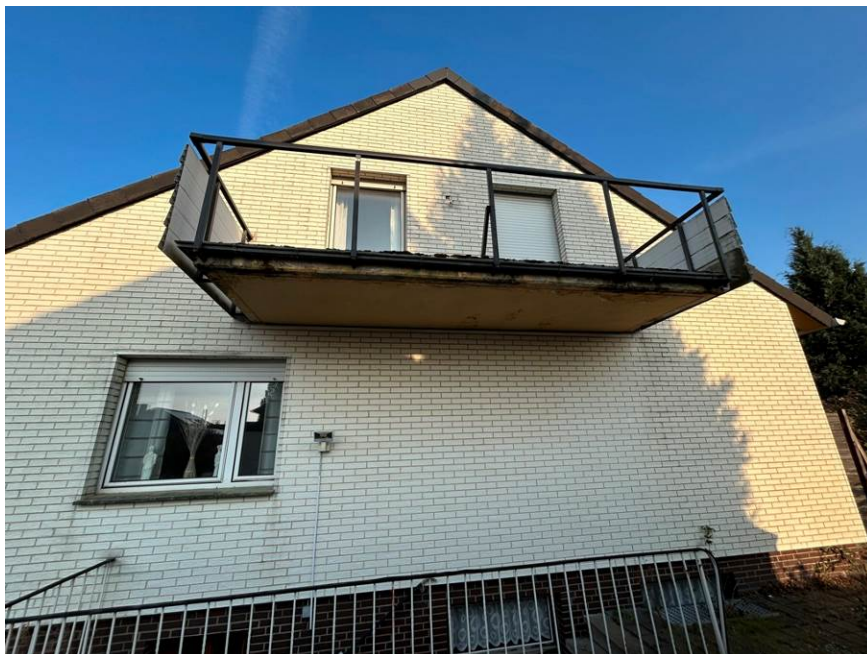
Anlage 3: Fotos

5.)



Südansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses mit Gewächshaus

6.)



Westansicht (Seitenansicht) des Einfamilienhauses
mit Balkon

Anlage 3: Fotos

7.)



8.)



Detailansichten Balkon und Terrasse

9.)



Südostansicht der Garage