



Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulmenweg 5
32547 Bad Oeynhausen
Telefon +49 5731 156240
Fax + 49 5731 156241
Mobil + 49 151 188 44 588

info@ibschleweis.de
www.ibschleweis.de

Büro Hannover
Hinrichsring 22
30177 Hannover
Telefon +49 511 3377 2212

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Amtsgericht Minden

Geschäfts-Nr. des Gerichts 53 K 37/24

Wohnhaus

Fülmer Straße 13 • 32457 Porta Westfalica

GB Eisbergen • Gemarkung Eisbergen • Flur 15 • Flurstück 22

Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB:

98.000 €



Wertermittlungstichtag: 07.04.2025

pdf-Version ☒ 1. Ausfertigung ☐ 2. Ausfertigung ☐

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1.	Auftragsdaten	3
1.2.	Grundbuch- und Katasterdaten	4
1.3.	Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	4
2.	Beschreibung und Beurteilung der Lage	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen	5
2.3.	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	5
3.	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	6
3.1.	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	6
3.2.	Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.3.	Bauordnungsrechtliche Situation	6
3.4.	Weitere Rechte	7
4.	Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen	7
4.1.	Gebäudeart, Nutzungen	7
4.2.	Baubeschreibung	7
4.3.	Außenanlagen	8
4.4.	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	8
5.	Flächen- und Massenangaben	8
5.1.	Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche	9
5.2.	Wohn- und Nutzungsfläche	9
6.	Zusammenfassung und Beurteilung	10
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
7.1.	Baumängel/Bauschäden	10
8.	Wertermittlung	10
8.1.	Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s	11
9.	Bodenwertermittlung	11
9.1.	Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück	12
9.2.	Bodenwertberechnung	12
10.	Sachwertverfahren	12
10.1.	Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung	12
10.2.	Begriffe Sachwertberechnung	13
10.3.	Wertansätze Sachwertberechnung	13
10.4.	Sachwertberechnung	15
11.	Verkehrswert (Marktwert)	16
11.1.	Verfahrensergebnisse	16
12.	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	17
13.	Anlagenverzeichnis	17
	Anlage 1: Bauzeichnungen	18
	Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte	21
	Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft	22
	Anlage 4: Fotos	23

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Auftragsgrundlage	Auftraggeber ist das Amtsgericht Minden mit Beschluss vom 22.03.2025		
Zweck des Gutachtens	Aktualisierung des Gutachtens Nr. 24/2024 im Zwangsversteigerungsverfahren 53 K 37/24		
Bewertungsgegenstand	Wohnhaus		
Besichtigungstermin	Datum: 12.06.2024		
	Teilnehmer: Herr Thomas Valdorf Dipl.-Ing. Mathias Schleweis	Immobilienmakler Sachverständiger	
2. Besichtigungstermin	Datum: 05.05.2025		
	Teilnehmer: Dipl.-Ing. Mathias Schleweis	Sachverständiger	
Wertermittlungstichtag	7. April 2025	Qualitätstichtag	7. April 2025

vorliegende Unterlagen

SV	unbeglaubigter Grundbuchauszug	GB Eisbergen Blatt 303	25.03.2025
	Auskunft Bodenrichtwert		31.03.2025
	Liegenschaftskarte TIM-online		11.07.2024
	Bauakten der Stadt Porta Westfalica		08.07.2024
	Fotos vom Ortstermin		12.06.2024
	Fotos vom 2. Ortstermin		05.05.2025

Besichtigung Ortstermin 12.06.2024

Beim Ortstermin am 12.06.2024 erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung des Wohnhauses mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Weiter wurden die Außenanlagen besichtigt. Die Besichtigung erfolgte in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

Besichtigung Ortstermin 05.05.2025

Beim Ortstermin erfolgte eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durch den Sachverständigen. Eine erneute Besichtigung des Hauses von innen erfolgte nicht.

Zusammenfassende Beschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die ehemalige Wassermühle Fülme, die laut Literatur im Jahr 1629 errichtet wurde. Im Laufe der Zeit wurde die Mühle umgebaut zu einem unterkellerten Wohnhaus mit einem Anbau mit Ställen zur Viehhaltung. 1969 erfolgte ein Um- und Anbau des Gebäudes, bei dem der Stall in das Wohnhaus einbezogen wurde.

Das Gebäude wurde komplett in ein Wohnhaus in 1½-geschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach umgebaut. Im Erdgeschoss entstanden Wohnflächen, der hintere Kellerbereich wurde weiterhin als Stall genutzt. Das Dachgeschoss wurde nicht ausgebaut.

1.2 Grundbuch- und Katasterdaten

Fülmer Str. 13, 32457 Porta Westfalica			53 K 37/24	07.04.2025
Grundbuch von Grundstück	Eisbergen	Blatt 303	Ausdruck vom	25.03.2025
Flurstück	Gemarkung Eisbergen	Flur 15		
	22	Gebäude- und Freifläche, Fülmer Straße 13		438 m²
Abteilung I		Eigentümer		
	5	Carsten Wies, geboren am 22.09.1979		
Abteilung II		Lasten und Beschränkungen		
	keine Eintragungen			
	2	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 37/24). Eingetragen am 13.01.2025	
Abteilung III		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
	Grundschuldeintragungen, die in dieser Wertermittlung keinen Werteinfluss haben			

1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der von Auftraggeberseite vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Maße nur stichpunktartig überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Es wurden keine Prüfungen betreffend die Anforderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird ungeprüft

unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts Anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

2.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Porta Westfalica in Feldrandlage im Ortsteil Eisbergen an der Fülmer Straße in einer Baufläche im Außenbereich. Die Nachbarbebauung besteht aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und aus vereinzelt Wohnhäusern.

Es handelt sich um eine dezentrale Wohnlage im Außenbereich.

2.2 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen

Eisbergen ist ein Ortsteil der Stadt Porta Westfalica im ostwestfälischen Kreis Minden-Lübbecke in Nordrhein-Westfalen mit 3.354 Einwohnern (31. Dezember 2020). Der Ortsteil ist geprägt von der Landwirtschaft im hügeligen Lössgebiet.

Eisbergen liegt südlich des Wesergebirges und nördlich der Weser. Im Osten grenzt Eisbergen an die Stadt Rinteln im Landkreis Schaumburg (Niedersachsen), im Norden an Kleinenbremen und Wülpe, im Westen an Lohfeld und Veltheim sowie im Süden an den Ortsteil Varenholz der Gemeinde Kalletal im Kreis Lippe.

2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Größe	438 m ²
Zuschnitt	ungleichmäßig
Ausrichtung	Garten Nord- / Südausrichtung
Topographie	von der Straße abfallend, zur Westseite Begrenzung des Grundstücks durch einen Bachlauf
verkehrliche Erschließung	Das Wohnhaus wird von der Fülmer Straße erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine untergeordnete Anliegerstraße, die provisorisch ausgebaut ist und nicht über einen Gehweg verfügt. Die Straßenfläche ist asphaltiert.
Ver- und Entsorgung	Elektro-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Es besteht kein Anschluss an den öffentlichen SW/RW-Kanal. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.
Baugrund / Grundwasser	Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht vorgenommen und gehört nicht zum Auftragsumfang. In dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Boden ausgegangen.
Altlasten	Laut einer schriftlichen Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 01.04.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster.

3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten / Straßenbaubeitrag

Laut einer schriftlichen Auskunft der Stadt Porta Westfalica vom 09.04.2025 ist der Erschließungsbeitrag für das Bewertungsobjekt abgegolten.

Straßenbaubeiträge für die Verbesserung und Erneuerung (nochmalige Herstellung) stehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht an.

Kanalanschlussbeitrag

Laut der schriftlichen Auskunft der Stadt Porta Westfalica vom 09.04.2025 ist der Kanalanschlussbeitrag für das Bewertungsobjekt für den Teilanschluss Schmutzwasser erhoben und abgerechnet.

Aufgrund der direkten Lage am Bach wird das Regenwasser direkt in den Vorfluter eingeleitet.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche im Außenbereich ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist in der Regel nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen:

Danach sind im Außenbereich Neubauvorhaben - abgesehen vom Bestandschutz vorhandener baulicher Anlagen - im Allgemeinen nicht genehmigungsfähig, es sei denn, das Vorhaben dient den Zwecken der Land- und Forstwirtschaft.

3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigungen

Eine Baugenehmigung für den Umbau am Wohnhaus und den Einbau einer Heizung wurde mit Bauschein 993/69 am 11.07.1969 und einem Nachtrag für Änderungen in der Bauausführung vom 19.09.1969 erteilt.

In dieser Bewertung wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen den baurechtlichen Genehmigungen entsprechen und eine Gebrauchsabnahme erfolgt ist.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt geworden. Grenzüberbauungen wurden nicht festgestellt. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten oder zu Lasten anderer Grundstücke sind nicht eingetragen.

Baulasten

Laut einer telefonischen Baulastenauskunft vom 02.04.2025 der Stadt Porta Westfalica bestehen keine Baulasten für das Grundstück.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.4 Weitere Rechte

Wohnungsbindungen	Laut einer Auskunft der Stadt Porta Westfalica per Mail vom 03.04.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Förderungen und Wohnungsbindungen.
Mietverträge	Mietverträge für das Bewertungsobjekt bestehen nicht. Das Wohnhaus ist unbewohnt.

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Gebäudeart, Nutzungen

Wohnhaus	Das unterkellerte Wohnhaus wurde in seiner heutigen Form in 1½-geschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach durch An- und Umbau im Jahr 1969 errichtet. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Wassermühle, die seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt wurde. Auf der südlichen Seite sind drei Zimmer und eine Küche im Erdgeschoß vorhanden. Im darunter liegenden Keller befinden sich Kellerräume, Technikräume sowie Ställe. Die vorhandenen Keller sind besonders tief, so dass eine Zwischentreppe zwischen dem alten Kellerteil und dem neuen Teil notwendig ist. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Dachgeschoss wird auf der westlichen Seite Stroh gelagert, auf der östlichen befinden sich ein Trockenboden und eine Wurstkammer.
-----------------	---

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen beruht auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen wertrelevant sind.

Baubeschreibung

Die Fundamente wurden aus Kiesbeton gestampft. Das Mauerwerk im Keller wurde aus Kalk-Sandsteinen gemauert. Als Decke über dem Keller- und Erdgeschoss ist eine Ziegel-Hohlkörperdecke mit Baustahlgewebe eingebaut. Die Wände im Erdgeschoss wurden aus Kalk-Sandsteinen gemauert. Das Dach besteht aus einer Pfettendach-Konstruktion mit einer Eindeckung aus Tonpfannen. Die Dachschrägen sind gedämmt. Die Fassade des Hauses hat einen hellen Zementputz.

energetischer Zustand

- Es liegt für das Wohnhaus kein Energieausweis vor.

Der Dämmstandard entspricht dem Baujahr und es ist daher, trotz der bereits gedämmten Dachschrägen, von einem schlechten Dämmstandard auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkaufsfall vom Verkäufer ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Die Pflicht zur Vorlage bei einer Neuvermietung oder bei einem Verkauf ergibt sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

besondere Bauteile / besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese werden deshalb auch nicht bei den Vergleichsfaktoren erfasst und demzufolge nicht berücksichtigt. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

- besondere Bauteile / besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

4.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Hauszugang / Parkplätze	Betonpflaster
Grundstückseinfriedigung	keine
Garten	Rasenfläche und Pflanzbeete; stark vernachlässigt

4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Baujahr / Modernisierung

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1629 als Wassermühle errichtet und vermutlich bis Mitte des 20. Jahrhundert betrieben. Danach erfolgte im Jahr 1969 ein umfangreicher An- und Umbau des Gebäudes mit einer einhergehenden Kernsanierung.

Instandhaltungs- und Unterhaltungsarbeiten wurden in den letzten Jahren nur unregelmäßig durchgeführt.

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie enthält hierzu Orientierungswerte für die unterschiedlichen Gebäudearten. Nach dem Modell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude angesetzt.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung mit Fertigstellung im Jahr 1970 wird zu diesem Zeitpunkt eine Gesamtnutzungsdauer von 90% der regulären Gesamtnutzungsdauer neu angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung mit Fertigstellung im Jahr 1970 ist das fiktive Baujahr das Jahr 1962. Die Restnutzungsdauer beträgt dann 17 Jahre.

5. Flächen- und Massenangaben

Die bebaute Fläche, die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen berechnet.

5.1 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche

bebaute Fläche	Berechnung aus den Bauplänen
-----------------------	------------------------------

Die bebaute Fläche (BF) ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut

Kellergeschoss	Wohnhaus	12,20 m	*	14,70 m	=	179,34 m ²
	% Nachtrag	-0,50 m	*	4,45 m	=	-2,23 m ²
						177,12 m²

Brutto-Grundfläche	Berechnung aus den Bauplänen
---------------------------	------------------------------

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Geschossen ermittelte nutzbare Grundfläche. Die Bruttogrundfläche ist eine wichtige Kennzahl bei der Berechnung der Herstellungskosten.

Wohnhaus	KG / EG / DG	3	*	177,12 m	=	531,35 m²
----------	--------------	---	---	----------	---	-----------------------------

5.2 Wohn- und Nutzungsfläche

Nutzungsfläche	Berechnung aus den Bauplänen
-----------------------	------------------------------

Unter der Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277, bis 2016 Nutzfläche (NF), eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge und Flure, Technikflächen (TF) (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und natürlich auch nicht die Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.

Dachboden	70 % der BGF	123,98 m²
Keller	60 % der BGF	106,27 m²

Wohnfläche	Übernahme aus der Wohnflächenberechnung der Bauakte
-------------------	---

Die Wohnfläche (WoFl) bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohnräume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Für die Ermittlung der Wohnfläche ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung WoFIV vom 25. November 2003 zwingend anzuwenden.

Erdgeschoss Wohnung Eltern	81,86 m ²
Erdgeschoss Wohnung Sohn	60,10 m ²
141,96 m²	

Wohnfläche	141,96 m²
Nutzungsfläche	230,25 m²

6. Zusammenfassung und Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer dezentralen Wohnlage an einer ruhigen Anliegerstraße. Die Anbindung an die umliegenden Ortszentren und an die Innenstadt von Rinteln ist gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, wie auch die ärztliche Versorgung sind gewährleistet. Kindergärten und Schulen sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Es handelt sich um ein Objekt, welches aufgrund der Lage weniger gefragt ist und für das es wenig Interessenten gibt. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach derartigen Objekten zur Eigennutzung bis 2030 voraussichtlich deutlich abnehmen.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung haben marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Baumängel und Bauschäden sind, wenn vorhanden, in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

7.1 Baumängel/Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in den letzten Jahren nur ungenügend instandgehalten worden. Notwendige Unterhaltsarbeiten wurden nicht durchgeführt. Die Kellerwände, insbesondere im Bereich der früheren Ställe sind stark durchfeuchtet und durch die Viehhaltung geschädigt und müssen saniert werden.

- Für die Feuchteschäden wird ein Betrag von 5.000 € als Wertminderung angesetzt.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgte mit Nachtspeicheröfen. Da diese Nachtspeicheröfen sehr alt sind, müssen diese gegen eine moderne Heizung ausgetauscht werden.

- Für den Austausch der Nachtspeicheröfen wird ein Entsorgungszuschlag von 5.000 € berücksichtigt. Der Einbau einer modernen Heizung wird nicht mit einer Wertminderung berücksichtigt, da eine moderne Heizung die Restnutzungsdauer erheblich verlängert.

8. Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsverfahren

Gem. Teil 3 ImmoWertV 2021 stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§ 27), das Sachwertverfahren (§ 35) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach der Rechtsprechung ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Derartige Objekte werden in der Regel von Leuten gekauft, die selbst darin wohnen wollen und weniger unter dem Aspekt der Rendite.

- Den vorgenannten Ausführungen zufolge findet das Sachwertverfahren als tragendes Verfahren seine Anwendung. Die Ermittlung des Ertragswertes dient der Kontrolle, bzw. dient als unterstützendes Verfahren zur Verkehrswertermittlung.
- Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

9. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 16 der ImmoWertV.

„Der Wert des Bodens ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“ Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage Bodenrichtwertauskunft

Für das Wertermittlungsobjekt liegen nicht genügend direkte Vergleichspreise aus aktuellen Grundstücksverkäufen vor. Daher scheidet für die Bodenwertermittlung das direkte Vergleichswertverfahren aus und der Bodenwert wird mit Hilfe der grundstücksbezogenen Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bodenrichtwert

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke erfolgte mit Datum vom 31.03.2025 ein Abruf des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück. Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2025.

Bei der Grundstücksfläche handelt es sich um eine bebaute Fläche im Außenbereich. Der Bodenrichtwert beträgt 35 €/m² bei einer Fläche des Richtwertgrundstücks von 850 m².

9.1 Anpassung Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes entspricht in der Grundstücksgröße nicht dem Richtwertgrundstück und wird an die Größe angepasst.

Anpassung Bodenrichtwert mit Bezug zur Grundstücksfläche

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Größe des Richtwertgrundstücks von 850 m². Die Fläche des Bewertungsgrundstücks ist 438 m² groß. Der Bodenrichtwert ist an die Grundstücksgröße anzupassen.

Zur Anpassung des Wertermittlungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück stellt der Gutachterausschuss im Kreis Minden-Lübbecke Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Grundstücksgröße zur Verfügung.

Bodenrichtwert	35 €/m ²
Anpassung	1,28
Richtwertgrundstück	850 m ²

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

Grundstücks-fläche (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

9.2 Bodenwertberechnung

abgabenfreier Bodenwert

438 m² bebaute Fläche im Außenbereich * 1,28 * 35 €/m² = **19.622 €**

10. Sachwertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt mit dem Sachwertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke.

10.1 Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (insbesondere Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich Anwendung bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale dürfen erst nach der Marktanpassung durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

10.2 Begriffe Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Bewertungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis, zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte).

10.3 Wertansätze Sachwertberechnung

Gebäudetyp / Standardstufe / Kostenkennwert

Die Standardstufe sowie der Kostenkennwert wurden mit Hilfe des Berechnungsschemas aus der ImmoWertV 2021 - Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte ermittelt.

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Typ 1.02 Keller- / Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut **Standardstufe** 1,62

Kostenkennwert **582 €/m²**

Umrechnung auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex (2010=100)

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Preisbasis des Jahres 2010 und müssen mithilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes DESTATIS auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages umgerechnet werden.

Wohnhaus Baujahr **1962** Bewertungsjahr **2025** Baulter **63 Jahre**

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

Die Bewertung der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile erfolgt nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 7 der AGVGA. Es handelt sich bei den Ansätzen um Neuerstellungskosten, die im Zuge der Sachwertermittlung mittels Alterswertminderung angepasst werden.

- Es sind keine in der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile vorhanden.

Außenanlagen

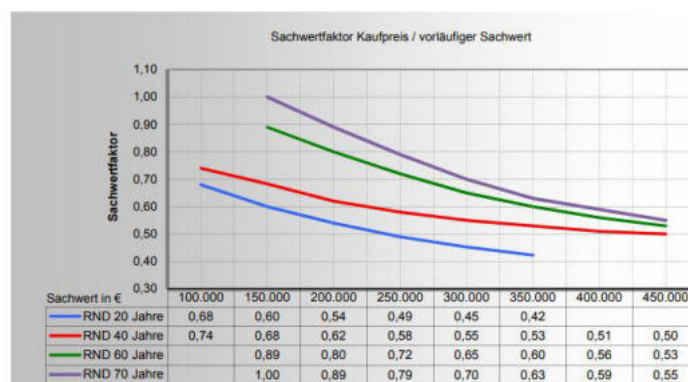
Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt wird für den Wert der Außenanlagen aufgrund der sehr einfachen Ausführung ein Anteil von 4 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss im Kreis Minden-Lübbecke hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren nach dem Sachwertmodell der AGVGA für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke ermittelten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind aus der untenstehenden Grafik zu entnehmen. Die ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu interpretieren. Bei einer sach- und fachgerechten Beurteilung durch den Gutachter / -in sind im konkreten Einzelfall je nach Besonderheit und Lage Abweichungen vom dargestellten Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Der angenommene Sachwertfaktor wird aufgrund der einfachen Ausstattung, der Restnutzungsdauer und dem Unterhaltungszustand mit 0,75 angenommen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW



RND = modifizierte Restnutzungsdauer

Abb. 74

10.4 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung zum Stichtag						07.04.2025	
Bewertungsobjekt		Wohnhaus					
Typ 1.02	Standardstufe	1,62	Kostenkennwert		582 €/m²		
Baupreisindex Basis (2010 =100)		IV. Quartal 2024	184,7		1.075,32 €/m²		
Brutto-Grundfläche (BGF)						531,35 m²	
Herstellungskosten zum WES					571.367,71 €		
					571.367,71 €		
Alterswertminderung		prozentual	79%			-451.380,49 €	
Baujahr	1962	Jahr der Wertermittlung	2025	GND	80 Jahre		
				RND	17 Jahre		
vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert						119.987,22 €	
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte						119.987,22 €	
Wohnhaus						119.987,22 €	
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen						4.799,53 €	
prozentualer Modellansatz der alterswertgeminderten Gebäudesachwerte					4%	4.799,49 €	
vorläufiger Sachwert						144.409 €	
Bodenwert						19.622 €	
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte						119.987 €	
vorläufige Außenanlagen						4.800 €	
marktangepasster vorläufiger Sachwert						108.307 €	
Sachwertfaktor					0,75	x 144.409 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						- 10.000 €	
• grund- und bodenbezogene Besonderheiten							
• gebäudebezogene Besonderheiten							
Baumängel / Bauschäden						-5.000 €	
Entsorgung Nachtspeicheröfen						-5.000 €	
Sachwert						98.307 €	
Sachwert rd.						98.000 €	

11. Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das Sachwertverfahren wird in der Verkehrswertermittlung angewandt, wenn das zu bewertende Objekt vorrangig nicht der Renditeerzielung dient. Dieses sind im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die üblicherweise eigengenutzt werden. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinn. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt.

Das Bewertungsobjekt ist in erster Linie für Eigennutzer interessant, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

11.1 Verfahrensergebnisse

Ergebnisse der Wertermittlung

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis	€/m ² WoFl	Abweichung
Bodenwert	20.000 €		
Sachwert	98.000 €	690 €/m ²	100%

Das Ergebnis führen nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Grundstückssachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück **Fülmer Straße 13** in **32457 Porta Westfalica** wird zum Wertermittlungstichtag **07.04.2025** mit

98.000 €

achtundneunzigtausend Euro

festgestellt.

Schlussklärung des Sachverständigen

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß den Vorschriften unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Bad Oeynhausen, den 13. Mai 2025

Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

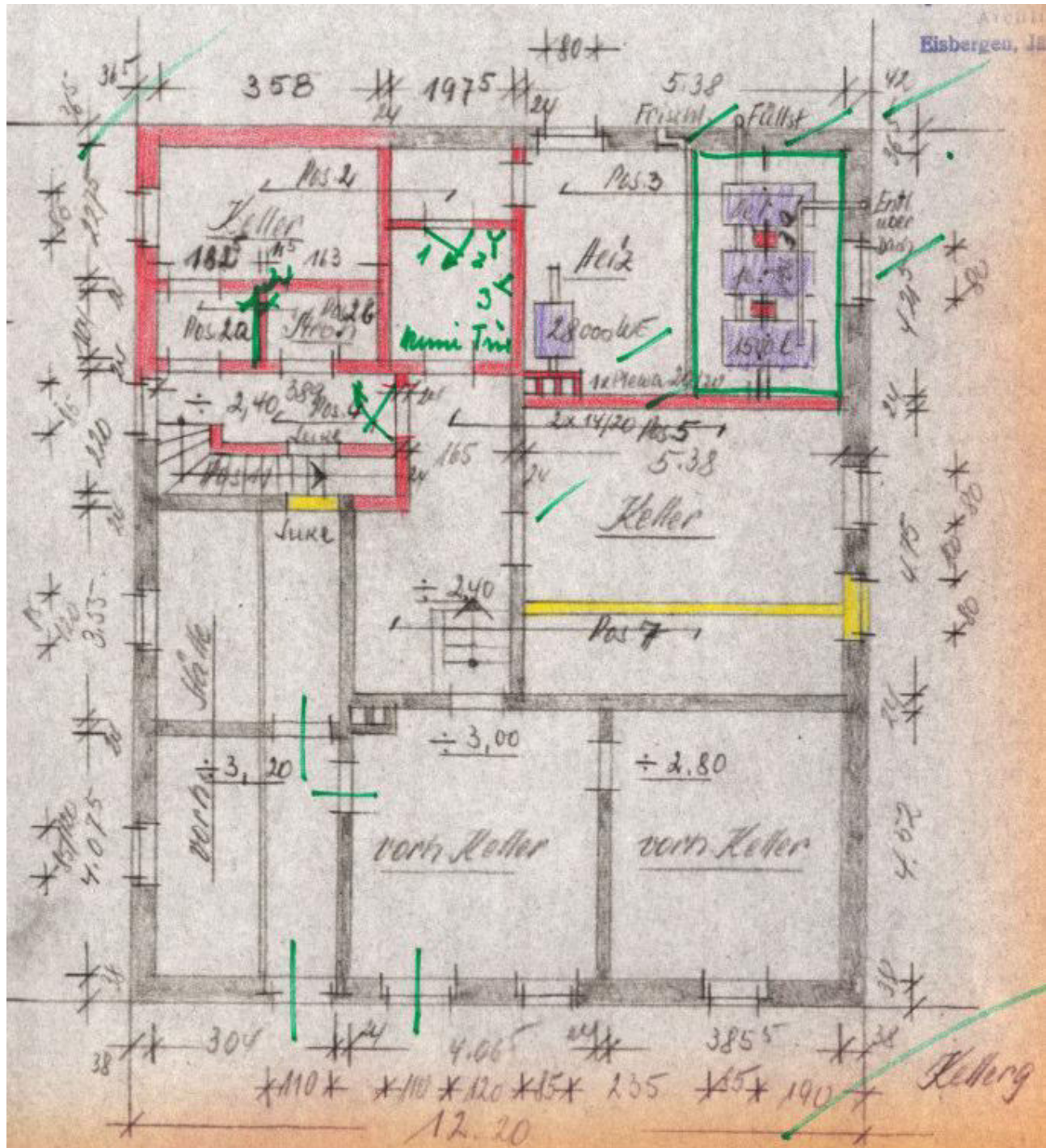


12. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

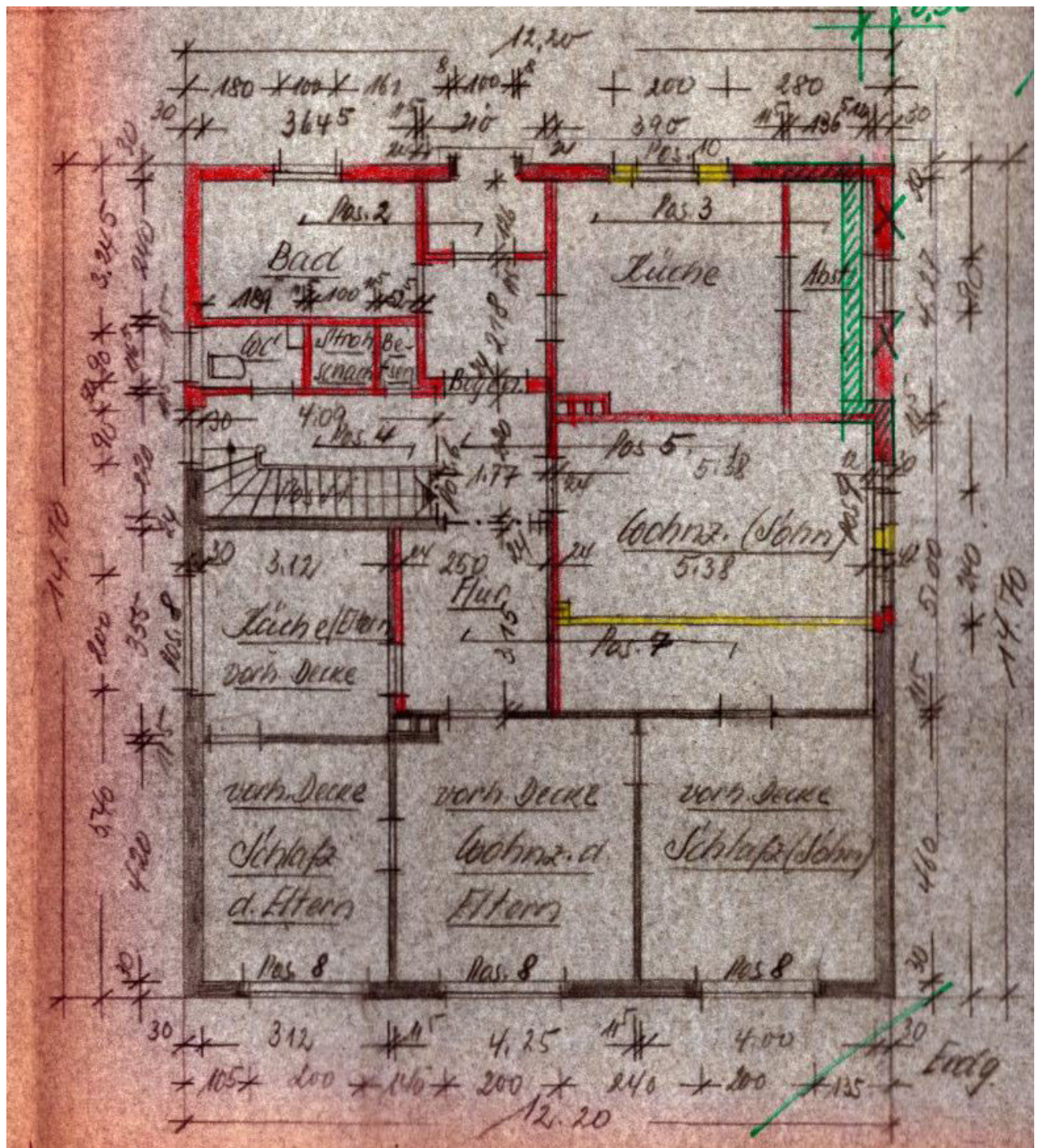
- **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1550
- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – ImmoWertV 2021**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN - (WertR 2006)**
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) 2006 (WertR) v. 1. 3. 2006 (BAnz Nr. 108a v. 10. 6. 2006 S. 4325, ber. Nr. 121 v. 1. 7. 2006 S. 4798)
- **BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)**
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert wurde
- **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025 Kreis Minden-Lübbecke**
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- **KLEIBER**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 8. Auflage, 2016, Bundesanzeiger Verlag
- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage, 2015, Werner Verlag

13. Anlagenverzeichnis

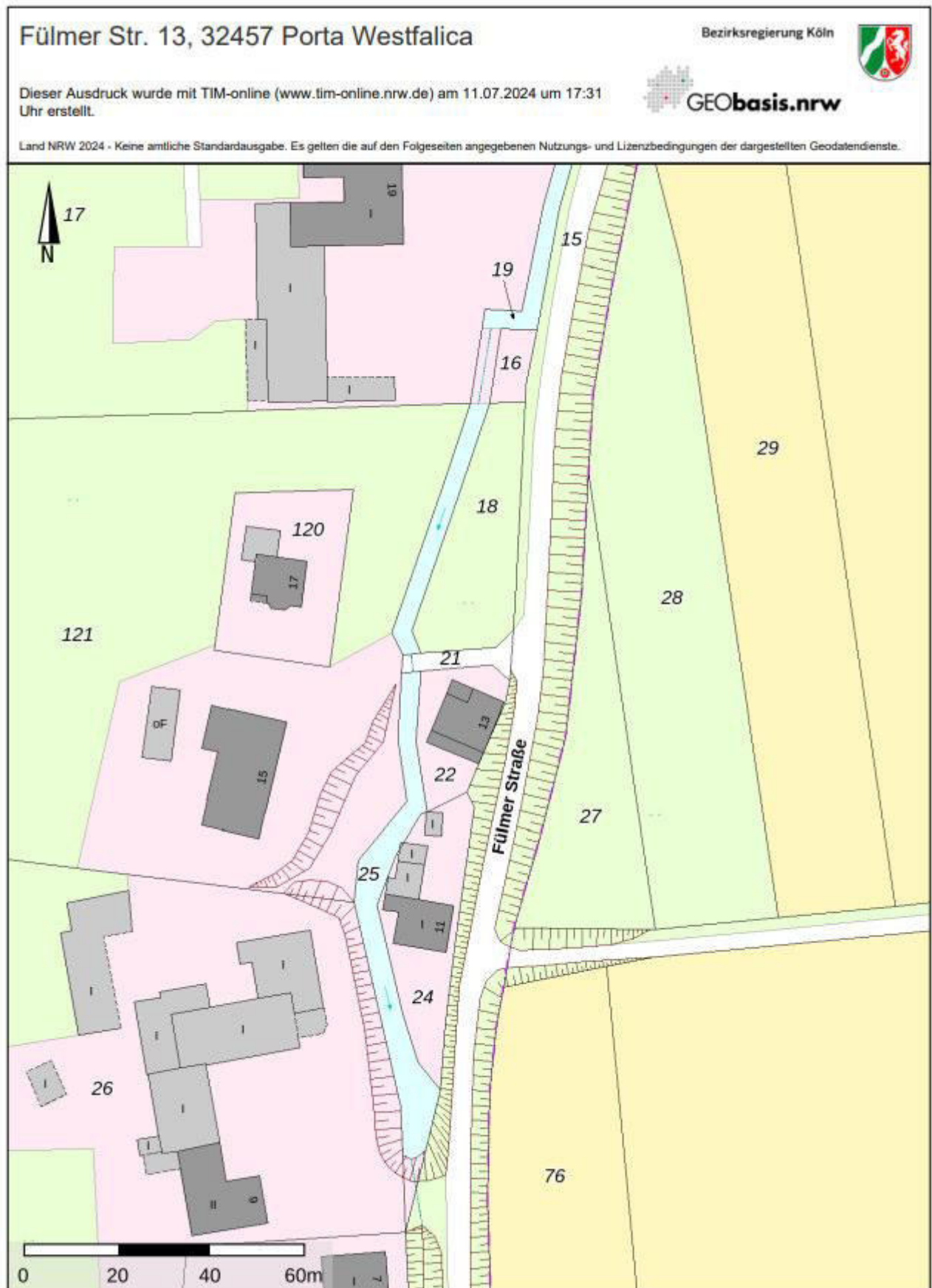
- Anlage 1: Bauzeichnungen
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft



Erdgeschoss



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Portastrasse 13, 32423 Minden
Tel.: 0571/807-26270

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Porta Westfalica.

Die gewählte Adresse ist: Fülmer Straße 13.

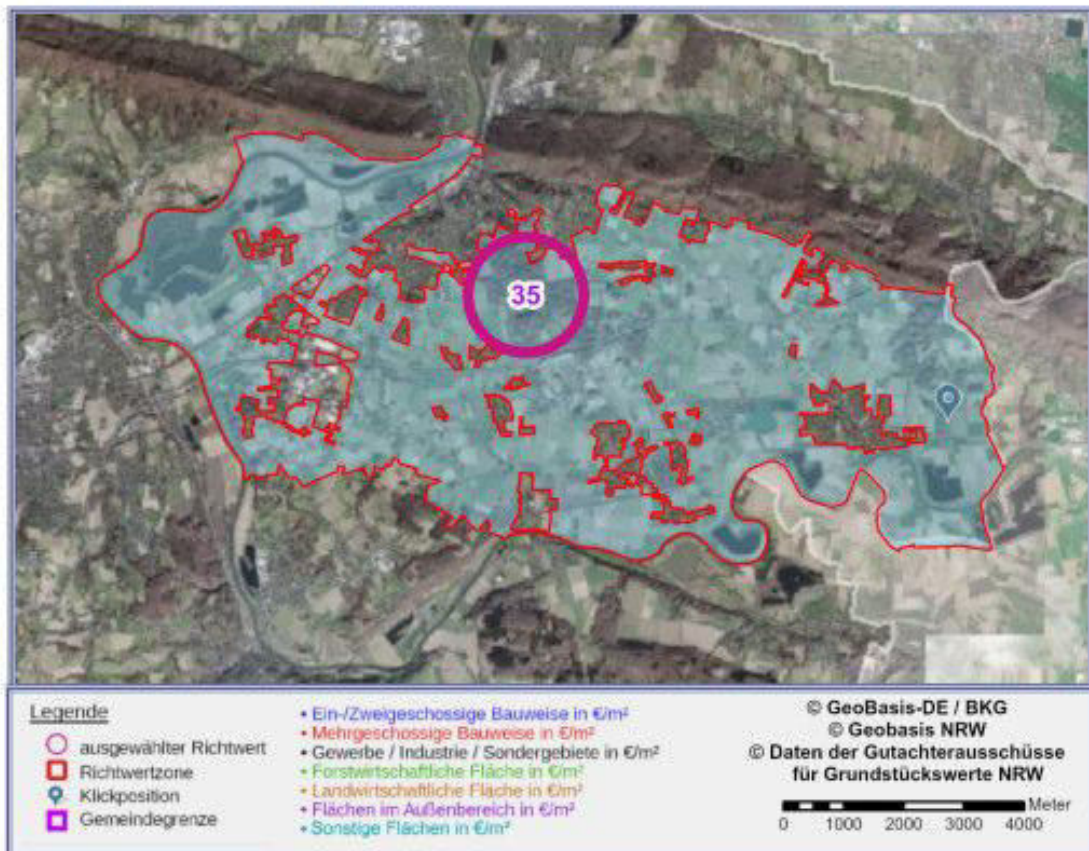


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Porta Westfalica
Postleitzahl	32457
Bodenrichtwertnummer	539
Bodenrichtwert	35 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	850 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	35 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 31.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 4: Fotos



Norden



Westen



Osten



Süden