

Jan A. Bergkemper Dipl. Ing. (FH) Architekt Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

B2
Architekten

B2 Architekten Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

fon 0 52 42 / 93 50 63
mobil 0151/14967536
info@b2-architekten.de
www.b2-architekten.de

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstr. 3
33378 Rheda-Wiedenbrück

23.08.2024
Az.: 001 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das im Grundbuch von
Rietberg Blatt 11974
verzeichnete
mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und einem Carport bebaute Grundstück in
33397 Rietberg, Alter Kamp 10
Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
19.07.2024
ermittelt mit insgesamt

rd. 220.000,00 Euro

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheda-Wiedenbrück einsehen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder gewerbliche Nutzung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Grund und Bodenbeschreibung	4
2.1.	Lage.....	4
2.2.	Gestalt und Form	5
2.3.	Erschließung.....	5
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.6.	Derzeitige Nutzung	8
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2.	Wohnhaus.....	9
3.3.	Carport / Stellplätze	15
3.4.	Außenanlagen	15
4.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.1.1.1.	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.1.1.2.	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.1.2.	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.1.2.1.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.1.2.2.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.1.2.2.1.	Anwendbare Verfahren	19
4.1.2.2.2.	Sachwertverfahren.....	19
4.1.2.2.3.	Ertragswertverfahren.....	19
4.1.2.2.4.	Vergleichswertverfahren.....	20
4.2.	Bodenwertermittlung	21
4.3.	Sachwertermittlung.....	24
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	24
4.3.2.	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.3.3.	Sachwertberechnung	28
4.4.	Ertragswertermittlung.....	34
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	34
4.4.2.	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	35
4.4.3.	Ertragswertberechnung	37
4.4.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.5.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.5.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	40
4.5.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.5.4.	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	40
5.	Ergebnis der Verkehrswertberechnung.....	41
6.	Literaturverzeichnis.....	42
6.1.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
6.2.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	43

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstraße 3
33378 Rheda-Wiedenbrück

Auftrag vom 13. Juni 2024

Eigentümer des Grundstücks:

Grundbuch und Katasterangaben des Grundstücks:

Grundbuch von Rietberg Blatt 11974
Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

19.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung

19.07.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige Dipl.-Ing. Jan A. Bergkemper und
Dipl.-Ing. Petra Bergkemper

Der Besichtigungstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt. Eine Mitteilung über diesen Termin erhielten die Zwangsverwalterin Frau Rechtsanwältin Nicola Dörk und die Rechtsanwälte AWADO Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Zum Besichtigungstermin erschien jedoch niemand. Die Besichtigung von innen wurde ermöglicht durch die Schlüsselaushändigung der Zwangsverwalterin Frau Rechtsanwältin Nicola Dörk.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus dem Stadtplan
- Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
- Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Rietberg
- Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vor
- Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

2. Grund und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Gütersloh
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rietberg (insg. ca. 32.000 Einwohner) Ortsteil Mastholte (ca. 6.900 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 2):	
Nächstgelegene größere Orte:	Rheda-Wiedenbrück ca. 15 km Gütersloh, ca. 20 km Lippstadt, ca. 12 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, ca. 165 km
Bundesstraße:	B 55, ca. 4 km entfernt B 64, ca. 5 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A2, Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück, ca. 15 km entfernt A44, Anschlussstelle Erwitte/Anröchte, ca. 20 km entfernt
Bahnhof:	Lippstadt, ca. 12 km entfernt Rheda, ca. 18 km entfernt
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt, ca. 33 km entfernt Münster-Osnabrück, ca. 75 km entfernt Düsseldorf, ca. 160 km entfernt
Innerörtliche Lage (vgl. Anlage 3):	Entfernung zum Zentrum Rietberg ca. 10 km Entfernung zum Zentrum Ortsteil Mastholte ca. 0,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,4 km entfernt ÖPNV ca. 0,5 km entfernt
Wohnlage:	mittlere bis einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	am Südwestrand von Mastholte gelegen inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen. Direkt an das Grundstück angrenzend befindet sich auf der Ostseite eine gewerblich genutzte Halle und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist auf einem Hof ein Tierarzt tätig. Im weiteren Umfeld sind auf der Ost-, Südost-, und Südwestseite zum Teil gewerblich genutzte Flächen, zum Teil Höfe und Ein- und Zweifamilienhäuser.
Immissionen:	Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe wurden zum Besichtigungszeitpunkt keine festgestellt.
topographische Grundstückslage:	eben

2.2. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 4)

Straßenfront: „Alter Kamp“ ca. 27 m

Grundstücksgröße: Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219
866 m²

Grundstücksform: an Südwestseite dem Straßenverlauf angepasst, sonst in etwa rechteckig
mittlere Breite: ca. 26 m
mittlere Tiefe: ca. 33 m

Bemerkungen: Die genaue Grundstücksform ist aus dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen) ersichtlich.

2.3. Erschließung

Straßenart und Ausbau: Nebenstraße, asphaltiert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser über Eigenwasserversorgung, Druckrohrleitung für Abwasser (laut Aussage des Nachbarn), vermutlich Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Eine grenzständige Bebauung auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück

Baulast siehe unter Pkt. 2.4.2.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): normal tragfähiger Baugrund, normaler Grundwasserstand, hierzu wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt

Anmerkung: Die o.g. Druckrohrleitung zur Abwasserentsorgung läuft laut Auskunft des nördlich angrenzenden Nachbarn über dessen Grundstück. Dazu existieren laut Auskunft des Nachbarn keine Schriftstücke oder sonstige Aufzeichnungen.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuches von

Rietberg Blatt 11974

vom 19.06.2024 vor.

In Abteilung I des Grundbuches ist unter der laufenden Nummer 3

als Eigentümer eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuches von

Rietberg Blatt 11974

bestehen folgende Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der VEW Energie AG, Dortmund, bestehend aus dem Recht, eine 10-kV-Station zu errichten und zu unterhalten, verbunden mit einem Betretungsrecht. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Juli 1991

eingetragen am 24. Juli 1991. Von Blatt 2975 hierher übertragen am 04.10.2007.

1. Veränderung:

Das Recht ist übertragen auf die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen.

Bezug: Bewilligung vom 05.11.2012 (Notar Dr. Grote, Essen, UR-Nr. 2216/2012).

Eingetragen am 12.03.2013.

2. Veränderung:

Das Recht ist übertragen auf die Netzgesellschaft Rietberg-Langenberg GmbH & Co. KG, Rietberg (Amtsgericht Gütersloh HRA 7842).

Bezug: Bewilligung vom 24.11.2020 (Notar Horst Westhoff, Rietberg, UR-Nr. 736/2020).

Eingetragen am 29.03.2021.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet

(Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1 L 1/24).

Eingetragen am 21.02.2024.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

(Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1 K 2/24).

Eingetragen am 21.02.2024.

Keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkungen:	Werte der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden in diesem Gutachten weder bewertet noch vom Verkehrswert abgezogen. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind, soweit beim Ortstermin ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft der Stadt Rietberg enthält das Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219 folgende Eintragungen:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Rietberg, Alter Kamp - Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Rietberg, Hanebrink - Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 220 - mit der gemäß § 6 BauO NW erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Möbellager mit Lackierraum (Az. 63-391-97) resultiert.

Die belastete Fläche hat eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 24,00 m.

Sie ist von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten, soweit diese nicht in der Abstandsfläche eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsfläche zulässig ist. Diese Fläche ist auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandsfläche nicht anzurechnen.

eingetragen am 09.07.1997

Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.

(Die gesamte Baulasteintragung ist in der Anlage 8 abgebildet)

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Anmerkungen:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der von dem Bauordnungsamt der Stadt Rietberg digital zur Verfügung gestellten Bauunterlagen durchgeführt.

Danach liegen keine Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Bewertungsgrundstück war zum Bewertungsstichtag 19.07.2024 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Altlasten:

Laut Auskunft des zuständigen Amtes des Kreises Gütersloh sind keine Altlasten eingetragen.

Wohnungsbindung:

besteht nicht

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6. Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt war zu dem Besichtigungszeitpunkt unbewohnt und leerstehend.

Bei Übernahme des Objektes durch die Zwangsverwalterin, Frau Rechtsanwältin Dörk, am 07. März 2024 war das Objekt nicht mehr bewohnt und weitestgehend ausgeräumt.

Laut Auskunft des nördlich angrenzenden Nachbarn ist das Objekt schon seit dem Jahreswechsel leerstehend.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit, soweit nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel- und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Wohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: eingeschossiges Zweifamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, nicht ausgebauter Spitzboden, Satteldach
Wohnfläche insgesamt ca.: 118,87 m².

Anbau aus dem Ursprungsbaujahr, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach.

Der Anbau ist soweit ersichtlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Anbau konnte nicht von innen besichtigt werden.

Baujahr: 1955 (laut Bauakte)
2007 (laut Bauakte) Anbau des Carports

Modernisierung: Augenscheinlich wurde das Wohnhaus, soweit nicht im Folgenden aufgeführt, in wesentlichen Bauteilen weder modernisiert noch saniert.
Modernisiert bzw. saniert wurden:

- ca. 1980er Jahre Einbau von Kunststofffenstern
- ca. 1990er Jahre Erneuerung der Bäder
- ca. 2007 teilweise Erneuerung der Elektroleitungen
- ca. 2000er Jahre Erneuerung der Dachdeckung / Dachrinnen
- ca. 2000er Jahre Erneuerung der Außenfassade Putz, Anstrich weiß
- ca. 2000er Jahre Warmwasserspeicher im KG
- ca. 2000er Jahre Erneuerung der Türen, der Bodenbeläge, ein Fenster im KG

Der Anbau wurde innen soweit ersichtlich nicht modernisiert. Außenfassade Putz mit Anstrich, weiß

Außenansicht: Mauerwerk mit Putz, weiß
Verkleidung der Dachgauben mit Schieferschindeln, grau
Satteldach mit Eindeckung aus grauen Tonpfannen

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise in Stampfbeton / Mauerwerk

Fundamente: Stampfbeton

Umfassungswände: im KG Stampfbeton, sonst Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: gemäß Baubeschreibung:
Y-Deckenträger mit Platten über KG,
Leichtstahlträgerdecke über EG,
Holzbalkendecke über DG

Treppen:

Hauseingang: drei Stufen aus Ziegelsteinen

Treppe zum Kellergeschoss: Treppe als Holzstiege mit Anstrich, grün und gelb mit Auflage aus Teppichfliesen, Geländer als Holzkonstruktion mit Anstrich, grün und gelb

Treppe vom Hauseingang zum Erdgeschoss: drei Stufen als Massivkonstruktion mit Anstrich braun auf Trittstufen, kein Geländer

Treppe zum Dachgeschoss: Holzkonstruktion mit Auflage aus PVC in Holzoptik (nicht fachgerecht angebracht) auf Tritt- und Setzstufen, Geländer als Holzkonstruktion mit Anstrich, weiß

Treppe zum Spitzboden: Bodenauszugstreppe aus Holz

Kelleraußentreppe: Konstruktion aus Betonblockstufen, überdacht, oberste Stufe mit Belag aus Spaltplatten, Handlauf als Metallkonstruktion mit Anstrich, gelb

Treppe vom EG zur Terrasse: Konstruktion aus Betonblockstufen, überdacht, Geländer als Metallkonstruktion mit Anstrich, gelb

Dach: Satteldach, Eindeckung mit Tonpfannen, grau, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausstattungsbeschreibung Innenausbau

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:

Kellerräume: Estrich, grau

Erdgeschoss:

Diele:	Laminat in Holzdekor, grau
Wohnzimmer:	Laminat in Holzdekor, grau
Schlafzimmer:	Laminat in Holzdekor, grau
Bad:	Bodenfliesen, grau marmoriert, Format ca. 30/30 cm
Schlafzimmer:	Laminat in Holzdekor, grau
Küche:	Laminat in Holzdekor, grau
Anbau:	konnte nicht besichtigt werden

Dachgeschoss:

Diele:	Laminat in Holzdekor, grau
Wohnzimmer:	Laminat in Holzdekor, grau
Schlafzimmer:	Laminat in Holzdekor, grau
Bad:	Bodenfliesen, grau marmoriert, Format ca.30/30 cm
Schlafzimmer:	Laminat in Holzdekor, grau
Küche:	Laminat in Holzdekor, grau
Speisekammer:	Laminat in Holzdekor, grau

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:

Kellerräume:	Stampfbeton / Mauerwerk / Putz zum Teil mit Anstrich, farbig
--------------	--

Erdgeschoss:

Diele:	Putz mit Anstrich, weiß zum Teil Raufasertapete
Wohnzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß Verkleidung des Wanddurchbruchs mit Klinkersteinen, rötlich
Schlafzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß
Bad:	Wandfliesen, Format ca. 20/25 cm, weiß-grau marmoriert, zum Teil mit Dekor, raumhoch gefliest
Schlafzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß zum Teil mit Anstrich, farbig
Küche:	Putz mit Anstrich, weiß
Anbau:	konnte nicht besichtigt werden

Dachgeschoss:

Diele:	Putz mit Anstrich, weiß zum Teil Raufasertapete
Wohnzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß zum Teil Raufasertapete
Schlafzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß zum Teil Raufasertapete
Bad:	Wandfliesen, Format ca. 20/25 cm, weiß-grau marmoriert, in ca. 2 m Höhe Fries aus Dekorfliesen, raumhoch gefliest
Schlafzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß
Küche:	Putz mit Anstrich, weiß
Speisekammer:	Putz mit Anstrich, weiß

Deckenbekleidungen:**Kellergeschoss:**

Kellerräume:	Putz
--------------	------

Erdgeschoss:

Diele:	Putz mit Anstrich, weiß
Wohnzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß
Schlafzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß
Bad:	Putz mit Anstrich, weiß
Schlafzimmer:	Putz mit Anstrich, weiß
Küche:	Putz mit Anstrich, weiß
Anbau:	konnte nicht besichtigt werden

Dachgeschoss:

Diele:	Putz mit Anstrich, weiß
Wohnzimmer:	Gipskarton/Putz mit Anstrich, weiß
Schlafzimmer:	Gipskarton/Putz mit Anstrich, weiß
Bad:	Gipskarton/Putz mit Anstrich, weiß
Schlafzimmer:	Gipskarton/Putz mit Anstrich, weiß
Küche:	Gipskarton/Putz mit Anstrich, weiß
Speisekammer:	Gipskarton/Putz mit Anstrich, weiß

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster, weiß, Zweifachverglasung, 1 Rollläden aus Holz sonst Rollläden aus Kunststoff, grau mit manuellem Antrieb, Innenfensterbänke aus Naturstein, grau, zum Teil fehlend, im Bad gefliest, Außenfensterbänke aus Spaltplatten 1 Kellerfenster als Kunststofffenster, weiß mit Zweifachverglasung sonst Fenster mit Stahlrahmen, Stahlgitterflügel mit innenliegender Einfach-Verglasung Fenster im Anbau: Holzfenster mit Anstrich weiß, Einfachverglasung
Türen:	
Hauseingangstür:	Türelement aus Kunststoff, weiß mit Lichtausschnitt mit Dekor und Zweifachverglasung
Wohnungseingangstüren:	Türzargen und Türblätter aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Nebeneingangstür:	Türelement aus Kunststoff, weiß mit Lichtausschnitt in Strukturglas
Kellerausgang:	einfache Holztür
Innentüren:	Türzargen und Türblätter aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung, weiß Tür zum KG: Zarge und Türblatt aus Holz mit Anstrich gelb im KG: einfache Holztüren
Eingangstür Anbau:	einfache Holztür

Ausstattungsbeschreibung technischer Ausbau

Abwasserinstallationen:	Abwasserentsorgung über Druckrohrleitung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech
Trinkwasserinstallationen:	Trinkwassereigenversorgung
Elektroinstallation:	insgesamt durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung, im DG zum Teil Deckeneinbauleuchten
Heizung/Warmwasserversorgung:	Nachtspeicheröfen in den Wohnräumen, je ein Kaminofen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss, Wasserspeicher für Warmwasser im KG Die Bäder sind nicht beheizbar.
Kamin:	ein Schornstein

Sanitäre Installation:**Erdgeschoss:**

Küche: übliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für eine Küchenzeile

Bad: 1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten,
1 Waschtisch mit Einhebelarmatur,
1 Einbaudusche mit Einhebelarmatur mit Abtrennung aus Kunststoff,
Sanitärobjekte in weiß, durchschnittliche Ausstattung und Qualität

Dachgeschoss:

Bad/WC: 1 Badewanne als Einbauwanne mit Einhebelarmatur mit Abtrennung aus Kunststoff
1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten,
1 Waschtisch mit Einhebelarmatur,
Sanitärobjekte in weiß, durchschnittliche Ausstattung und Qualität

Waschküche: Ver- und Entsorgungsanschlüsse für eine Waschmaschine

Besondere Bauteile/Einrichtungen**Besondere Bauteile:**

- 2 Dachgauben mit Schieferverkleidung
- 1 Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Wellenplatten aus Kunststoff
- 1 Kelleraußentreppe
- 1 Außentreppe vom Hof zum Erdgeschoss

Besondere Einrichtungen:

- 1 Kaminofen im Erdgeschoss
- 1 Kaminofen im Dachgeschoss

Baumängel/Bauschäden/Zustand des Gebäudes**Bauschäden und Baumängel:**

- im KG: Rückstände von ehemals durchfeuchteten Kellerwänden
- die Malerarbeiten im ganzen Objekt entsprechen nicht den üblichen Standards
- die Ausführung der Bodenbeläge im ganzen Objekt entspricht nicht den üblichen Standards, sind zum Teil mangelhaft ausgeführt
- die Ausführung der Wohnungsabschlusstür im Erdgeschoss entspricht nicht den üblichen Standards
- Fenster des Anbaus sind stark verwittert
- Schäden am Anstrich der Verkleidung der Dachuntersicht und der Sparrenköpfe
- Giebelverkleidung schadhafte
- Schäden an einer Regenrinne
- zum Teil lockere bzw. verrutschte Dachpfannen
- diverse kleinere Mängel und Schäden

Grundrissgestaltung:

durchschnittliche Grundrissgestaltung, dem Baujahr entsprechend

Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als ausreichend bis mangelhaft zu bezeichnen. Es war zum Teil ein erhöhter Unterhaltungs- und Instandhaltungsstau erkennbar. Die Bauleistungen im Innenbereich (außer Elektro und Sanitär) entsprechen überwiegend nicht den üblichen Standards. Die Bäder sind nicht beheizbar.

3.3. Carport / Stellplätze

Carport:	1 Carport für 2 bis 3 PKW mit Flachdach als Holzkonstruktion mit Blechdach insgesamt befriedigender Unterhaltungszustand
Stellplätze:	1 Stellplatz mit Betonsteinpflaster befestigt

3.4. Außenanlagen

Befestigung der Wegefläche zum Hauseingang, des Stellplatzes und der Carportzufahrt aus Verbundsteinpflaster, grau.
Einfriedung auf der Gartenseite, soweit ersichtlich, zum Teil durch einen Stahlgitterzaun, mit Heckenbepflanzungen aus verschiedenen Arten und zum Teil sehr hohen Sträuchern.
Befestigung der Terrassenfläche ebenfalls mit Verbundsteinpflaster, grau.
Insgesamt sehr stark verwilderte Außenanlagen mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.
Die Außenanlagen machen einen sehr ungepflegten Eindruck.
Auf der Südseite des Grundstücks steht eine Trafostation.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und einem Carport bebaute Grundstück in 33397 Rietberg, Alter Kamp 10 zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Rietberg Blatt 11974
Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219

Grundstücksgröße: 866 m²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1. 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Verkehrswertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.1.1.2. 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 mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient nur zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- 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. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen 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 Bewertungsobjektes, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktoren;

- 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.

4.1.2. Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte

Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut. Liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung
 - der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i.d.R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.¹ Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB).

Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension Euro/m² Grundstücksfläche).

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes (ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

¹ „Punktuelle“ Bodenrichtwerte werden auch als „lagetypische“ Bodenrichtwerte bezeichnet.

4.1.2.2. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.1.2.2.1. Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist; und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem zweiten Teil der ImmoWertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

4.1.2.2.2. 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.

Dies trifft auf das hier zu bewertende Gesamtgrundstück zu, es ist als **Sachwertobjekt** einzustufen.

4.1.2.2.3. Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.²

Dies trifft auf das hier zu bewertende Objekt **nicht** zu, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das **Ertragswertverfahren angewendet**. Dies wird wie folgt begründet: Bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel (Eigenheimzulage etc.).

Für Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 – VII ZR 189/68 (WF-BIB);
BGH, Urteil vom 16.06.1977 – VII ZR 2/76 (WF-BIB);
BGH, Urteil vom 02.02.1990 – III R 173/86 (WF-BIB)2;

4.1.2.2.4. Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

oder

- i.S. der ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- 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 Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **120,00 Euro/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundflächenzahl (GFZ)	= nicht definiert
Grundstückstiefe	= nicht definiert
Grundstücksbreite	= nicht definiert
Grundstücksfläche	= je nach Bebauungsumfang i.d.R. bis zu 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	= 19.07.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Fläche für die Landwirtschaft
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundflächenzahl (GFZ)	= /
Grundstückstiefe	= 33 m
Grundstücksbreite	= 26 m
Grundstücksfläche	= 866 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)		=	120,00 Euro/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.				
insgesamt	+ 0,00 Euro/m ²	+	0,00 Euro/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	120,00 Euro/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.07.2024	x 1,00	E01

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	nicht definiert	mittlere Lage	x 1,00	
Fläche (m ²)	bis zu 1.000	866	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	Fläche f. d. Landwirts.	Fläche für die Landwirtschaft	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	x 1,00	
GFZ	nicht definiert	/	x 1,00	
Bauweise	nicht definiert	/	x 1,00	
Tiefe (m)	nicht definiert	33	x 1,00	
Zuschnitt	nicht definiert	an Südwestseite dem Straßenverlauf angepasst, sonst in etwa rechteckig	x 1,00	
Sonstiges	/	/	x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	120,00 Euro/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.				
insgesamt			-	0,00 Euro/m ²
Relativer Bodenwert			=	120,00 Euro/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				
Relativer Bodenwert			=	120,00 Euro/m ²
Fläche			x	866,00 m ²
Gesamtbodenwert			=	103.920,00 Euro
Bodenwert			rd.	103.920,00 Euro

Der Bodenwert beträgt

zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 insgesamt rd.

103.920,00 Euro

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E01

Der Bodenrichtwert für dieses Grundstück wird für die vergangenen Jahre wie folgt angegeben:

2023:	120,00 Euro/m ²
2022:	120,00 Euro/m ²
2021:	100,00 Euro/m ²
2020:	85,00 Euro/m ²
2019:	85,00 Euro/m ²
2018:	80,00 Euro/m ²
2017:	70,00 Euro/m ²
2016:	65,00 Euro/m ²
2015:	65,00 Euro/m ²
2014:	65,00 Euro/m ²
2013:	65,00 Euro/m ²
2012:	60,00 Euro/m ²

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhöht, da auf Grund der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie des gesamten Immobilienmarktes seit Mitte 2022 eine Steigerung des Bodenrichtwertes als unwahrscheinlich anzunehmen ist.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in der ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

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

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Gebäudestandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

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

4.3.2. Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „Euro/ m^3 Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb 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 wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind in den Normalherstellungskosten NKH 2010 enthalten.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) ist gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 als lineare Alterswertminderung zu berechnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen

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

Marktanpassungsfaktor

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 Verkaufspreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Es ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.3.3. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbau
Berechnungsbasis:		
- Brutto-Grundfläche (BGF)	272,18 m ²	21,94 m ²
Baupreisindex 19.07.2024 (2010=100)	182,50	182,50
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
- NHK modifiziert im Basisjahr (2010)	763,40 Euro/m ² BGF	420,00 Euro/m ² BGF
- NHK am Wertermittlungsstichtag	1.393,21 Euro/m ² BGF	766,50 Euro/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
Normgebäude	379.203,78 Euro	16.817,01 Euro
- Abschlag Regionalfaktor entfällt	0,00 Euro	0,00 Euro
- besondere Bauteile	0,00 Euro	0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro	0,00 Euro
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	379.203,78 Euro	16.817,01 Euro
Alterswertminderung	linear	linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	60
- Restnutzungsdauer (RND)	23	0
- prozentual	71,25 %	100,00 %
- Betrag	270.182,69 Euro	16.817,01 Euro
Zeitwert (inkl. BNK)		
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	109.021,09 Euro	0,00 Euro
- besondere Bauteile	5.000,00 Euro	0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	2.400,00 Euro	0,00 Euro
Gebäudewert (inkl. BNK)	116.421,09 Euro	0,00 Euro

Gebäudewert insgesamt	116.421,09 Euro
Wert der Außenanlagen	5.821,05 Euro
Wert der Gebäude und Außenanlagen	122.242,14 Euro
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	103.920,00 Euro
vorläufiger Sachwert	226.162,14 Euro
Marktanpassungsfaktor	1,070
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	241.993,49 Euro
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-5.800,00 Euro
Sachwert des gesamten Grundstücks	236.193,49 Euro
	<u>236.200,00 Euro</u>

Der Anbau wurde wegen des einer Garage ähnlichem Standards mit dem Ansatz für Garagen der NHK 2010 berechnet.

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

Ermittlung des Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser


Bundesanzeiger

www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

 Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
 BAnz AT 18.10.2012 B1

Seite 21 von 49

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wärmeanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elozelblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (th. als Dachtrassen); Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lohnputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Holzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteilelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorfagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türleimante	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalckendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenvertiefung (Holzpaneele/Kassetten); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinsplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit bzw. zwei Waschbecken, th. Bidet/Unnat, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Fließendeckens)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1985)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Videor- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	5

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Typ 1.01 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit Erdgeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der vorherigen Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände- und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
						100
Kostenkennwert für o.g. Gebäudeart in Euro/m ² BGF	655	725	835	1005	1260	
Anteil Standardstufe x Wägungsanteil x Kostenkennwert						
Außenwände	150,65 €					150,65 €
Dächer		108,75 €				108,75 €
Außentüren und Fenster		79,75 €				79,75 €
Innenwände- und Türen			91,85 €			91,85 €
Deckenkonstruktion und Treppen		79,75 €				79,75 €
Fußböden		18,13 €	20,88 €			39,00 €
Sanitäreinrichtungen		65,25 €				65,25 €
Heizung		65,25 €				65,25 €
Sonstige technische Ausstattung		21,75 €	25,05 €			46,80 €

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 / m² BGF =

727,05 €

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2010 Grundwert	=	727,05 Euro/m ² (BGF)
Werteinfluss wegen: Zweifamilienhaus	x	1,050
Werteinfluss wegen: /	x	1,000
Werteinfluss wegen: /	x	1,000

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• Regionalfaktor (siehe Sachwertberechnung)	x	1,000
modifizierter NHK-Grundwert	=	763,40 Euro/m ² (BGF)

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- 2 Dachgauben		3.500,00 Euro
- 1 Terrassenüberdachung		300,00 Euro
- 1 Kelleraußentreppe		800,00 Euro
- 1 Außentreppe EG zum Hof		400,00 Euro
Summe		5.000,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- 1 Kaminofen im EG		1.200,00 Euro
- 1 Kaminofen im DG		1.200,00 Euro
Summe		2.400,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- im KG: Rückstände von ehemals durchfeuchteten Kellerwänden	-100,00 Euro
- Malerarbeiten im ganzen Objekt entsprechen nicht den üblichen Standards	-200,00 Euro
- die Ausführung der Bodenbeläge im ganzen Objekt entspricht nicht den üblichen Standards, sind zum Teil mangelhaft ausgeführt	-500,00 Euro
- die Ausführung der Wohnungsabschlusstür im Erdgeschoss entspricht nicht den üblichen Standards	-800,00 Euro
- Fenster des Anbaus sind stark verwittert, ohne Ansatz da Restnutzungsdauer bei 0 Jahren	0,00 Euro
- Schäden am Anstrich der Verkleidung der Dachuntersicht u. d. Sparrenköpfe	-200,00 Euro
- Schäden an der Giebelverkleidung	-100,00 Euro
- Schäden an einer Dachrinne	-300,00 Euro
- zum Teil lockere bzw. verrutschte Dachpfannen	-400,00 Euro
- diverse kleinere Mängel und Schäden	-500,00 Euro
- Abschlag wegen des innen ausreichend bis mangelhaften Unterhaltungszustandes, pauschal	-2.000,00 Euro
- Bäder sind nicht beheizbar	-1.500,00 Euro
- 1 Carport, pauschal	800,00 Euro
Summe	-5.800,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen BGF) wurde auf der Grundlage der in den vom Bauordnungsamt zur Verfügung gestellten Bauakten enthaltenen Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung weicht evtl. teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen,
- im wesentlichen nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- teilweise Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

bei der BGF z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK wurde aus der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (=100). Der Bundesbaupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Band II, Abschnitt 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAAnz AT 18.10.2012 B1 in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des Gebäudewertes inklusive Baunebenkosten ermittelt

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer wird bei Einfamilienhäusern mit 60 bis 80 Jahren, bei Mehrfamilienhäusern mit 70 Jahren angenommen. Auf Empfehlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh werden hier 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde das in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAAnz AT 18.10.2012 B1 enthaltene Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, angewandt.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 12 Jahre.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 23 Jahre.

Alterswertminderung

Die Berechnung der Alterswertminderung der Gebäude wurde gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAAnz AT 18.10.2012 B1 als lineare Alterswertminderung berechnet.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher 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.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in der Regel auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Band II, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der Marktanpassungsfaktor wird hier unter Berücksichtigung der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh mit 1,070 angesetzt.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in der ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen 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 Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarkeit** 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 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 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes 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 Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes 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 nachhaltigen erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2. Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohrertrag

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von den Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufen erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß ImmoWertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objektes.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch

wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.4.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(Euro/m ²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	Erdgeschoss	66,36	0,00	0,00	0,00
	Dachgeschoss	52,51	0,00	0,00	0,00
Carport		/	0,00	0,00	0,00
Summe		118,87	-	0,00	0,00

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(Euro/m ²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	Erdgeschoss	66,36	5,30	351,71	4.220,50
	Dachgeschoss	52,51	5,50	288,81	3.465,66
Carport		/	/	0,00	0,00
Summe		118,87	-	640,51	7.686,16

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Einfluss einer eventuellen Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.686,16 Euro**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(27 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **- 2.075,26 Euro**

jährlicher Reinertrag = **5.610,89 Euro**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
1,1 % von **103.920,00 Euro**
(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) **- 1.143,12 Euro**

Ertrag der baulichen Anlagen = **4.467,77 Euro**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)
bei p = 1,1 % Liegenschaftszinssatz
und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer **x 20,234**

Ertrag der baulichen Anlagen = **90.400,94 Euro**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 103.920,00 Euro**

vorläufiger Ertragswert = **194.320,94 Euro**

sonstige wertbeeinflussende Umstände **-6.600,00 Euro**

Ertragswert **187.720,94 Euro**

rd. 187.700,00 Euro

4.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde aus den von der Stadt Rietberg digital zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen entnommen und als korrekt unterstellt.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich 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 Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

In Anlehnung an die Angaben im Mietspiegel der Stadt Rietberg aus dem Jahr 2024 scheint unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sowie der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt eine Nettokaltmiete von

5,30 Euro/m² Wohnfläche für die Wohneinheit im Erdgeschoss und

5,50 Euro/m² Wohnfläche für die Wohneinheit im Dachgeschoss

als angemessen und marktüblich erzielbar.

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 Euro/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde das in der vom

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 enthaltene Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, angewandt.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 12 Jahre.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 23 Jahre.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- im KG: Rückstände von ehemals durchfeuchteten Kellerwänden	-100,00 Euro
- Malerarbeiten im ganzen Objekt entsprechen nicht den üblichen Standards	-200,00 Euro
- die Ausführung der Bodenbeläge im ganzen Objekt entspricht nicht den üblichen Standards, sind zum Teil mangelhaft ausgeführt	-500,00 Euro
- die Ausführung der Wohnungsabschlusstür im Erdgeschoss entspricht nicht den üblichen Standards	-800,00 Euro
- Fenster des Anbaus sind stark verwittert, ohne Ansatz da Restnutzungsdauer bei 0 Jahren	0,00 Euro
- Schäden am Anstrich der Verkleidung der Dachuntersicht u. d. Sparrenköpfe	-200,00 Euro
- Schäden an der Giebelverkleidung	-100,00 Euro
- Schäden an einer Dachrinne	-300,00 Euro
- zum Teil lockere bzw. verrutschte Dachpfannen	-400,00 Euro
- diverse kleinere Mängel und Schäden	-500,00 Euro
- Abschlag wegen des innen ausreichend bis mangelhaften Unterhaltungszustandes, pauschal	-2.000,00 Euro
- Bäder sind nicht beheizbar	-1.500,00 Euro
Summe	-6.600,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Sachwertobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 236.200,00 Euro,
Der Ertragswert mit rd. 187.700,00 Euro ermittelt.

4.5.4. Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten..

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich eher um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,6 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, regionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,0 \text{ (c)} \times 0,8 \text{ (d)} = 0,80$

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,6 \text{ (a)} \times 0,7 \text{ (b)} = 0,42$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[236.200,00 \text{ Euro} \times 0,80 + 187.700,00 \text{ Euro} \times 0,42] / 1,22 = 219.503,28 \text{ Euro}$

rd. 220.000,00 Euro

5. Ergebnis der Verkehrswertberechnung

Der Verkehrswert für das
mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und einem Carport bebaute Grundstück in
33397 Rietberg, Alter Kamp 10

Grundbuch Rietberg Blatt 11974
Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219
Grundstücksgröße 866 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 mit rd.

220.000,00 Euro

in Worten: zweihundertundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rheda-Wiedenbrück, den 23.08.2024

Dipl. Ing. J. A. Bergkemper

6. Literaturverzeichnis

6.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2004

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.**: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2004

Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh

Mietspiegel 2024 für die Stadt Rietberg, gültig ab 01.07.2024, herausgegeben von der Stadt Rietberg und dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

6.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. der Fassung vom 01. März 2006 (Banz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 01. Juli 2006 Banz. Nr. 121 S 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

Sachwertrichtlinie:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. Sept. 2012, veröffentlicht am 18. Okt. 2012, vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos mit Beschriftung	2
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte	31
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	32
Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000	33
Anlage 5: Lageplan	34
Anlage 6: Grundriss KG	35
Anlage 6.1: Grundriss EG von 1952	36
Anlage 6.2: Grundriss EG von 2007	37
Anlage 6.3: Grundriss DG.....	38
Anlage 6.4: Schnitte.....	39
Anlage 6.5: Ansicht von Süden 1952 und 2007	40
Anlage 6.6: Ansichten von Norden und Westen	41
Anlage 6.7: Ansicht von Osten 1952 und 2007	42
Anlage 6.8: Berechnung der Wohnfläche 1952	43
Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche	44
Anlage 8: Baulast Seite 1 von 4	45
Anlage 8: Baulast Seite 2 von 4	46
Anlage 8: Baulast Seite 3 von 4	47
Anlage 8: Baulast Seite 4 von 4	48

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

[Anlage 1: Fotos mit Beschriftung](#)



„Alter Kamp“,
Blick Richtung Norden



Straßenseite

„Alter Kamp“,
Blick Richtung Norden



„Alter Kamp“,
Blick Richtung
Südosten



Blick zum Hauseingang
und zum Carport,
Richtung Osten





Ansicht von Südwesten



Detail Dach



Detail Dachuntersicht



Detail Giebel



Ansicht von Südwesten



Hauseingang,
Ansicht von Südosten

Blick vom Hauseingang
zur Straße



Blick vom Hauseingang
zur Gartenseite



Gartenseite,
Ansicht von Süden





Carport,
Blick Richtung Osten



Carport,
Dachuntersicht



Hausrückseite mit
Terrassenüberdachung

Terrassenüberdachung,
Blick Richtung
Nordosten



Hausrückseite mit
Zugang zur Küche und
Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe





Detail Küchenfenster



Gartenseite,
Ansicht von Osten,
Blick Richtung Carport



Gartenseite,
Blick Richtung
Nordwesten

Gartenseite mit Anbau,
Ansicht von Osten



Anbau,
Detail Fenster



Straßenseite,
Ansicht von
Nordwesten



Straßenseite,
Ansicht von
Nordwesten



Detail Dachrinne



Detail Dach

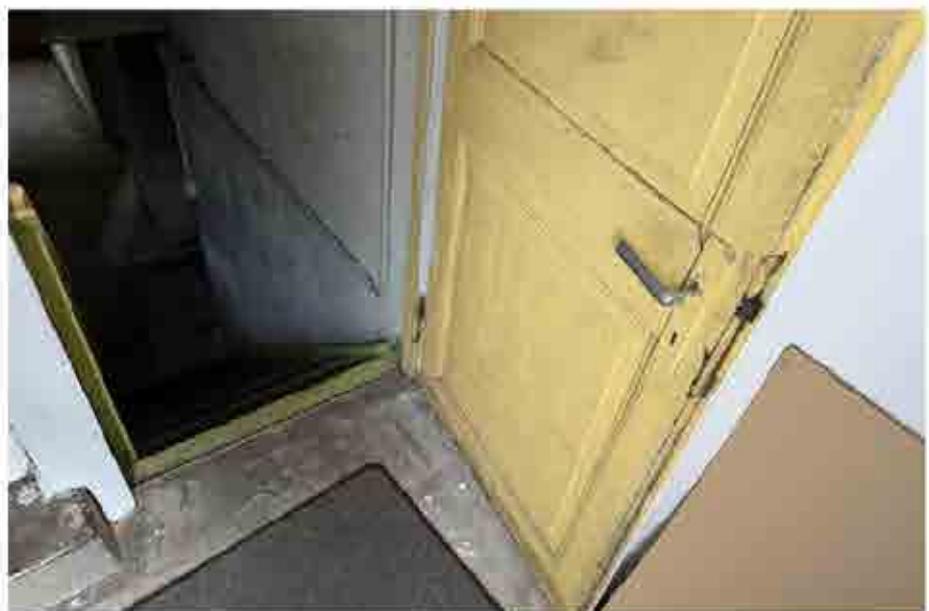




Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich

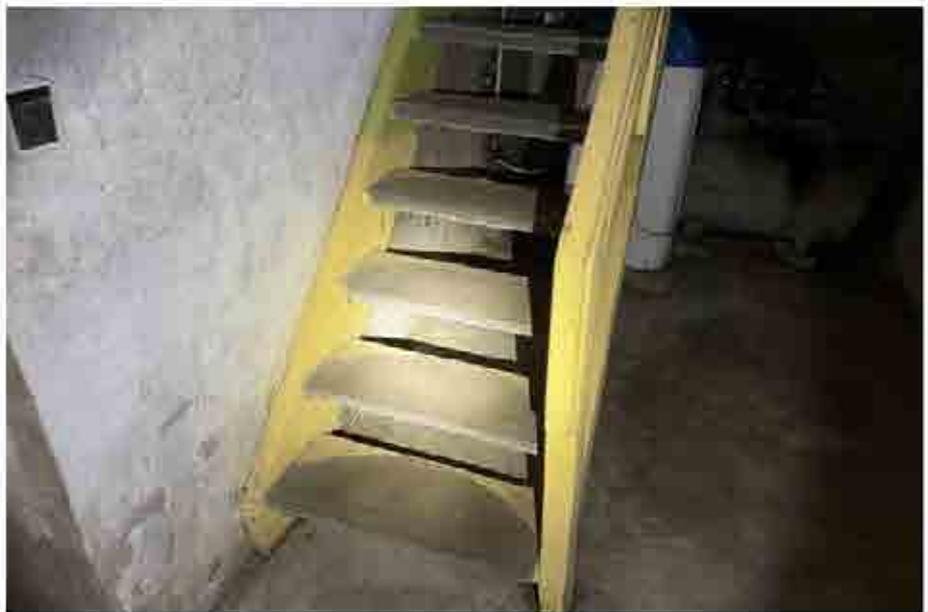


Hauseingangsbereich
mit Zugang zum Keller

Blick auf die
Kellertreppe



Blick auf die
Kellertreppe



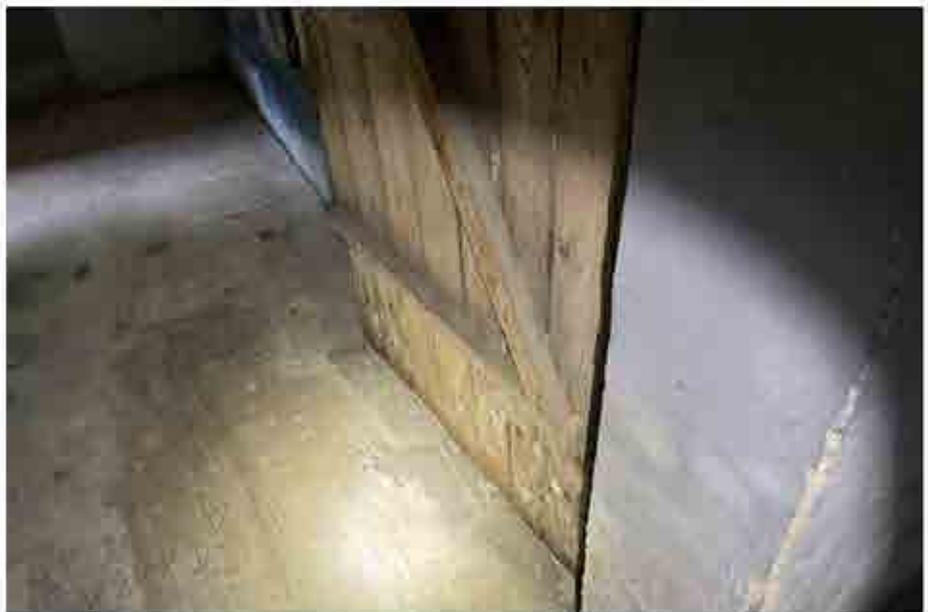
KG,
Hauswassereigen-
versorgung



KG
Stromzähler,



KG,
Keller



KG,
Kellerraum





KG,
Flur



KG,
Kellerraum



KG,
Kellerraum mit
Kunststofffenster

KG,
Kellerraum



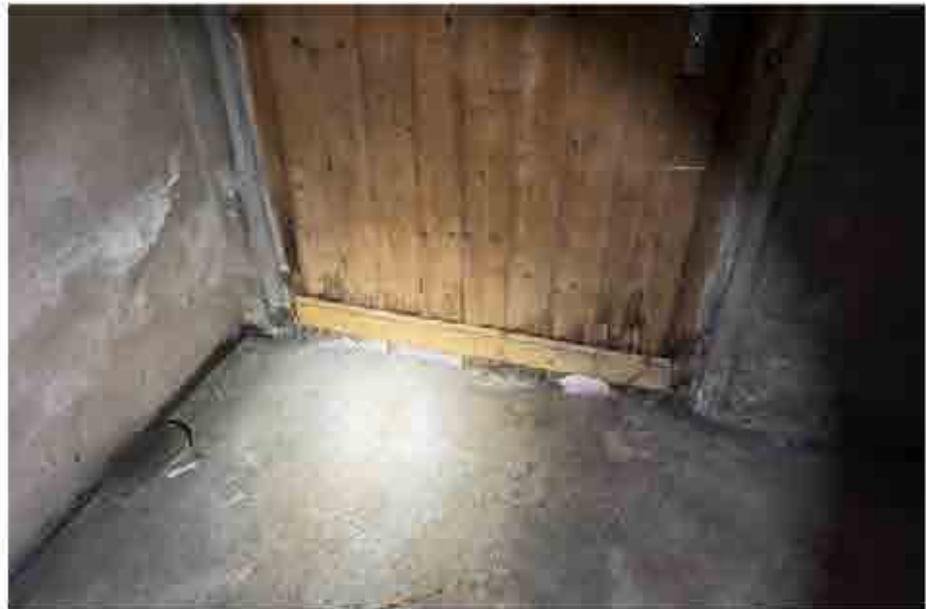
KG,
Kellerraum



KG,
Waschküche mit
Kelleraußentür



KG,
Detail Kelleraußentür



KG,
Waschküche mit
Warmwasserspeicher



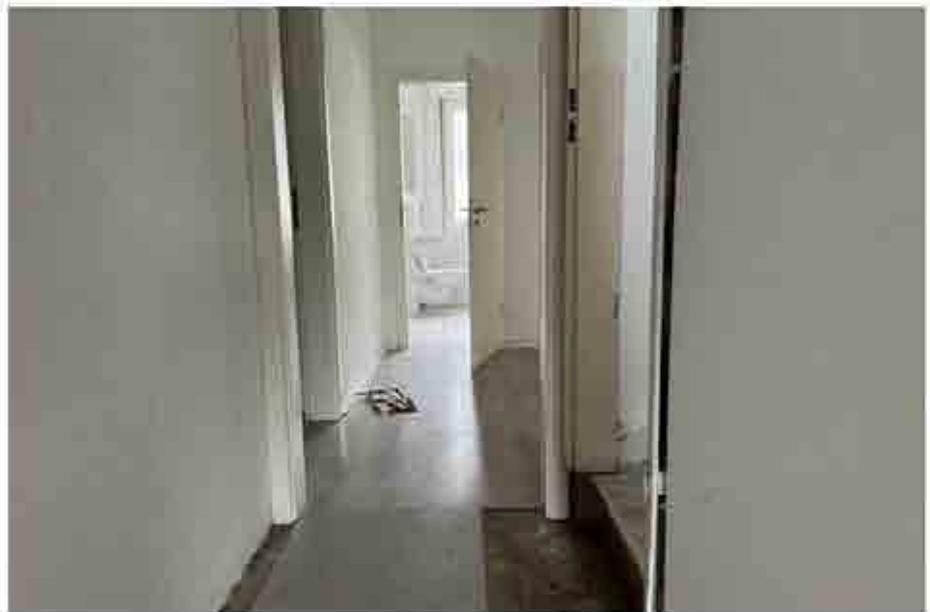
KG,
Waschküche



KG,
Waschküche



EG,
Diele



EG,
Wohnzimmer



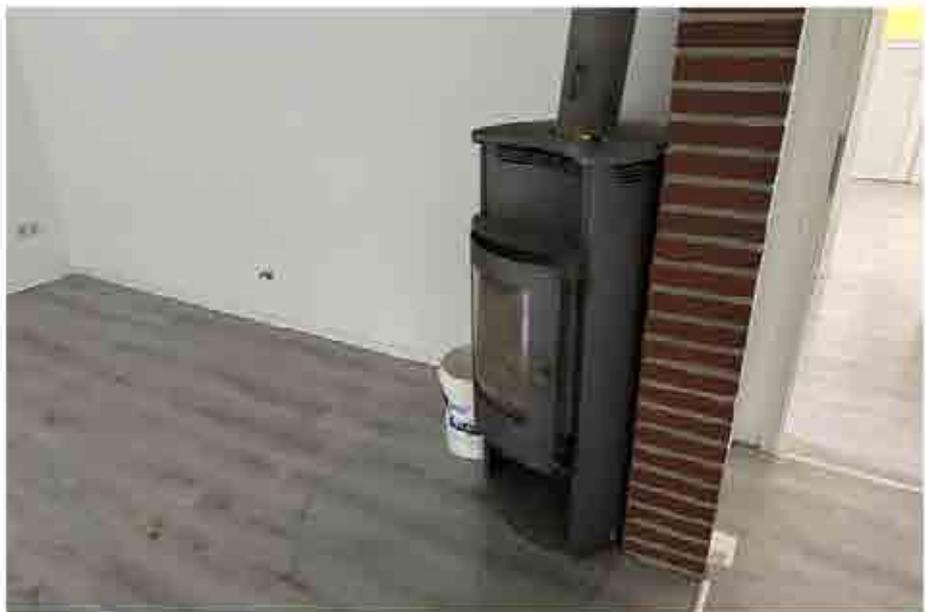
EG,
Wohnzimmer,
Nachtspeicherofen



EG,
Schlafzimmer



EG,
Schlafzimmer,
Kaminofen



EG,
Diele mit Blick in das
Bad



EG,
Bad



EG,
Bad





EG,
Schlafzimmer



EG,
Schlafzimmer



EG,
Schlafzimmer,
Detail

EG,
Küche



EG,
Küche



EG,
Küche,
Detail Fenster



EG,
Küche,
Detail



EG,
Diele mit Blick zur
Haustür



EG,
Diele,
Treppe zum DG



Treppe zum
Dachgeschoss



DG,
Wohnungseingang zur
WE im Dachgeschoss,



DG,
Wohnungseingang zur
WE im Dachgeschoss



DG,
Diele



DG,
Diele mit Kaminofen



DG,
Wohnzimmer



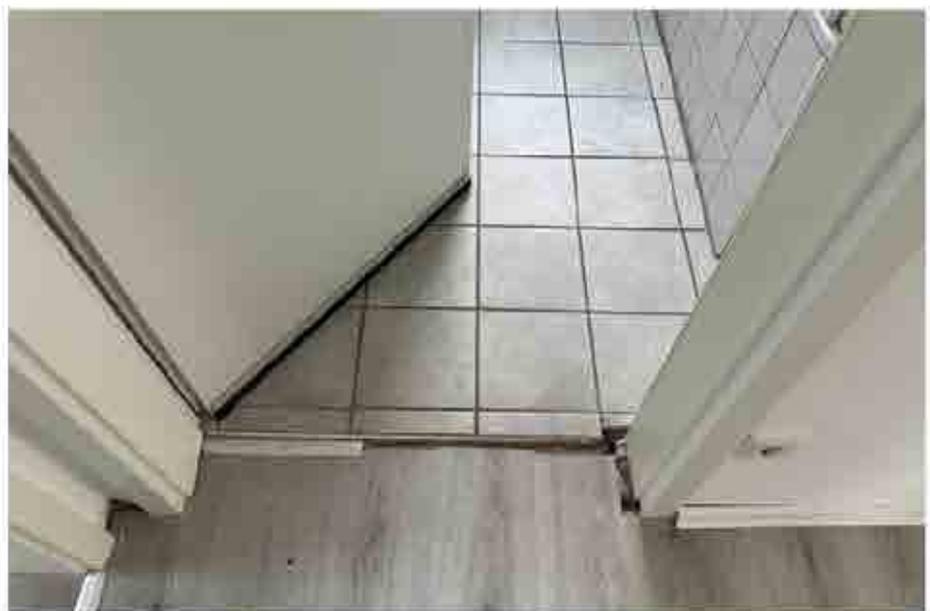
DG,
Wohnzimmer mit Blick
zur Diele



DG,
Schlafzimmer



DG,
Diele,
Zugang zum Bad



DG,
Diele,
Detail Zugang zum Bad



DG,
Bad



DG,
Bad



DG,
Bad



DG,
Bad,
Blick in den Garten



DG,
Schlafzimmer



DG,
Schlafzimmer



DG,
Küche



DG,
Küche mit Blick zur
Speisekammer



DG,
Blick in die
Speisekammer



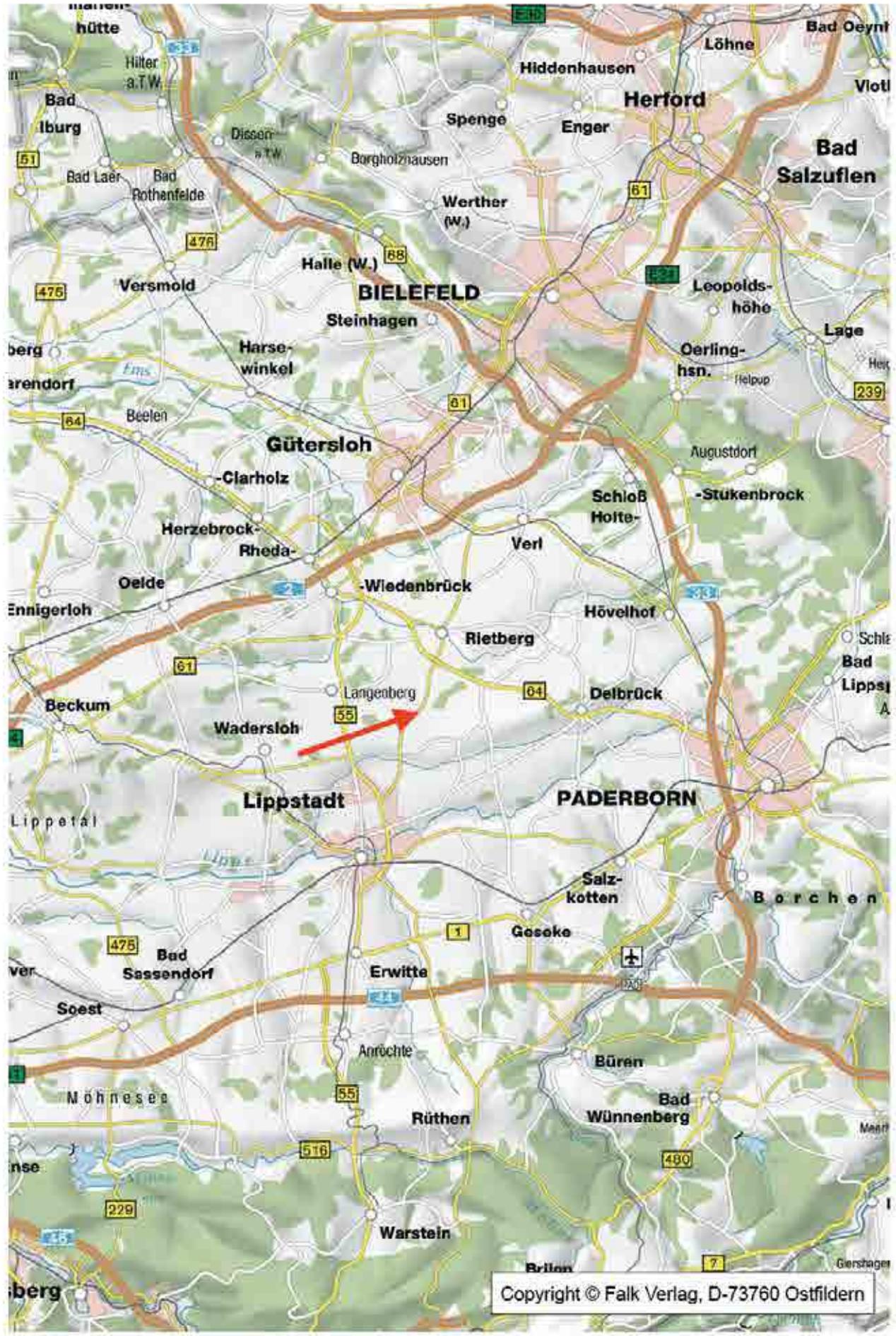
Blick auf den
Spitzboden



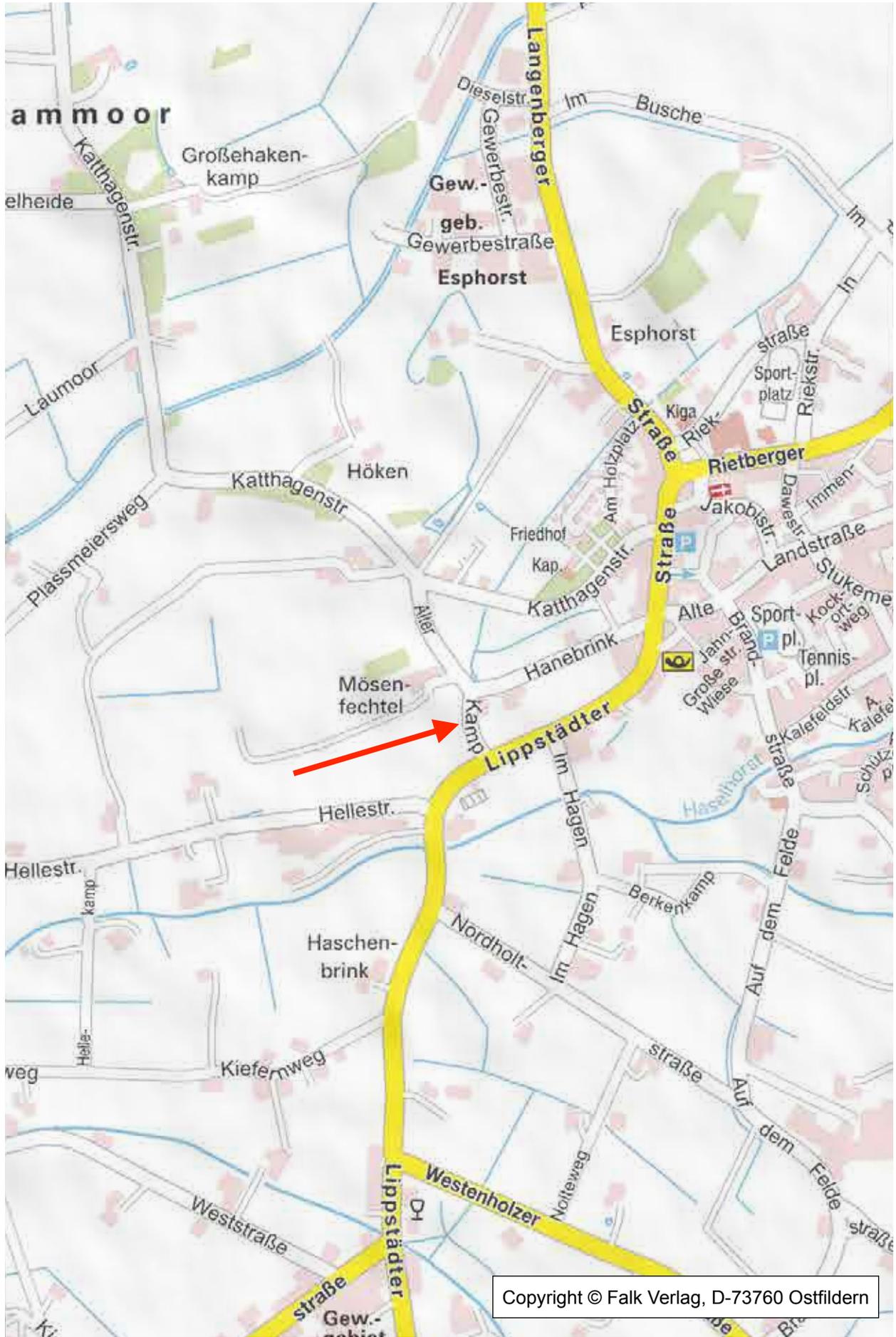
Blick auf den
Spitzboden



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan





**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

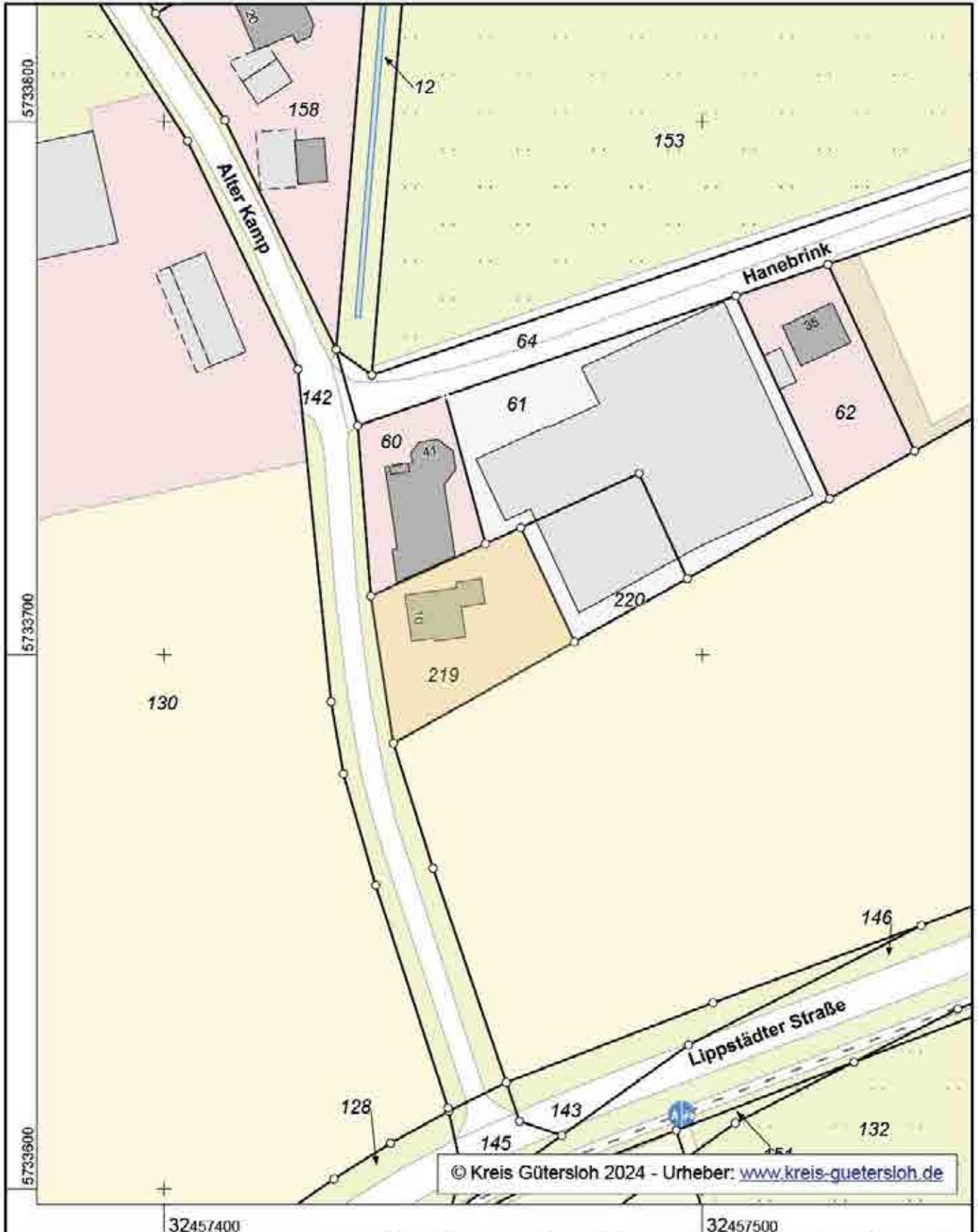
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 219
Flur: 23
Gemarkung: Mastholte
Alter Kamp 10, Rietberg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 02.07.2024
Zeichen: 2024-02984



© Kreis Gütersloh 2024 - Urheber: www.kreis-guetersloh.de

Maßstab 1 : 1000

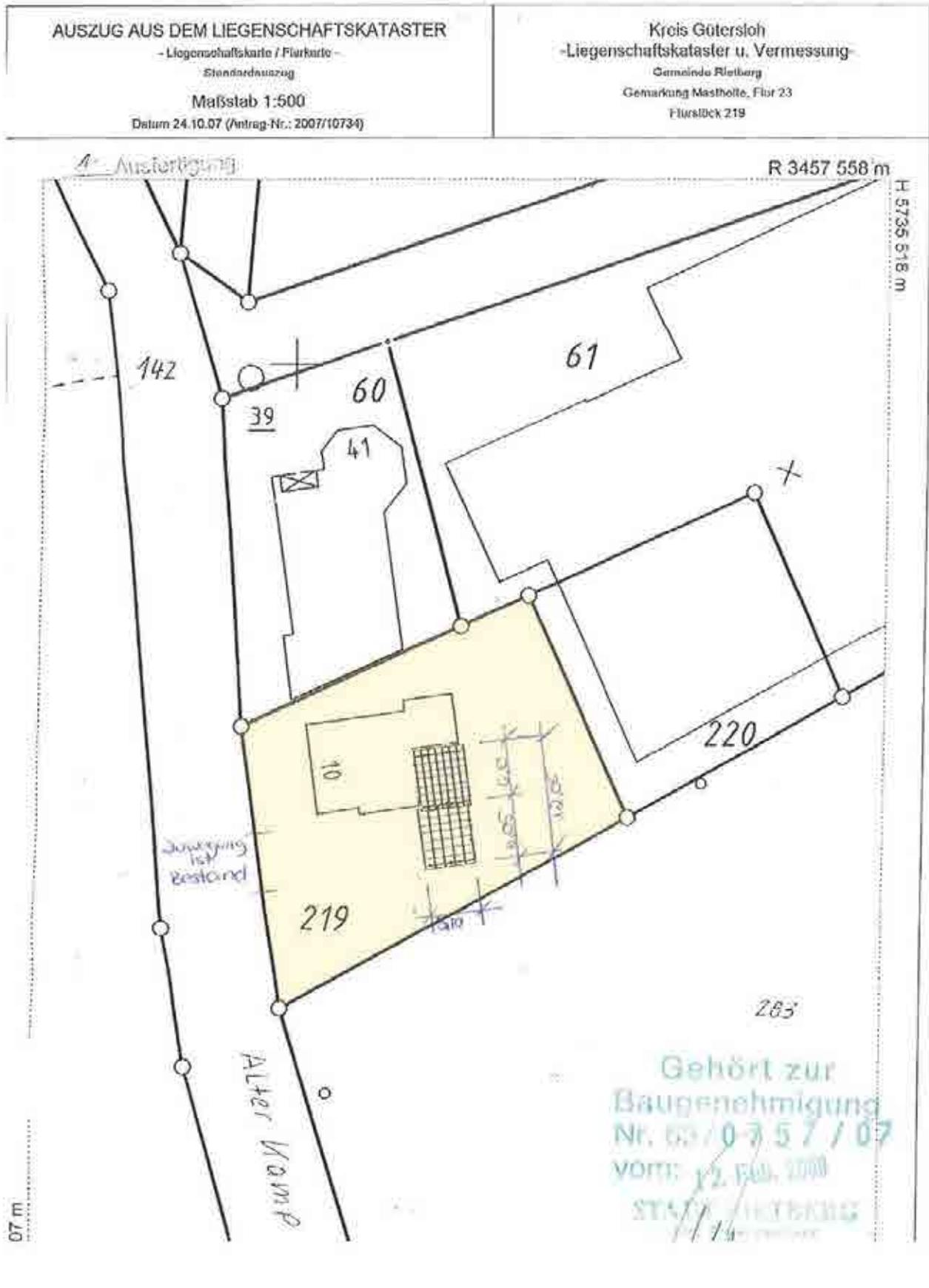
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt

Anlage 5: Lageplan

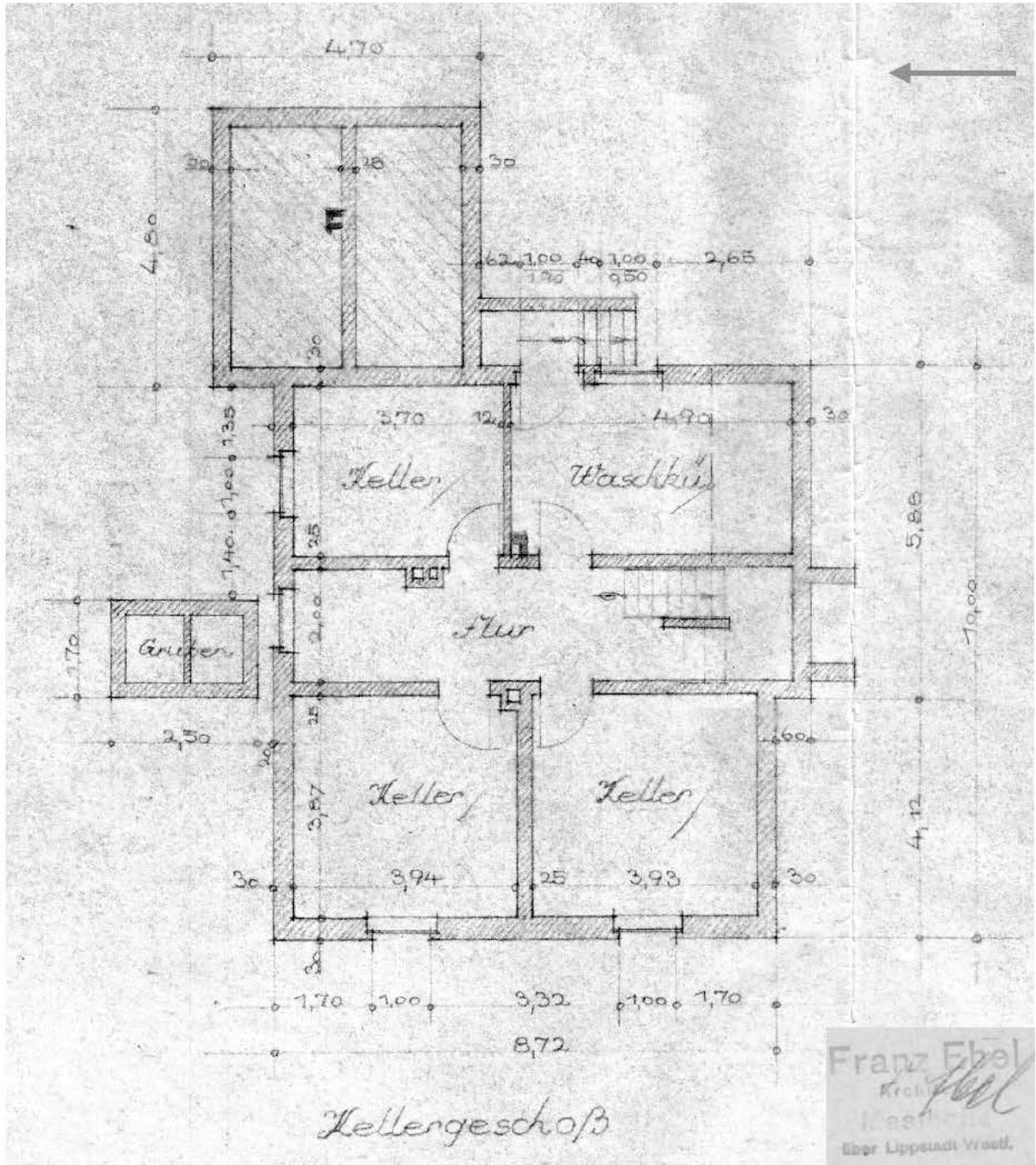
Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



Anlage 6: Grundriss KG
Ohne Maßstab
(Kopie aus den Bauakten)
Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

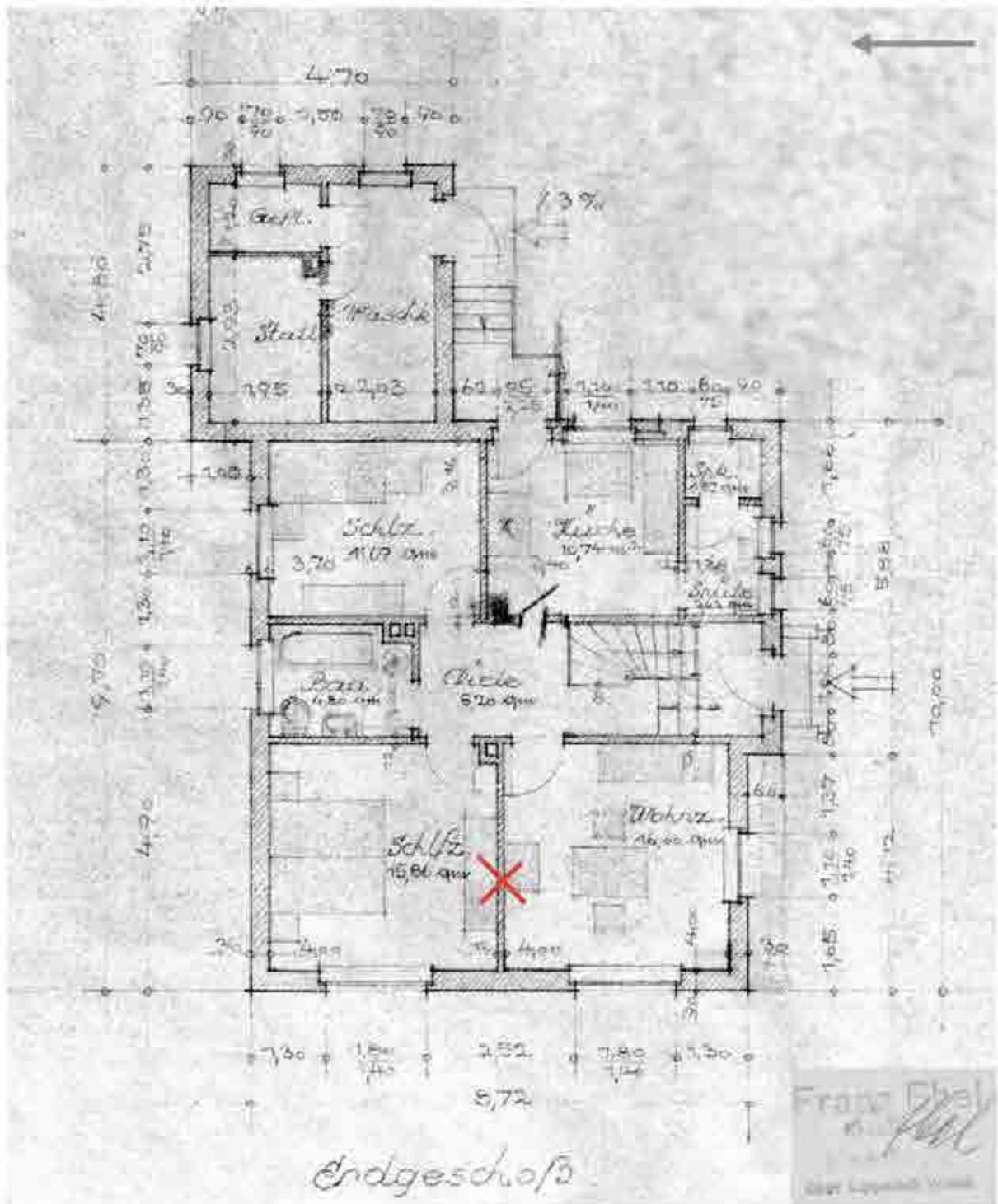


Anlage 6.1: Grundriss EG von 1952

Ohne Maßstab

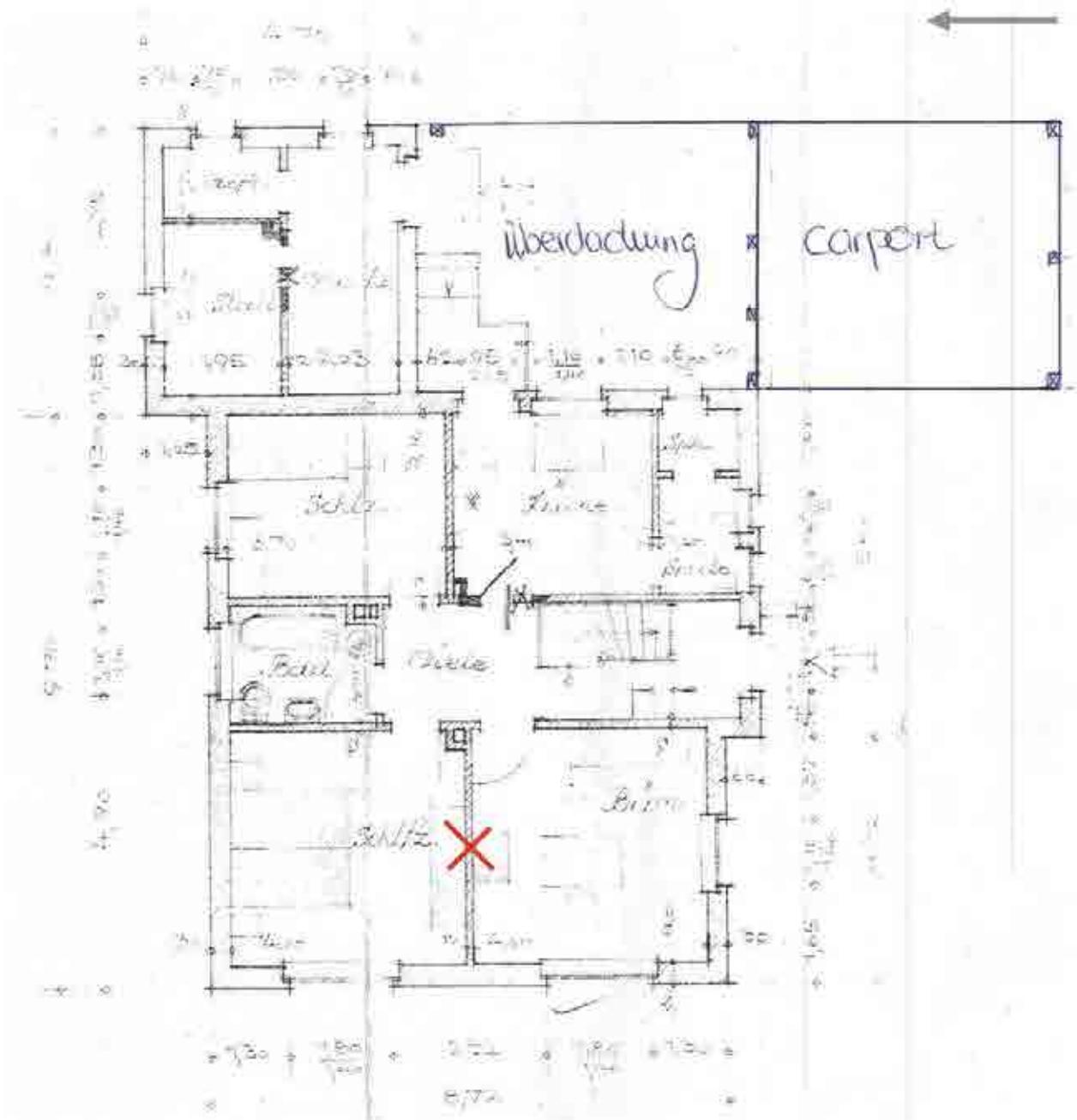
(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



Anlage 6.2: Grundriss EG von 2007
Ohne Maßstab
(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

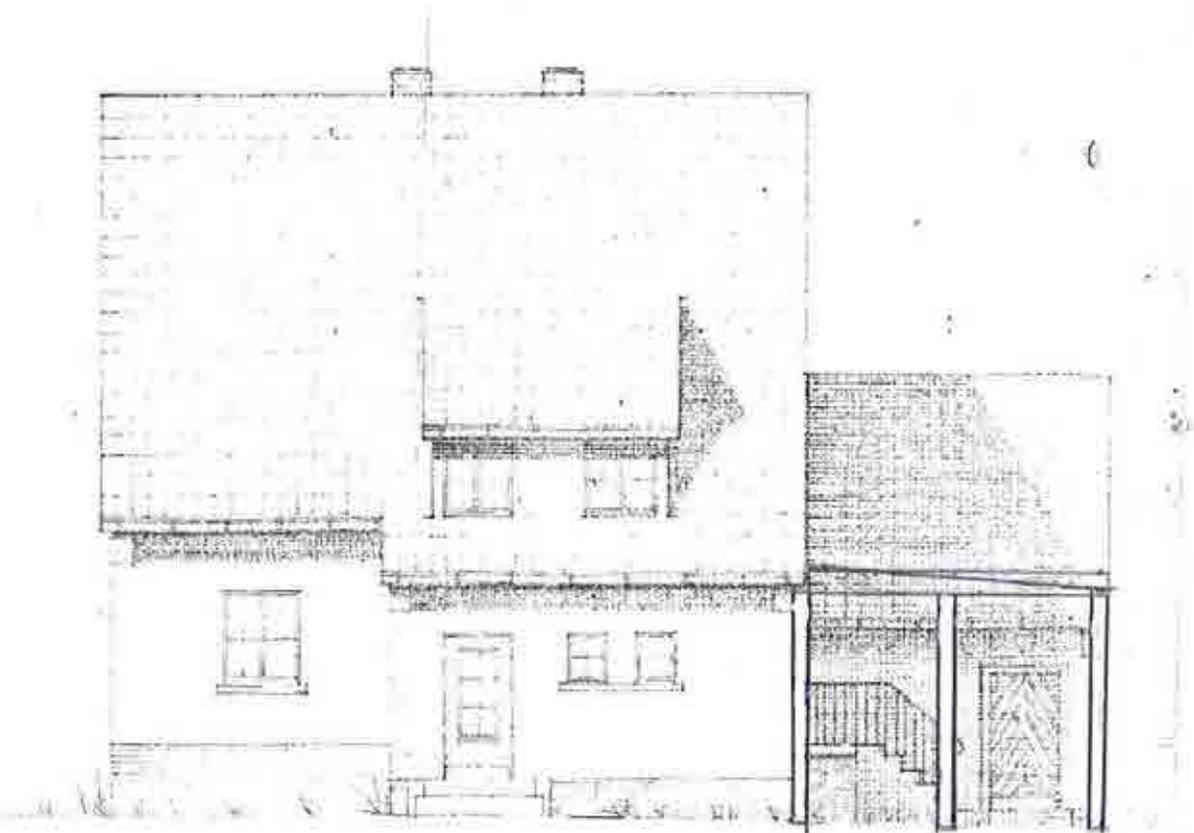
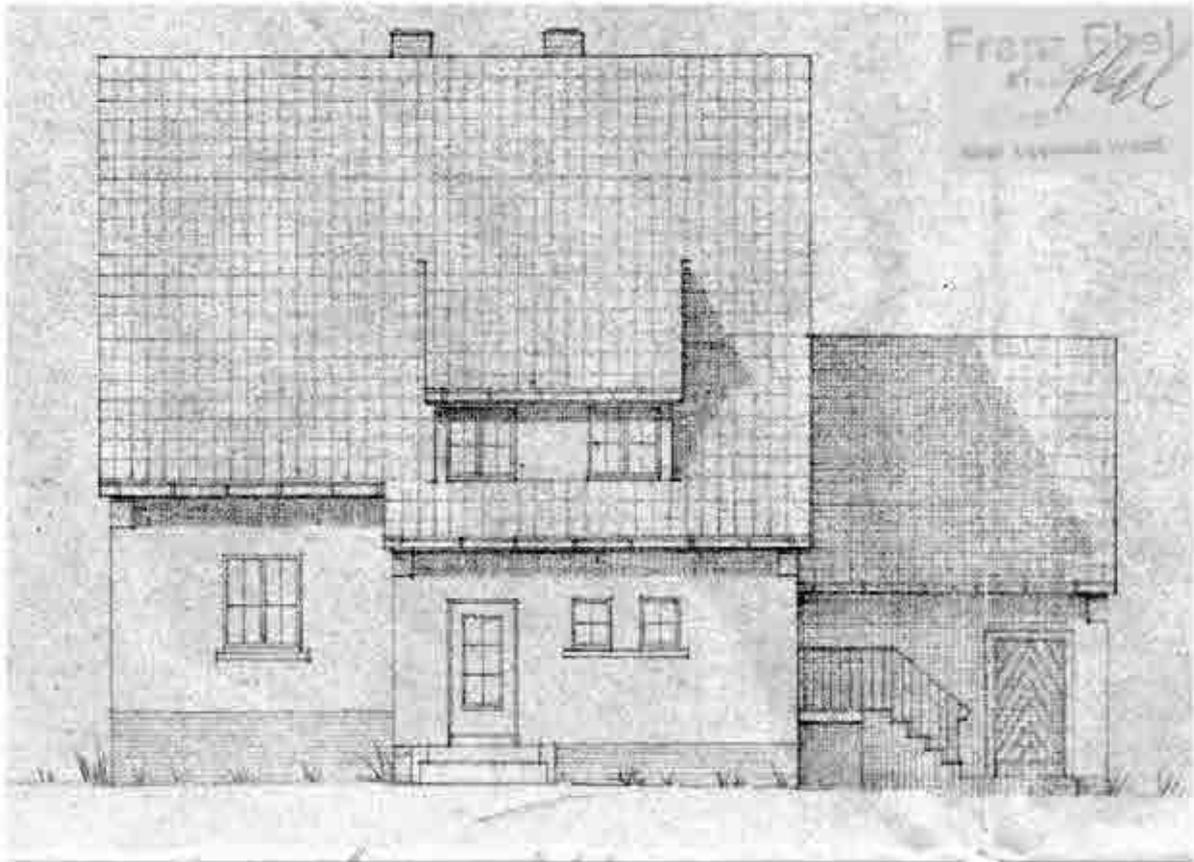


Anlage 6.5: Ansicht von Süden 1952 und 2007

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

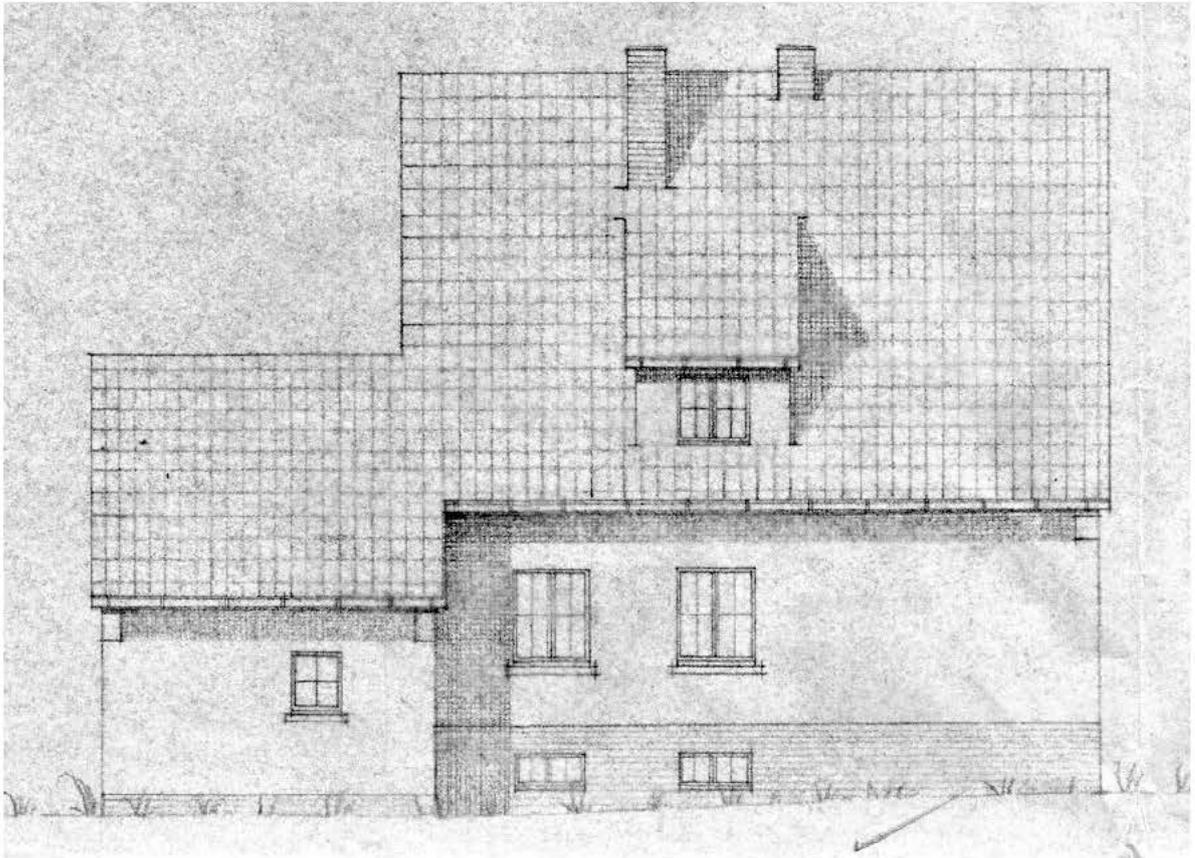


Anlage 6.6: Ansichten von Norden und Westen

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

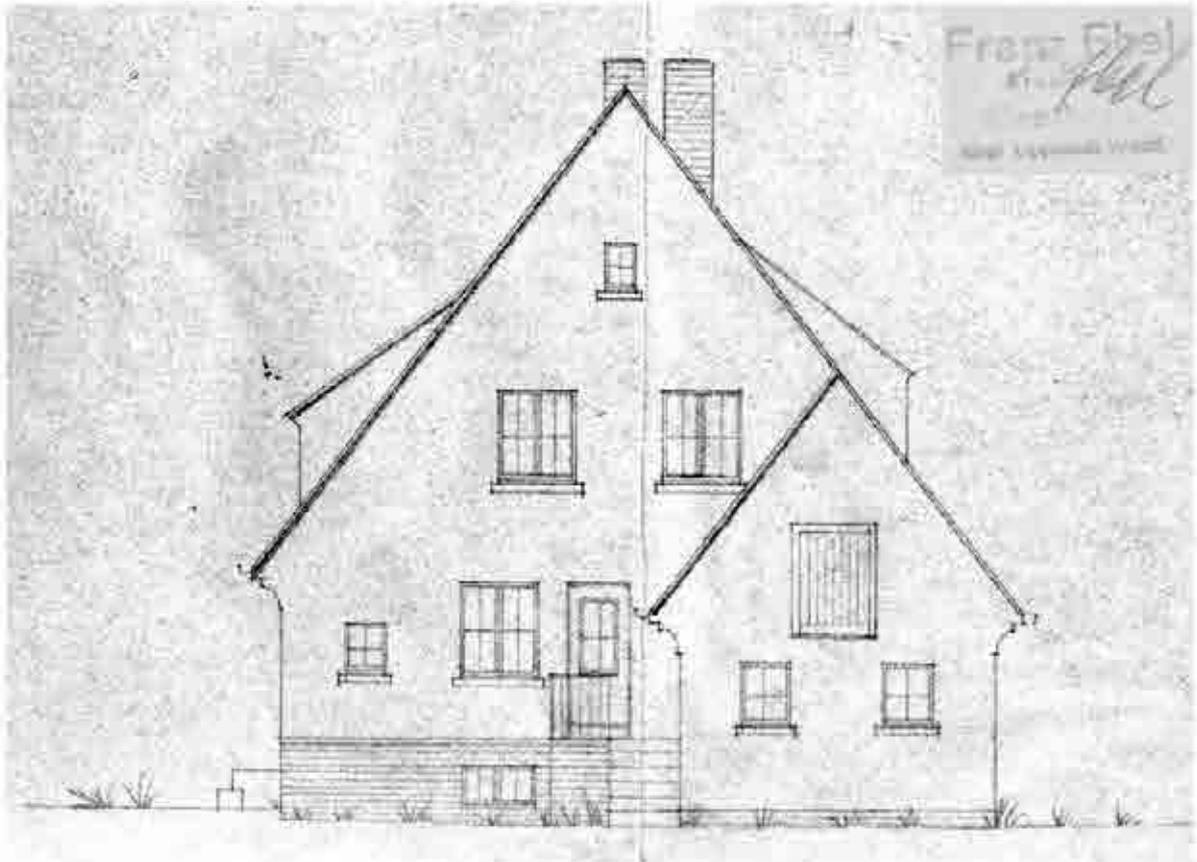


Anlage 6.7: Ansicht von Osten 1952 und 2007

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



Anlage 6.8: Berechnung der Wohnfläche 1952

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus den von der Stadt Rietberg digital zur Verfügung gestellten Bauakten entnommen und als korrekt unterstellt.

Wohnflächen:

Erdgeschoß:		Obergeschoß:	
Luiche	10,74 qm	Luiche	8,53 qm
Spüle	2,62 "	Schlafz.	9,48 "
Spk.	1,57 "	Bad	4,80 "
Schlafz.	11,69 "	Diele	5,20 "
Bad	4,80 "	Schlafz.	13,00 "
Diele	5,20 "	Wohnz.	13,20 "
Wohnz.	16,00 "		<u>51,21 "</u>
Schlz.	15,84 "	7.3%	1,70 "
	<u>68,46 "</u>		<u>52,51 qm</u>
	2,10 "		
	<u>66,36 qm</u>		

Zusammen:

Erdgeschoß:	66,36 qm
Obergeschoß:	52,51 "
	<u>116,87 qm</u>

62,95 • 1,10 • 1,10 • 60,90



Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde durch den Unterzeichnenden auf der Basis der von der Stadt Rietberg zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen erstellt.

Berechnung der Brutto-Grundfläche**Wohnhaus**

KG	8,720 m x 10,000 m x 1,0 x 1,0 =	87,200 m ²	
	0,600 m x 5,880 m x 1,0 x 1,0 =	3,528 m ²	
EG	8,720 m x 10,000 m x 1,0 x 1,0 =	87,200 m ²	
	0,600 m x 5,880 m x 1,0 x 1,0 =	3,528 m ²	
DG	8,720 m x 10,000 m x 1,0 x 1,0 =	87,200 m ²	
	0,600 m x 5,880 m x 1,0 x 1,0 =	<u>3,528 m²</u>	
		272,184 m ²	272,184 m ²

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt: rd..... **272,18 m²**

Anbau	4,700 m x 4,600 m x 1,0 x 1,0 =	21,620 m ²	
	1,050 m x 0,300 m x 1,0 x 1,0 =	<u>0,315 m²</u>	
		21,935 m ²	21,935 m ²

Die Brutto-Grundfläche des Anbaus beträgt insgesamt: rd..... **21,94 m²**

Anlage 8: Baulast Seite 1 von 4

Die Unterlagen zur Baulast wurden von der Stadt Rietberg zur Verfügung gestellt.

STADT RIETBERG
Der Stadtdirektor
- Bauordnungsamt -

Aktenzeichen: 83-00623-97-17

Verpflichtungserklärung

Anlaß der Eintragung: Betriebserweiterung durch Anbau eines Möbellagers mit Lackierraum

Rietberg, Hanebrink
gemäß Antrag vom 18.04.1997, Aktenzeichen 00391-97-05

Antragsteller: Günther Heinrichsmeier
Hanebrink 41, 33397 Rietberg

belastetes Grundstück: Alter Kamp
Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219

Eigentümer des belasteten Grundstücks: Kubitzka, Theresia
Alter Kamp 10, 33397 Rietberg

Verpflichtungserklärung:

Ich bin Eigentümer/Erbauberechtigter des v. g. Grundstücks und übernehme zu Lasten dieses Grundstückes gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die ab Seite 2 näher beschriebene Baulast gemäß § 83 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der zur Zeit geltenden Fassung (SGV NW 232).
Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ergeben, sind mir bekannt, auch, daß die Baulast unwiderruflich und auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam ist, sowie in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird.
Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt.

Theresia Kubitzka 08. Juli 1997
Unterschrift/Datum

Der Unterzeichner ist Eigentümer des belasteten Grundstücks.
 hat seine Bevollmächtigung durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks nachgewiesen (siehe Anlage)
 ist mir von Person bekannt
 hat sich ausgewiesen durch

Die vorstehende Unterschrift wurde heute vor mir geleistet.
 Die vorstehende Unterschrift wird hiermit öffentlich beglaubigt.

J. A. Bergkemper 08. Juli 1997
Unterschrift und Dienstbezeichnung



Anlage 8: Baulast Seite 2 von 4
Die Unterlagen zur Baulast wurden von der Stadt Rietberg zur Verfügung gestellt.

Seite 2
Aktenzeichen 63-00623-97-17
Datum 08. Juli 2007

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Rietberg, Aker Kamp - Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Rietberg, Hanebänk - Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 220 - mit der gemäß § 6 BauO NW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Möbellager mit Lackierraum (Az: 63-391-97) resultiert.

Die belastete Fläche hat eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 24,00 m.

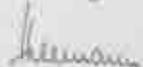
Sie ist von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten, soweit diese nicht in der Abstandfläche eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandfläche zulässig sind. Diese Fläche ist auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandfläche nicht anzurechnen.

Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Anlage 8: Baulast Seite 3 von 4

Die Unterlagen zur Baulast wurden von der Stadt Rietberg zur Verfügung gestellt.

Baulastenverzeichnis von	Rietberg	Baulastenblatt-Nr.	642
Grundstück	Alter Kamp	Seite	1
Gemarkung	Mastholte	Flur	23
		Flurstück	219

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Rietberg, Alter Kamp - Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 219 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Rietberg, Hanebrink - Gemarkung Mastholte, Flur 23, Flurstück 220 - mit der gemäß § 6 BauO NW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Möbellager mit Lackierraum (Az. 53-391-97) resultiert.</p> <p>Die belastete Fläche hat eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 24,00 m.</p> <p>Sie ist von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten, soweit diese nicht in der Abstandfläche eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandfläche zulässig sind. Diese Fläche ist auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandfläche nicht anzurechnen.</p> <p>eingetragen am 09.07.1997 gez. - Heßmann -</p> <p>Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.</p> <p>33397 Rietberg, den 09.07.1997</p> <p>Stadt Rietberg Der Stadtdirektor Im Auftrag</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 20px;">  (Heßmann) </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	

Anlage 8: Baulast Seite 4 von 4

Ohne Maßstab

Die Unterlagen zur Baulast wurden von der Stadt Rietberg zur Verfügung gestellt.

