

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 07.07.2025
Projektnummer: 058/25/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 09/24
über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der
**zwei jeweiligen 3.445/100.000 Miteigentumsanteile an dem
gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück, die als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden
in 32457 Porta Westfalica - Holtrup -, Vössener Straße 31
verbunden mit den Sondereigentumen an den im Kellergeschoss gelegenen
Wohnungen nebst Kellerräumen Nr. 1 und 2 des Aufteilungsplanes**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 16.09.2024 ermittelt mit:

75.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in 2 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.	Nutzung und Vermietungssituation	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Wohnanlage	12
3.3.	Mehrfamilienwohnhäuser.....	12
3.3.1.	Beschreibung des Sondereigentums	14
3.3.2.	Sondernutzungsrechte und besondere Gebrauchsregelungen	16
3.4.	Außenanlagen	16
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.1.3.	Bewertung des bebauten Grundstücks	19
4.2.	Bodenwertermittlung.....	21
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
4.2.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	23
4.2.3.	Bodenwertanteile des Wohnungseigentums.....	24
4.3.	Ertragswertermittlung.....	25
4.3.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	25
4.3.2.	Ertragswertberechnungen	26
4.3.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.4.	Vergleichswertermittlung	32
4.4.1.	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
4.4.2.	Vorbemerkungen zu Datengrundlage	33
4.4.4.	Vergleichswerte / Vergleichsfaktoren.....	34
4.4.5.	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	36
5.	Verkehrswert.....	37
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
5.2.	Verkehrswert.....	37
7.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
8.	Verzeichnis der Anlagen.....	39

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2 Eigentumswohnungen als wirtschaftliche Einheit in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 16 rechtlich zuzuordnenden (bzw. 15 vorhandenen) Wohneinheiten
Objektadresse:	Vössener Straße 31 32457 Porta Westfalica - Holtrup -
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Holtrup, Blätter 344 und 345, jeweils lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Holtrup, Flur 2, Flurstück 375, 1.960 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	12.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 29.08.2024 wurden Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 16.09.2024 zu den ursprünglich getrennt zu betrachtenden Aufträgen geladen. Die Eigentumswohnung(en) und einige gemeinschaftliche Räume konnten von innen besichtigt werden.
Tag der Ortsbesichtigung:	16.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	16.09.2024
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätstichtage:	16.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

• Fragen des Auftraggebers

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Zum Wertermittlungsstichtag wurde gem. Auskunft des Vertreters der Mieter kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
Es war zum Besichtigungstermin kein Zubehör augenscheinlich ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.
(siehe Kapitel 2.5 Bauordnungsrecht, Seite 10/11 des Gutachtens).
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Baulasten.
- Besteht Wohnungsbindung?
Zum Wertermittlungsstichtag besteht gem. Auskunft der Stadt Porta Westfalica keine Wohnungsbindung im Sinne der öffentlichen Wohnraumförderung WoBindG / WFNG NRW.
- Bestehen Mietverträge?
Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigen genutzt. Es bestehen gem. Auskunft der Eigentümerin keine Mietverträge.
- Besteht Denkmalschutz?
Es besteht zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes?
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Hinweise auf begünstigende Grunddienstbarkeiten.
- Lageplan: siehe Anlage 7, Seite 53 des Gutachtens
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 2, Seite 41 - 46 des Gutachtens

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000) vom 08.08.2024
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakte der Stadt Porta Westfalica
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Porta Westfalica, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Teilungserklärung vom 10.08.1984
- Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan vom 15.05.1984
- Erkundigungen zum Bewertungsobjekt und zur Instandhaltungsrückstellung bei der Hausverwaltung der Wohnanlage
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

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

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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:	Porta Westfalica	(ca. 36.500 Einwohner)
	Ortsteil Holtrup	(ca. 1.000 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen Bevölkerungsentwicklung	
	- seit 2011:	+ 2,5 %
	- 2020 bis 2040:	- 1,5 %
	Durchschnittsalter	
	- 2022:	45,0 Jahre
	- 2040:	46,5 Jahre
	<i>Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"</i>	
Überörtliche Anbindung /	Nächstgelegene Städte:	
Entfernungen:	Vlotho	(ca. 5 km entfernt)
(vgl. Anlage 5)	Bad Oeynhausen	(ca. 9 km entfernt)
	Minden	(ca. 12 km entfernt)
	Löhne	(ca. 15 km entfernt)
	Bückeburg und Rinteln	(ca. 17 km entfernt)
	Herford	(ca. 20 km entfernt)
	Bünde, Petershagen	(ca. 25 km entfernt)
	Lübbecke, Stadthagen	(ca. 30 km entfernt)
	Bielefeld & Detmold	(ca. 35 km entfernt)
	Hameln	(ca. 40 km entfernt)
	Nienburg	(ca. 60 km entfernt)
	Hannover & Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
	Bremen	(ca. 120 km entfernt)
	Landeshauptstadt:	
	Düsseldorf	(ca. 205 km entfernt)
	Bundesstraßen:	
	B 482	(ca. 1,5 km entfernt)
	B 514	(ca. 4,5 km entfernt)
	B 61	(ca. 6,5 km entfernt)
	Autobahnzufahrt:	
	A2	(ca. 1,5 km entfernt)
	A30	(ca. 4,5 km entfernt)
	Bahnhof:	
	Porta Westfalica	(ca. 6,5 km entfernt)
	Bad Oeynhausen	(ca. 9 km entfernt)
	Flughafen:	
	Hannover - Langenhagen	(ca. 75 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9:
Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Freiraumfunktionen angrenzender Bereiche: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz angrenzend an einen Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Südwestlich des Stadtzentrums von Porta Westfalica, im Ortsteil Holtrup
(vgl. Anlage 5)
Entfernungen:
zum Stadtzentrum von Porta Westfalica ca. 6 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m, Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Porta Westfalica ca. 0,5 - 6 km
Dem Bodenrichtwert (60,- €/m²) entsprechend handelt es sich um eine einfache 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 der direkten Nachbarschaft in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise

Immissionen: Gering

Topografische Grundstückslage: Leicht hängig

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfronten:
(vgl. Anlage 7) ca. 30 m zuzüglich ca. 6 m (Zufahrt zum Grundstück) zur nördlich gelegenen „Vössener Straße sowie ca. 27 m zum westlich gelegenen „Schloßberg“

Grundstückstiefen:
ca. 20 - 50 m in Nord-Süd-Richtung
ca. 25 - 60 m in Ost-West-Richtung

Grundstücksgroße:
Flurstück 375 Größe: 1.960 m²

Bemerkungen:
Unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstücke

2.3. Erschließung

Straßenart: Wohnstraße (Vössener Straße und Schloßberg, 30-er Zone) mit mäßigem bzw. eher wenig Verkehr

Straßenausbau:	Vössener Straße: ortsüblich, voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege einseitig vorhanden, Parkstreifen nicht vorhanden Schloßberg: ortsüblich, (teil-)ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen der Hauptgebäude, Grundstück teileingefriedet durch Mauern, Zäune und Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Landkreises Minden-Lübbecke vom 27.08.2024 wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen; keine Grundwasserschäden erkennbar.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen lagen Wohnungsgrundbücher vom 05.08.2024 vor. Hiernach bestanden in Abteilung II der Wohnungsgrundbücher von Holtrup, Blatt 344 und 345 jeweils folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. 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:	Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind gem. Aussage der Eigentümerin nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gem. schriftlicher Auskunft von der Stadt Porta Westfalica vom 19.08.2024 keine belastenden Eintragungen. Allerdings besteht eine begünstigende Abstandsflächenbaulast auf dem südlichen Nachbargrundstück (Flurstück 270).

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 bei der Stadt Minden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

• Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus den Bauakten und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft.

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Allerdings ist die Abgeschlossenheit gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.05.1984 für die Wohnungen Nr. 1 und 2 im vorgefundenen Zustand nicht mehr gegeben, da diese beiden Wohneinheiten zusammengelegt wurden und zum Wertermittlungsstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird gem. neuerlicher Beauftragung unter der Betrachtung dieser beiden Wohnungen als wirtschaftliche Einheit eine Wiederherstellung der Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht mehr mit einem entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft bei der Stadt Porta Westfalica zum Bewertungsstichtag bezüglich Kanalanschlussbeiträge beitrags- und abgabefrei. Zu den Straßenbau (KAG) bzw. Straßenerschließungsbeiträgen (BauGB) wurden keine Informationen mitgeteilt. Unter Berücksichtigung der Ortsbesichtigung und der Bewertung als Bestandsobjekt fallen Erschließungsbeiträge nach der Örtlichkeit zu urteilen nicht mehr an. Hinweise auf eine Neuerschließung sind nicht bekannt.

2.7. Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das in 16 rechtlich zuzuordnende Eigentumswohnungen aufgeteilt ist (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertenden Wohnungen im Hause Vössener Straße 31 im Kellergeschoss (Souterrain) nebst Kellerraum Nr. 1 und 2 wurden zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin eigengenutzt und als wirtschaftliche Einheit zusammengelegt genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich 16 Kraftfahrzeug-Einstellplätze, die den Eigentumswohnungen jeweils als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind.

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 Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vor-herrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-nen Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Bau-jahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstat-tungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Un-tersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Wohnanlage

Wohnanlage mit insgesamt 15 (tatsächlichen) bzw. 16 (rechtlich zuzuordnenden) Wohnein-heiten in einem Mehrfamilienhaus (Haupthaus) mit Anbau.

3.3. Mehrfamilienwohnhäuser

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

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit 16 (rechtlichen) Wohneinheiten, ein- bis II-geschossig mit ausge-bautem Dachgeschoss, überwiegend unterkellert, Keller tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut (Souter-rain).
Baujahr:	vor 1969 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	1984/1985 Grundrissänderung (Aufteilung) Erneuerung der Fenster 1999/2000 Grundrissänderung (Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2) 2005 Erneuerung Dach, Fassadenanstrich und Heizungsumstellung
Außenansicht:	Putzfassade

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
-------------------	----------------

Fundamente:	Streifenfundamente (gem. Bauzeichnung), vermutlich aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Massives Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, tlw. Holzbalkendecke (DG)
Treppe:	u.a. Stahlaußentreppe
Hauseingangsbereich:	Mehrere Hauseingänge, Eingangsstufen/-treppen, Eingangsüberdachungen, Haustüren überwiegend aus Kunststoff mit Lichtausschnitten,
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

- **Nutzungseinheiten**

Kellergeschoss:

4 Wohneinheiten, 10 Keller-/Abstellräume (je 1 Abstellraum je Wohneinheit) und diverse Gemeinschaftsräume (Fitnessbereich, Hobbyraum, Wasch-/Trockenkeller, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, etc. sowie Flure und Treppenhaus)

Erdgeschoss:

9 Wohneinheiten mit 8 Eingängen, Windfang und Treppenhaus

Obergeschoss (Haupthaus):

2 Wohneinheiten mit 3 Balkonen und Treppenhaus

Dachgeschoss (Haupthaus):

1 Wohneinheit

Anmerkungen:

Die Wohnungen haben Wohnflächen zwischen 38,37 m² und 162,95 m², jeweils inkl. Keller-Abstellraum.

Abweichend von der Teilungserklärung mit 16 Eigentumswohnungen bestehen zum Wertermittlungsstichtag nur 15 Wohneinheiten (Zusammenlegung der beiden zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 und 2).

- **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Besondere Bauteile:	- Eingangstreppen und -überdachungen - Balkone
Besondere Einrichtungen:	- Fitnessbereich mit Fitnessraum, Umkleide, Dusche Sauna und Ruheraum (ehem. Hotelimmobilie) (- Swimmingpool als Außenanlage) Die Sauna ist stillgelegt, der Pool ist in Betrieb.

• Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	Leichte Beschädigungen an der Fassade und Anstrich erneuerungsbedürftig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine Wesentlichen ersichtlich Anmerkung: Der Fitnessbereich im KG ist im vorgefundenen Zustand ohne Sanierung/Modernisierung nicht als solcher nutzbar.
Energetische Betrachtung des Bewertungsobjektes:	Es liegt ein zwar gültiger aber nicht mehr aussagekräftiger Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs vom 23.02.2015 vor, bei dem eine Heizung von 1985 als Grundlage dient. Demnach wird ein Endenergiebedarf von 78 kWh/(m²a) und (aber) ein Primärenergiebedarf von 204 kWh/(m²a) ausgewiesen. Die Werte sind kritisch zu betrachten, da zum einen die beiden Werte sehr weit auseinanderliegen und zum anderen in der Zwischenzeit die Heizung gem. Aussage der Eigentümerin und der Hausverwaltung ausschließlich auf eine elektrische Beheizung umgestellt wurde. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein überdurchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau an der Fassade. Der Bauzustand wird als altersentsprechend eingeschätzt.

3.3.1. Beschreibung des Sondereigentums

• Beschreibung der Wohnungen Nr. 1 + 2, Raumaufteilung (gem. Aufteilungsplan)

Beide Eigentumswohnungen im KG:

Jeweils Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad und Flur;
Wohnfläche: jeweils 32,10 m²; zusammen somit 64,20 m²

Zusätzlich jeweils 1 Keller-Abstellraum (zusammen also 2 Abstellräume) gegenüberliegend (getrennt durch gemeinschaftlichen Flur)

Hinweise:

- Wohnfläche gem. Teilungserklärung: jeweils 38,37 m² inkl. Keller-Abstellraum
- Die beiden Wohnungen Nr. 1 und 2 wurden zusammengelegt und werden zum Wertermittlungstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt. Dadurch waren zum Besichtigungstermin in der Wohnung 1 keine Eingangstür und kein Abstellraum dieser Wohneinheit sowie in der Wohnung 2 keine Küche und kein Abstellraum innerhalb dieser Wohneinheit vorhanden (Küchenanschlüsse aber schon gem. Aussage der Eigentümerin). Durch die Zusammenlegung sind veränderte Grundrisse entstanden u.a. mit einem größeren Bad und einem kleineren

Flur (in Wohnung 1) sowie ein Durchbruch vom Schlafzimmer zum Schlafzimmer der benachbarten rechtlichen Wohneinheit.

Lage der Wohnung im Haus:

Die zusammengelegte Wohnung liegt im Kellergeschoss (Souterrain) 1. (und 2.) links mit einer Süd-Orientierung der Wohn-, Arbeits-, Ess- und Schlafzimmer sowie 2 innenliegenden Bädern, 1 Küche und 2 Fluren.

• **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz/Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen mit Holzwerkstofftüren

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Einzelheizungen - Elektrovektoren
Warmwasserversorgung:	Dezentral - elektrische Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattung
Bad (Wohnung 1): mit Dusche, WC- und Handwaschbecken	
Bad (Wohnung 2): mit Wanne, WC- und Handwaschbecken	

• **Besondere Bauteile/Einrichtungen im Sondereigentum**

Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine

• **Baumängel / Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum**

Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	Feuchtigkeitsserscheinungen im Flur (Farbabblätterungen - Ursache sei gem. Aussage der Eigentümerin behoben) und im Bad (Schimmelbefall an den Fugen)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig gem. Bauplänen (rechtlich), tatsächlich aber fehlende Abgeschlossenheit und fehlender Eingang (Wohnung 2)

Für die beiden Wohnungen auftragsgemäß als wirtschaftliche Einheit betrachtet ist die tatsächliche Grundrissgestaltung aber wieder zweckmäßig.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Anteilige Rückbaukosten zur Wiederherstellung der Abgeschlossenheit und der Zugänglichkeit entfällt bei einer auftragsgemäßen Betrachtung als wirtschaftliche Einheit.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist als ausreichend zu bezeichnen. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3.2. Sondernutzungsrechte und besondere Gebrauchsregelungen

Sondernutzungsrechte: 16 PKW-Einstellplätze (gem. Teilungserklärung),
2 davon dem zusammen betrachteten Bewertungsobjekt zugeordnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Keine (gem. Auskunft des Hausverwalters)

Wesentliche Abweichungen zwischen den Miteigentumsanteilen (ME) und der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtgrundstück (RE):

$ME = 2 \times 34,45 / 1.000 = 0,0689$ rd. 6,89 %

$RE = 2 / 16 = 0,125$ rd. 12,5 %

Mitbenutzungsrecht des gemeinschaftlichen Eigentums zu gleichen Teilen: $2/16$

Die beiden Miteigentumsanteile (ME) sind dementsprechend kleiner als die anteilige Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtgrundstück (RE)

Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine bekannt (gem. Auskunft des Hausverwalters)

Vorhandene ungewöhnliche hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen:

Eine ausreichende Instandhaltungsrücklage von knapp 30.000,- € sei gem. Auskunft des Hausverwalters vorhanden.

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser, Medien)
- Wege- und Hofbefestigungen mit Betonpflasterungen
- Befestigte Stellplatzflächen als Sondernutzungsrechte
- Einfriedungen (Mauern, Zäune und Hecken)
- Gartenhaus und Swimmingpool
- Rasen und Pflanzungen (Büsche, Bäume)

Die Außenanlagen machen insgesamt einen gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die beiden Miteigentumsanteile von jeweils 3.445/100.000 am mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 32457 Porta Westfalica -Holtrup- Vössener Straße 31, verbunden mit den Sondereigentumen an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Wohnung im Kellergeschoss links, nebst Kellerraum Nr. 1 und 2 zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbücher	Blatt	Lfd. Nr.	
Holtrup	344	1	
Holtrup	345	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holtrup	2	375	1.960 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

- **Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

- **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

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

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

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 Erschließungszu-

stand, 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).

- **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.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Läden, Büro u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Dies trifft für den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil zu, da dieser als **Renditeobjekt** angesehen werden kann und da die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen.

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

- **Sachwertverfahren**

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

Das Sachwertverfahren kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Dies trifft für den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil nur bedingt zu, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens unterbleibt im vorliegenden Fall, da für das zu bewertende Grundstück keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

• Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i.S.d. § 20 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag

gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Miteigentumsanteils ist im vorliegenden Fall **bedingt möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** nur bedingt verfügbar ist und
- differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts (im Grundstücksmarktbericht Minden-Lübbecke) zur Bewertung der Miteigentumsanteile ebenfalls nur bedingt zur Verfügung stehen.

4.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwert	=	60,- €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:		
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Fläche:	=	700 m ²

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:		
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche:	=	1.960 m ²

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	60,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2024	16.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Ausrichtung	lageüblich	südost	× 1,00	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	E4
Erschließungszustand	ortsüblich erschlossen	ortsüblich erschlossen	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lagetypisch: I-II-geschossig	I-II-geschossig	× 1,00	E5
Grundstücksfläche (m ²)	650	1.960		
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 57,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
Insgesamt –0,00 €/m ²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 57,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	57,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	=	57,00 €/m²	
Fläche (bebaut)	×	1.960 m ²	
Gesamtbodenwert (rentierlich)	=	111.720,00 €	
Zu-/Abschläge	-	0,00 €	
Bodenwert	rd.	112.000,- €	

Der **Bodenwert** für das Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 **insgesamt rd. 112.000,- €**.

4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist im letzten 10 Jahren nicht gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte 2022 eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 16.09.2024 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

E2 - Ausrichtung:

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

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

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00;

SW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Eine südöstliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als durchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor wird in Anlehnung an die in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Wert von **1,00** angesetzt.

E3 - lageangepasster abgabenfreier BRW:

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

E4 - Zuschnitt:

Die Wertbeeinflussung durch die Bebauung des Eckgrundstücks wird hier vorteilhaft bewertet, da die Option zur baulichen Erweiterung dadurch überhaupt erst möglich wird. Ebenso ist anzuerkennen, dass ggf. die Erstellung und Unterhaltung aufwendigerer Einfriedungen zum Tragen kommt. Es wird berücksichtigt mit einem geschätzten Faktor von **0,95**.

E5 - Fläche und Maß der baulichen Nutzung:

Im vorliegenden Fall wird im Vergleich zu einem als typisch angegebenen Grundstückfläche in der Bodenrichtwertzone mit 700 m² trotz im Grundstücksmarktbericht angegebenen Umrechnungsfaktoren kein Abschlag als erforderlich erachtet, da in der Bodenrichtwertzone sehr unterschiedliche Grundstücke hinsichtlich Größe und Nutzung vorhanden sind und im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden

Bewertungsfall höher eingeschätzt wird.

Eine gegenüber dem Richtwertgrundstück höhere bauliche Nutzung des Bewertungsobjekts wirkt sich grundsätzlich werterhöhend aus. Dagegen wirkt sich bezogen auf den Quadratmeterpreis eine größere Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes grundsätzlich wertmindernd aus. Diese beiden Eigenschaften / Abweichungen des Bewertungsobjektes gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück gleichen sich in etwa aus, so dass ein neutraler Faktor angesetzt wird.

4.2.3. Bodenwertanteile der beiden Wohnungseigentume

Die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile (ME) sind jeweils angegeben mit 34,45/1.000. Die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums wird als relativer Wertanteil (RE) des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt bezeichnet.

Im vorliegenden Fall wird der relative Wertanteil (RE) zur Berechnung des anteiligen Bodenwerts des zu bewertenden Miteigentumsanteils (ME) berücksichtigt, da den Miteigentumsanteilen der 16 Eigentumswohnungen ein gleichwertiger Anteil am Grundstück zuzuweisen ist.

Im zu bewertenden Fall sind die relativen Wertanteile (RE) rd. 12,5 %.

Anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung:

$$12,5 \% \text{ von } 111.720,00 \text{ €} = 13.965,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil der Wohnungseigentume: rd. 14.000,- €

4.3. Ertragswertermittlung

4.3.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2. Ertragswertberechnungen

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnungen Nr. 1 + 2 im UG links	64,20	-	-	-
Garagenhof	Stellplätze Nr. 1 + 2	2	-	-	-
Summe		64,20	-	-	-

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ² / Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnungen Nr. 1 + 2 im UG links	64,20	~ 6,50	420,00	5.040,00
Garagenhof	Stellplätze Nr. 1 + 2	2	10,00	20,00	240,00
		64,20	6,85	440,00	5.280,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Abweichungen der tatsächliche Nettokaltmiete von der angesetzten marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete insb. bei befristeten Mietverträgen sind grundsätzlich aber als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.280,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.931,56 €
jährlicher Reinertrag	=	3.348,44 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,5 % von 13.965,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	349,12 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	2.999,32 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren gewichtete Restnutzungsdauer	×	20,930
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	62.775,77 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.965,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	76.740,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	2.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderung	-	0,00 €
Ertragswert	=	74.740,77 €
	rd.	75.000,00 €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- gemeinschaftliches Eigentum (anteilig gem. Miteigentumsanteil): leichte Beschädigungen an der Fassade und Anstrich erneuerungsbedürftig - Miteigentumsanteil (volle Berücksichtigung): Feuchtigkeiterscheinungen im Flur (Farbabblätterungen) und im Bad (Schimmelbefall an den Fugen)	rd. - 2.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung	
- anteilige Rückbaukosten zur Wiederherstellung der Abgeschlossenheit und zur Wiederzugänglichkeit entfällt bei einer auftragsgemäßen Betrachtung als wirtschaftliche Einheit	0,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 2.000,- €

4.3.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der Teilungserklärung abgeleitet, auf Plausibilität überprüft und angesetzt. Die Flächen der Keller-Abstellräume außerhalb der eigentlichen Wohnungen werden nicht in die Wohnfläche einbezogen. Die Wohnflächenberechnung orientiert 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.

Rohertrag

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

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

Gemäß Mietspiegel der Stadt Porta Westfalica liegen die Mieten in den Stadtteilen Costedt, Vennebeck und Holtrup der Stadt Porta Westfalica bei den Baujahren:

- bis 31.12.1960 zw. 3,64 €/m² und 7,22 €/m² (Ø 5,64 €/m²)
- 1961 - 1980 zw. 3,00 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 5,96 €/m²)
- 1981 - 2000 zw. 5,00 €/m² und 6,04 €/m² (Ø 5,52 €/m²)
- 2001 - 2020 zw. 6,00 €/m² und 7,22 €/m² (Ø 6,81 €/m²)
- ab 2021 Ø 7,00 €/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
- 1990 im Mittel bei 6,20 €/m²
- 2010 im Mittel bei 7,50 €/m²
- 1980 im Mittel bei 5,90 €/m²
- 2000 im Mittel bei 6,80 €/m²
- Neubau im Mittel bei 9,20 €/m²

Für die zu bewertende Wohnfläche sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen:

- wegen eines fiktiven Baujahrs (1974) [eingeordnet],
- wegen der Wohnlage (im Ortsteil von Holtrup) [eingeordnet],
- wegen der Wohnungsgröße von rd. 64 m² [leichter Zuschlag],
- wegen der Ausstattung (2 innenliegende Bäder ohne Fenster, gemeinschaftlicher Swimmingpool [Zuschlag],
- wegen der Wohnung in seiner Lage im Gebäude (Ausrichtung nach Süden, im Souterrain) [Zu- und Abschlag] sowie
- wegen der Grundstücksart (Wohnanlage mit insgesamt 15 bzw. 16 Wohneinheiten) [weder Zu- noch Abschlag],

so dass die tatsächliche Miete für die Eigentumswohnung in Höhe von **6,50 €/m²** bzw. von rd. **420,- €/Monat** sowie rd. **10,- €** je Stellplatz als angemessen und marktüblich erzielbar eingeschätzt wird

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 die in der ImmoWertV, Anlage 3 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskostenanteile gem. ImmoWertV Anlage 3 für die Eigentumswohnung:

Instandhaltungskosten für Wohnnutzung:	~13,80 €/m ² x 64,2 m ²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		885,96 €
Verwaltungskosten für Wohnungseigentum:	420,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		840,00 €
Mietausfallwagnis für Wohnnutzung:	2 % des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		100,80 €
Summe (BWK gesamt):		<u>1.826,76 €</u>

Die Bewirtschaftungskostenanteile für den Stellplatz:

Instandhaltungskosten je Stellplatz:	~ 35,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		70,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	~ 15,- € x 2	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		30,00 €
Mietausfallwagnis je Stellplatz:	~ 2% des Jahresrohertrages (oder mehr)	
Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:		4,80 €
Zwischensumme:		<u>104,80 €</u>
Summe (BWK gesamt):		<u>1.931,56 €</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 für den Kreis Minden-Lübbecke ist ein Liegenschaftszinssatz von $\varnothing$ 1,9 % +/- 0,78 für selbst genutzte Eigentumswohnungen veröffentlicht.

In den Grundstücksmarktberichten der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende regionale Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Kreis Minden:	2,0 – 4,5 %
Kreis Herford:	$\varnothing$ 2,5 % +/- 1,2 (für vermietete EtW.)
Kreis Lippe (Kalletal):	$\varnothing$ 3,2 % - 1,1 % (für vermietete EtW.)
Kreise Nienburg & Diepholz:	$\varnothing$ 1,6 %; 0,1 % - 3,5 % (für vermietete EtW.)
Schaumburg & Hameln-Pyrmont:	keine Angaben

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

Im Bewertungsfall sind die wesentlichen Positiv- wie Negativfaktoren des Bewertungsobjektes beim Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen:

- + landschaftlich reizvolle und ruhige Wohnlage
- + tlw. gute Verkehrsanbindungen (Autobahn)
- + gute Ausrichtung der Wohnung

- + gemeinschaftliche Swimmingpool vorhanden
- ländliche Lage
- wenig Infrastruktureinrichtungen
- Lage im Souterrain
- eher mäßige Energieeffizienz
- leicht negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

Auf Grundlage dieser Angaben wird ein Liegenschaftszinssatz für die hier zu bewertende Eigentumswohnung mit den vorhandenen individuellen Eigenschaften ...

- selbstgenutzte Eigentumswohnungen als wirtschaftliche Einheit im Souterrain in einer Wohnanlage mit 16 bzw. 15 Wohneinheiten, rd. 64 m² Wohnfläche, Ausstattung mit Swimmingpool, ländliche Lage in Holtrup mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m² und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren -

... im mittleren Bereich der veröffentlichten Wertspannen in Höhe von rd. **2,5 %** als sachgerecht und angemessen erachtet.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebene Modell mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das Mehrfamilienhaus ursprünglich vor 1969 errichtet. Nach den genannten Modellen entspricht der Umfang der durchgeführten Modernisierungen einem leichten Modernisierungsgrad (Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (gem. anzuwendenden Modell des Gutachterausschusses) wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte Restnutzungsdauer von **30 Jahren** angesetzt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten (leichte Beschädigungen an der Fassade und Anstrich im gemeinschaftlichen Eigentum) ein anteiliger Abzug von **rd. 1.000,- €** sowie für Feuchtigkeiterscheinungen im

Flur (Farbabblätterungen) und im Bad (Schimmelbefall an den Fugen) am Miteigentumsanteil ein voller Abzug von **rd. 1.000,- €** angesetzt.

Anmerkungen:

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

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Immobilienbewertungen die wirklich erforderlich 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.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall entfallen ursprünglich angesetzte anteilige Rückbaukosten zur Wiederherstellung der Abgeschlossenheit und zur Wiederzugänglichkeit bei einer auftragsgemäßen Betrachtung der beiden Eigentumswohnungen als wirtschaftliche Einheit.

4.4. Vergleichswertermittlung

4.4.1. Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 26 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 8 ImmoWertV sind zusätzlich zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

Vergleichsfaktor

Ein Vergleichsfaktor (Richtwert) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 24 ImmoWertV). Ein gemäß § 20 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekt begründet.

4.4.2. Vorbemerkungen zu Datengrundlage

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte Wohnungen und Teileigentum mit ihren wesentlichen Daten in der **Kaufpreissammlung** gespeichert.

Die Ermittlung des Vergleichswerts basiert zum einen auf **Durchschnittspreisen** für Eigentumswohnungen in der Stadt Porta Westfalica und zum anderen auf **Vergleichsfaktoren**, die zum einen über den Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen für die benachbarte Stadt Vlotho ableitbar wäre und aus den Grundstücksmarktberichten 2024 für die umliegenden Kreise veröffentlicht sind. Diese Gebädefaktoren beziehen sich auf weiterverkaufte Eigentumswohnungen aus den jeweiligen Kreisen und wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Die in den Grundstücksmarktberichten dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den **Wert der baulichen Anlagen** und den **Wert des Grund und Bodens**. Abweichungen von den dargestellten durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren und müssen dementsprechend bei der Bewertung eines individuellen Objektes berücksichtigt werden.

Ggf. bestehende Miteigentumsanteilsbesonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Vergleichswertverfahren** stellt durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Vergleichsfaktors **einen indirekten Kaufpreisvergleich** dar.

4.4.4. Vergleichswerte / Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr aus den Grundstücksmarktberichten 2024			
Grundstücksmarktberichte	Baujahre	Bodenrichtwert & Wohnfläche	Vergleichswerte
Minden-Lübbecke für: - den Kreis Minden-Lübbecke - Porta Westfalica - die Stadt Bad Oeynhausen - Espelkamp - Lübbecke - sowie die restlichen Kommunen des Kreises	1950 - 1974 1975 - 1994 1950 - 1974 1975 - 1994 1950 - 1974 1975 - 1994 1950 - 1974 1975 - 1994 1950 - 1974 1975 - 1994	50-120 m²	Ø 1.600 €/m² Ø 1.700 €/m² keine Angabe Ø 1.650 €/m² Ø 1.700 €/m² Ø 1.850 €/m² Ø 1.500 €/m² keine Angabe Ø 1.550 €/m² Ø 1.750 €/m² keine Angabe Ø 1.450 €/m²
Minden für die Stadt Minden	1950 - 1974 1975 - 1994	0-100 €/m² 60-80 m²	Ø 1.230 €/m² Ø 1.800 €/m²
Kreis Herford [interpoliert]	1974	60 €/m² 64,2 m²	1.240 €/m²
Landkreis Schaumburg [interpoliert]	1974	60 €/m² 64,2 m²	1.034 €/m²
Landkreis Nienburg [interpoliert]	1974	60 €/m² 64,2 m²	1.035 €/m²

- **Vergleichsfaktor aus dem Immobilien-Preis-Kalkulator
(für die benachbarte Stadt Vlotho)**

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Kreis Herford und in der
Stadt Herford**



Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Tel.: 05221/13-2506

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1170 €/m²		
Gemeinde	Vlotho		
Immobilienrichtwertnummer	158050		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Baujahr	1960	1974	1.5 %
Wohnfläche	61-80 m²	64 m²	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6-15	15	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	4.4 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.240 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		79.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.240 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 79.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

4.4.5. Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Gemäß Vergleichswertverfahren / Vergleichsfaktorverfahren aus den Daten der Gutachterausschüsse der umliegenden Kreise liegen die Vergleichspreise zwischen rd. 1.000 €/m² und 1.650,- €/m².

Die Kaufpreise im Vergleichsfaktorverfahren beruhen tlw. auf Regressionsanalysen, wobei die Merkmale der Vergleichsobjekte differenzierter betrachtet wurden. Allerdings sind die geografischen Lagen und die Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht direkt vergleichbar, so dass diese Kaufpreise kritisch zu betrachten sind.

Als Ergebnis aus den beschriebenen Betrachtungen des Vergleichswertverfahrens wird eine Wertspanne von rd. 1.200,- bis 1.300,- €/m² als angemessen betrachtet.

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Immobilien-Preis-Kalkulators der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens genutzt.

Im Immobilien-Preis-Kalkulator werden vom Kreis Minden-Lübbecke allerdings noch keine Daten ausgewiesen. Gemäß Immobilien-Preis-Kalkulator für den direkt benachbarten Ort Ufeln im benachbarten Kreis Herford wird dagegen ein Vergleichswert von 1.240,- €/m² ausgewiesen.

Vergleichswert:

rd. 1.240,- €/m ² x 64,2 m ² =	79.608,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.000,- €
	77.608,- €

Abzug von rd. 2.000,- € für die im Ertragswertverfahren angesetzten sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden / Baumängel und wirtschaftliche Wertminderungen).

Der Vergleichswert für die beiden Miteigentumsanteile von jeweils 34,45/1.000 am mit einer Wohnanlage bebauten Grundstücke in 32457 Porta Westfalica -Holtrup-, Vössener Straße 31 wird auf rd.

rd. 78.000,- €

grob geschätzt.

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

- **Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise nicht als Eigennutzungsobjekte, sondern eher als Renditeobjekte erworben.

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

Als zweites Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren stützend bzw. zur Ergebniskontrolle dargestellt (angewendet).

- **Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **75.000,- €** und
der **Vergleichswert** mit rd. **78.000,- €** ermittelt.

5.2. Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für die beiden Miteigentumsanteile von jeweils 3.445/100.000 am mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 32457 Porta Westfalica -Holtrup-, Vössener Straße 31, verbunden mit den Sondereigentumen an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Wohnung im Kellergeschoss links, nebst Kellerraum Nr. 1 und 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Holtrup	344	1	
	345	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holtrup	2	375	1.960 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024 mit rd.

75.000,- €

in Worten: fünfundsiebzigtausend 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, 07. Juli 2025

7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

• Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – 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 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

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)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)

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 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

• Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Wohn- und Nutzflächenberechnungen	(1 Seite)
Anlage 2: Fotos	(6 Seiten)
Anlage 3: Fotoübersichtsplan	(1 Seite)
Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	(1 Seite)
Anlage 5: 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 6: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“	(1 Seite)
Anlage 7: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)	(1 Seite)

... sind auf den folgenden 14 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

• Wohn- und Nutzflächenberechnungen:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauberechnungen / Bauzeichnungen (Bauakte)
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 1:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
KG (Souterrain) links			
Wohnen/Essen/Kochen	+	18,27	18,27
Schlafen	+	6,72	6,72
Bad	+	3,20	3,20
Abstellraum	+	1,00	1,00
Flur	+	2,91	2,91
Vorratskeller		6,27	
Wohnfläche		Σ WE Nr. 1 im UG:	32,10 m²

Nutzfläche zur Eigentumswohnung Nr. 1:

Kellergeschoss			
Vorratskeller Nr. 1		6,27	6,27
Wohn- und Nutzfläche (gem. Teilungserklärung)		Σ WE Nr. 1 im UG:	38,37 m²

Anlage 1: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

• Wohn- und Nutzflächenberechnungen:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauberechnungen / Bauzeichnungen (Bauakte)
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 2:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
KG (Souterrain) links			
Wohnen/Essen/Kochen	+	18,27	18,27
Schlafen	+	6,72	6,72
Bad	+	3,20	3,20
Abstellraum	+	1,00	1,00
Flur	+	2,91	2,91
Vorratskeller		6,27	
Wohnfläche		Σ WE Nr. 1 im UG:	32,10 m²

Nutzfläche zur Eigentumswohnung Nr. 2:

Kellergeschoss			
Vorratskeller Nr. 1		6,27	6,27

Wohn- und Nutzfläche (gem. Teilungserklärung)		Σ WE Nr. 1 im UG:	38,37 m²
--	--	--------------------------	-----------------

Anlage 2: Fotos

1.)



Südostansicht (Gartenansicht) des Mehrfamilienhauses (Anbau)
und der zu bewertenden Eigentumswohnungen Nr. 1 & 2 im KG links

2.)



Südostansicht (Gartenansicht) des Mehrfamilienhauses mit Pool

Anlage 3: Fotos

3.)



Westansicht (Gartenansicht) des Mehrfamilienhauses mit Pool

4.)



Westansicht (Straßenansicht von der Straße „Schloßberg“) des Mehrfamilienhauses

Anlage 3 Fotos

5.)



Südansicht des Mehrfamilienhauses (Hauptgebäude)

6.)



Nordwestansicht der Zuwegung zur Straße „Schloßberg“

Anlage 3: Fotos

7.)



Südwestansicht (Straßenansicht von der Straße „Schloßberg“) des Mehrfamilienhauses

8.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) des Mehrfamilienhauses
auf dem Eckgrundstück

Anlage 3 Fotos

9.)



Nordansicht (Straßenansicht) der Zuwegung zum Mehrfamilienhaus (Anbau)

10.)



Ostansicht (Hofansicht) des Mehrfamilienhauses
(Hauptgebäude mit Anbau)

Anlage 3 Fotos

11.)



Ostansicht des Hauseingangs
zur Eigentumswohnung im Souterrain des Anbaus

12.)



Ostansicht des Pools