

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

30.01.2024
Az.: 001 K 009/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das im Grundbuch von
Rheda-Wiedenbrück Blatt 16903
verzeichnete
mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in
33378 Rheda-Wiedenbrück, Goethestr. 11
Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 973



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
15.12.2023
ermittelt mit insgesamt
rd. 276.000,00 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	6
2.5.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.6.	Derzeitige Nutzung	7
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2.	Wohnhaus	8
3.3.	Garagen / Stellplätze	11
3.4.	Außenanlagen	11
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
4.1.1.1.	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	12
4.1.1.2.	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	13
4.1.2.	Zu den herangezogenen Verfahren	13
4.1.2.1.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	13
4.1.2.2.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	15
4.1.2.2.1.	Anwendbare Verfahren	15
4.1.2.2.2.	Sachwertverfahren.....	15
4.1.2.2.3.	Ertragswertverfahren.....	15
4.1.2.2.4.	Vergleichswertverfahren.....	16
4.2.	Bodenwertermittlung	17
4.3.	Sachwertermittlung.....	20
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	20
4.3.2.	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.3.3.	Sachwertberechnung	24
4.4.	Ertragswertermittlung.....	31
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	31
4.4.2.	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	32
4.4.3.	Ertragswertberechnung	34
4.4.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	35
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	37
4.5.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	37
4.5.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	37
4.5.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	37
4.5.4.	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	37
5.	Ergebnis der Verkehrswertberechnung	38
6.	Literaturverzeichnis	39
6.1.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
6.2.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
7.	Verzeichnis der Anlagen	40

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück Ostenstraße 3 33378 Rheda-Wiedenbrück Auftrag vom 21. November 2023
Eigentümer des Grundstücks:	
Grundbuch und Katasterangaben des Grundstücks:	Grundbuch von Rheda-Wiedenbrück Blatt 16903 Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 973
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag	15.12.2023
Tag der Ortsbesichtigung	15.12.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	Der Eigentümer wurde am 28.11.2023 per Einschreiben mit Rückschein zu einem Besichtigungstermin am 15. Dezember 2023 informiert, das Einschreiben lt. Postverfolgung am 29.11.2023 zugestellt bzw. zur Abholung an der Poststelle hinterlegt. Dieses wurde nicht abgeholt. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde daraufhin eine reine Außenbesichtigung am 15. Dezember 2023 durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Ing. Jan A. Bergkemper
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 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh - Mietspiegel 2022 für das Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück - Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vor - Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

2. Grund und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Gütersloh
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rheda-Wiedenbrück (ca. 49.400 Einwohner) Ortsteil Rheda (ca. 23.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 2):	
Nächstgelegene größere Orte:	Gütersloh, ca. 10 km Bielefeld, ca. 30 km Lippstadt, ca. 26 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, ca. 135 km
Bundesstraße:	B 64, ca. 2,9 km entfernt B 61, ca. 3,4 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A2, Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück, ca. 3 km entfernt A44, Anschlussstelle Erwitte, ca. 34 km entfernt
Bahnhof:	Rheda, ca. 700 m entfernt
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt, ca. 35 km entfernt Münster-Osnabrück, ca. 70 km entfernt Düsseldorf, ca. 150 km entfernt
Innerörtliche Lage (vgl. Anlage 3):	Entfernung zum Zentrum Ortsteil Rheda ca. 600 m Entfernung zum Zentrum Ortsteil Wiedenbrück ca. 4 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 450 m entfernt ÖPNV ca. 200 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im südlichen Bereich der Straße überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise, ca. 1950er Baujahre, im nördlichen Bereich überwiegend Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger, offener Bauweise, ca. 1950er Baujahre. Im weiteren Umfeld auch einzelne dreigeschossige Objekte und ein sechsgeschossiges Objekt, ca. 1960er/70er Jahre.
Immissionen:	Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe wurden zum Besichtigungszeitpunkt keine festgestellt.
topographische Grundstückslage:	eben

2.2. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 4)

Straßenfront: Goethestraße ca. 20 m

Grundstücksgröße: Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 973
727 m²

Grundstücksform: nahezu eckteckig
mittlere Breite: ca. 20 m
mittlere Tiefe: ca. 36 m

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

2.3. Erschließung

Straßenart und Ausbau: „Goethestraße“:
Wohnstraße, voll ausgebaut, kanalisiert und asphaltiert,
beidseitige Rinnsteine sind mit Betonsteinen gepflastert

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbesei-
tigung: soweit ersichtlich elektrischer Strom, Wasser,
Kanalanschluss für Abwasser und Regenwasser
(Mischwasserkanal), Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Eine grenzständige Garage mit Abstellraum auf der Südseite
des Bewertungsgrundstücks, daran anschließend die Garage
des Nachbarn.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): Normal tragfähiger Baugrund, hierzu wurden keine weiteren
Untersuchungen angestellt.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuches von Rheda-Wiedenbrück Blatt 16903 vom 29.11.2023 vor. In Abteilung I des Grundbuches ist unter der laufenden Nummer 1 als Eigentümer eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuches von Rheda-Wiedenbrück Blatt 16903 bestehen folgende Eintragungen:
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1 K 9/22).
Eingetragen am 21.07.2022.

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 Rheda-Wiedenbrück enthält das Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 973 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht

Bauplanungsrecht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bauordnungsrecht Anmerkungen:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der von dem Bauordnungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück 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 15.12.2023 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
Denkmalschutz:	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 soweit ersichtlich von Mietern bewohnt.

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.

Der Eigentümer wurde am 28.11.2023 per Einschreiben mit Rückschein zu einem Besichtigungstermin am 15. Dezember 2023 informiert, das Einschreiben lt. Postverfolgung am 29.11.2023 zugestellt bzw. zur Abholung an der Poststelle hinterlegt. Dieses wurde nicht abgeholt.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde daraufhin eine reine Außenbesichtigung am 15. Dezember 2023 durchgeführt.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen aus den von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauakten und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse bezüglich der Ausstattung und des Zustandes unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird dann bei der Wertermittlung durch einen diesbezüglichen Sicherheitsabschlag gemindert.

3.2. Wohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach, Wohnfläche ca.: 129,18 m².

Zu Lagerzwecken ausgebauter Spitzboden (laut Bauakte). Da es sich hier nicht um Wohnraum handelt, wird der Ausbau zu Lagerzwecken nicht weiter berücksichtigt.

Baujahr: 1954

Modernisierung: Augenscheinlich wurde das Gebäude soweit von außen bzw. aus den Bauakten ersichtlich in folgenden Bauteilen modernisiert bzw. saniert:

- Erneuerung der Fenster: Baujahr unbekannt
- Erneuerung der Dachdeckung: Baujahr unbekannt

Weiteres war von außen nicht erkennbar

Außenansicht: Mauerwerk mit Putz, Sockelausbildung mit rotem Klinkermauerwerk
Satteldach mit Eindeckung aus grauen Tondachpfannen, Dachrandverkleidungen mit Faserzementschindeln, Gaubenverkleidung mit Schieferschindeln

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise in Mauerwerk (laut Bauakte)

Fundamente: Mauerwerk (laut Bauakte)

Umfassungswände: Mauerwerk (laut Bauakte)

Innenwände: Mauerwerk (laut Bauakte)

Geschossdecken: Massivdecke über KG,
Holzbalkendecke über EG und DG (laut Bauakte)

Treppen:

Hauseingang: vier Stufen mit Kunstwerkstein auf Tritt- und Setzstufen

Treppe zum Kellergeschoss: konnte nicht besichtigt werden

Treppe zum Dachgeschoss: konnte nicht besichtigt werden

Treppe zum Spitzboden: konnte nicht besichtigt werden

Kelleraußentreppe: vorhanden, konnte nicht besichtigt werden

Dach: Satteldach, Eindeckung mit grauen Tondachpfannen

Ausstattungsbeschreibung Innenausbau

Bodenbeläge: konnten nicht besichtigt werden

Wandbekleidungen: konnten nicht besichtigt werden

Deckenbekleidungen: konnten nicht besichtigt werden

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster, weiß, Zweifachverglasung, zum Teil Bleiverglasung mit farbigem Glas/
Strukturverglasung
Rollläden aus Kunststoff, grau
Außenfensterbänke soweit ersichtlich aus Kunstwerkstein

Türen:

Hauseingangstür:	Türelement aus Massivholz, braun mit Bleiverglasung mit farbigem Glas/Strukturverglasung
Kelleraußentür:	konnte nicht besichtigt werden
Innentüren:	konnten nicht besichtigt werden

Ausstattungsbeschreibung technischer Ausbau

Abwasserinstallationen:	Kanalanschluss zum kommunalen Abwasserkanal (Mischwasserkanal) (gemäß Bauakte)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre: aus Zinkblech
Trinkwasserinstallationen:	vermutlich Anschluss an kommunale Trinkwasserversorgung
Elektroinstallation:	konnte nicht besichtigt werden
Heizung/Warmwasserversorgung:	konnte nicht besichtigt werden
Kamin:	ein Schornstein
Sanitäre Installation:	konnte nicht besichtigt werden

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	- 1 Hauseingangstreppe - 1 Kelleraußentreppe - 1 Treppe zum Garten - 2 Dachgauben
Besondere Einrichtungen:	- nicht erkennbar

Baumängel/Bauschäden/Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	- erhebliche Schäden am Außenputz - Schäden an der Verglasung der Hauseingangstür - diverse kleinere Schäden
Grundrissgestaltung:	durchschnittliche Grundrissgestaltung, dem Baujahr entsprechend (laut Bauakte)
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend (laut Bauakte)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen. Es war ein mittlerer Unterhaltungs- und Instandhaltungsstau erkennbar.

3.3. Garagen / Stellplätze

Garage:

1 Garage für 2 PKW,
Massivbauweise aus Mauerwerk mit Putz, Sockelausbildung
mit rotem Klinkermauerwerk
Satteldach mit Eindeckung aus grauen Tondachpfannen,
Dachrandverkleidung mit Faserzementschindeln,
Schäden im Bereich der Dachrandverkleidung der Garage
durch verrutschte und beschädigte Schindeln

Auf der Westseite an die Garage angebaut befinden sich 2
Abstellräume, ein Flur und ein WC.

Eingeschossig, nicht unterkellert, Baujahr 1964.

Diese wurden vor 2005 zusammen mit den Garagen (in
einem baulich leicht veränderten Zustand) als Friseursalon
genutzt.

Die Nutzfläche beträgt jetzt insgesamt rd. 90 m².

Möglicherweise haben Teile der Garage samt Anbau ein
Flachdach. Dies war vor Ort und aus den Bauakten nicht
eindeutig ersichtlich.

Insgesamt soweit ersichtlich befriedigender
Unterhaltungszustand.

Stellplätze:

Auf der Straßenseite ist vor dem Wohnhaus Platz um ca. 2
bis 3 PKW abzustellen. Die Flächen sind mit Schotter bzw.
wassergebundener Decke befestigt aber nicht sichtbar als
Stellplätze ausgewiesen.

3.4. Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Befestigung der Wegefläche zum Hauseingang aus Betonplatten, grau sonst Befestigung auf der
Straßenseite mit Schotter bzw. wassergebundener Decke.

Durchgang von der Straßenseite zur Gartenseite durch ein Metalltor mit Anstrich, weiss, ca. 2 m
hoch. Befestigung der Wegefläche zur Gartenseite mit Waschbetonplatten. Die Verlegung weist
deutliche Instandhaltungsschäden auf durch verrutschte Platten und Vergrünung.

Einfriedung auf der Gartenseite zum Teil durch einen Maschendrahtzaun, weiteres konnte nicht
besichtigt werden.

Insgesamt einfache bis durchschnittlich gestaltete Außenanlagen mit Rasenfläche, Sträuchern und
Bäumen (soweit ersichtlich).

Die Außenanlagen machen einen eher ungepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 33378 Rheda-Wiedenbrück, Goethestr. 11 zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Rheda-Wiedenbrück Blatt 16903
Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 973

Grundstücksgröße: 727 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 Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag 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, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- 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 Wertermittlungstichtag

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 **290,00 Euro/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2023
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	= 600 m ² , BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	= 15.12.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= /
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundflächenzahl (GFZ)	= /
Grundstückstiefe	= 36 m
Grundstücksbreite	= 20 m
Grundstücksfläche	= 727 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 15.12.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	=	290,00 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)	=	290,00 Euro/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	15.12.2023	x 1,00	E01

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	nicht definiert	mittlere Lage	x	1,00	
Fläche (m ²)	600	727	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	/	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	36	x	1,00	
Zuschnitt	nicht definiert	nahezu eckteckig	x	1,00	
Sonstiges	/	/	x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	290,00 Euro/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.					
insgesamt			-	0,00 Euro/m ²	
Relativer Bodenwert			=	290,00 Euro/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
Relativer Bodenwert	=	290,00 Euro/m ²	
Fläche	x	727,00 m ²	
Gesamtbodenwert	=	210.830,00 Euro	
Bodenwert	rd.	210.830,00 Euro	

Der Bodenwert beträgt

zum Wertermittlungstichtag 15.12.2023 insgesamt rd.

210.830,00 Euro

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E01

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

2022:	280,00 Euro/m ²
2021:	240,00 Euro/m ²
2020:	210,00 Euro/m ²
2019:	210,00 Euro/m ²
2018:	200,00 Euro/m ²
2017:	185,00 Euro/m ²
2016:	185,00 Euro/m ²
2015:	175,00 Euro/m ²
2014:	175,00 Euro/m ²
2013:	175,00 Euro/m ²
2012:	170,00 Euro/m ²
2011:	165,00 Euro/m ²

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungstichtag nicht erhöht, da auf Grund der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie des gesamten Immobilienmarktes seit Mitte 2022 eine Steigerung des Bodenrichtwertes als eher 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 Wertermittlungstichtag 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, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, 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		Garage + Anbauten
Berechnungsbasis:			
- Brutto-Grundfläche (BGF)	258,66 m²		105,55 m²
Baupreisindex 15.12.2023 (2010=100)	179,11		179,11
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
- NHK modifiziert im Basisjahr (2010)	766,29 Euro/m² BGF		755,00 Euro/m² BGF
- NHK am Wertermittlungsstichtag	1.372,48 Euro/m² BGF		1.352,26 Euro/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)			
Normgebäude	355.006,46 Euro		142.731,23 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)	355.006,46 Euro		142.731,23 Euro
Alterswertminderung	linear		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80		60
- Restnutzungsdauer (RND)	11		1
- prozentual	86,25 %		98,33 %
- Betrag	306.193,07 Euro		140.352,38 Euro
Zeitwert (inkl. BNK)			
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	48.813,39 Euro		2.378,85 Euro
- besondere Bauteile	0,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro		0,00 Euro
Gebäudewert (inkl. BNK)	48.813,39 Euro		2.378,85 Euro

Gebäudewert insgesamt	51.192,24 Euro
Wert der Außenanlagen	2.559,61 Euro
Wert der Gebäude und Außenanlagen	53.751,85 Euro
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	210.830,00 Euro
vorläufiger Sachwert	264.581,85 Euro
Marktanpassungsfaktor	1,22
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	322.789,86 Euro
Sicherheitsabschlag, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, pauschal 10 %	-32.278,99 Euro
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-2.200,00 Euro
Sachwert des gesamten Grundstücks	288.310,88 Euro
	288.300,00 Euro

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

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



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 auflisten. 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).

	1	2	3	4	5	Wirkungs- anteil
Außenwände	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Holzfachwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeschutzverbundsystem oder Wärmeschutzputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig; hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmeschutz (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschosige 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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz; schweres Metallblechdach; besonders Dachformen, z. B. Mansarden; Walmdach; Aufsperrdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befehrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare liegenddachkonstruktionen; 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); Rolltüren (menus-ell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolltüren (elekt.); höhenwertige Türeingänge z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkverputze; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipskarton, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetüren, Glastüren, strukturierte Türtülbänder	gestaltete Wandverkleidungen (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall, Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Holztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradlinige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Herfortreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettent); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Herfortreppe, Trittschallschutz in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Holztreppe; Treppe 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, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige 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 tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenabdeckung)	8
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmefühler, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennverbessert	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar-kollektoren für Warmwasser-erzeugung 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 Lichtausblüssen, Zählerschrank (ab ca. 1980) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zeitliche Steckdosen und Lichtausblüsse, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fern-seherschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busanlagen	6

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Typ 1.01 Freistehende Einfamilienhäuser 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					Wägungs- anteil
	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		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				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		39,88 €	45,93 €			85,80 €
Fußböden		18,13 €	20,88 €			39,00 €
Sanitäreinrichtungen		65,25 €				65,25 €
Heizung		65,25 €				65,25 €
Sonstige technische Ausstattung		43,50 €				43,50 €

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 / m² BGF =

729,80 €

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2010 Grundwert	=	729,80 Euro/m ² (BGF)
Werteinfluss wegen: Einliegerwohnung	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	=	766,29 Euro/m ² (BGF)

Für die Garagen samt Anbauten bestehend aus Abstellräumen, einem Flur und einem WC-Raum werden 755,- Euro/m² BGF angesetzt, das entspricht dem Mittelwert für Garagen und eingeschossigen, nicht unterkellerten Wohngebäuden mit einfachem Ausstattungsstandard.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- 1 Kelleraußentreppe		800,00 Euro
- 1 Hauseingangstreppe		200,00 Euro
- 1 Außentreppe zum Garten		100,00 Euro
- 2 Dachgauben		1.000,00 Euro
Summe		2.100,00 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)
/		0,00 Euro
Summe		0,00 Euro

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

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- Schäden am Außenputz	-1.000,00 Euro
- Schäden an der Verglasung der Haustür	-100,00 Euro
- diverse kleinere Schäden, pauschal	-1.000,00 Euro
- Schäden an der Garage	-100,00 Euro
Summe	-2.200,00 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 BAHz AT 18.10.2012 B1 entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (=100). Der Bundesbaupreisindex zum Wertermittlungstichtag 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 BAnz 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 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 lässt sich keine Verlängerung der Restnutzungsdauer ableiten. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 11 Jahre für das Wohnhaus.

Alterswertminderung

Die Berechnung der Alterswertminderung der Gebäude wurde gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz 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 2023 für den Kreis Gütersloh mit 1,22 angesetzt.

Sicherheitsabschlag

Wie bereits ausgeführt war Innenbesichtigung nicht möglich.

Es herrscht insoweit erhebliche Unklarheit über die tatsächliche Beschaffenheit sowie Ausstattung oder Zuschnitt des Wohnhauses. Einerseits ist schon für diese Unsicherheit ein entsprechender Abschlag vorzunehmen. Andererseits ist erfahrungsgemäß kaum davon auszugehen, dass bei Objekten, wie dem vorliegenden, Mängel oder Schäden in keiner Weise vorliegen werden.

Weiterhin ist der Eindruck von der Außenbesichtigung her tendenziell zu berücksichtigen. Dieser war insgesamt als ausreichend einzustufen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie des Eindrucks bei der Außenbesichtigung und der Höhe des Ausgangswertes wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. -10 % des Ausgangswertes als angemessen erachtet.

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 nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2. Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag

Der Rohertrag 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 (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(Euro/m²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	Erdgeschoss	74,67	nicht bekannt	/	/
	Dachgeschoss	54,51	nicht bekannt	/	/
Garagen samt Anbauten		90,00	nicht bekannt	/	/
Summe			-	0,00	0,00

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(Euro/m²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	Erdgeschoss	74,67	6,30	470,42	5.645,05
	Dachgeschoss	54,51	6,20	337,96	4.055,54
Garagen samt Anbauten		90,00		50,00	600,00
Summe		219,18	-	858,38	10.300,60

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) **10.300,60 Euro**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(27 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **- 2.781,16 Euro**

jährlicher Reinertrag **= 7.519,44 Euro**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
0,8 % von 210.830,00 Euro
(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) **- 1.686,64 Euro**

Ertrag der baulichen Anlagen **= 5.832,80 Euro**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)
bei p = **0,8 %** Liegenschaftszinssatz
und n = **11** Jahren Restnutzungsdauer **x 10,370**

Ertrag der baulichen Anlagen **= 60.486,08 Euro**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 210.830,00 Euro**

vorläufiger Ertragswert **= 271.316,08 Euro**

sonstige wertbeeinflussende Umstände **-2.200,00 Euro**

= 269.116,08 Euro

Sicherheitsabschlag, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, pauschal 10 % **-26.911,61 Euro**

Ertragswert **242.204,48 Euro**

4.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde durch den Sachverständigen auf der Basis der von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauakten bzw. Bauzeichnungen durchgeführt.

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.

Für das hier zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der Angaben im Mietspiegel 2022 der Stadt Rheda-Wiedenbrück für das Erdgeschoss eine Nettokaltmiete von 6,30 Euro/m² Wohnfläche und für das Dachgeschoss eine Nettokaltmiete von 6,20 Euro/m² Wohnfläche für das Dachgeschoss als angemessen und marktüblich erzielbar angesehen.

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 lässt sich keine Verlängerung der Restnutzungsdauer ableiten.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 11 Jahre für das Wohnhaus.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- Schäden am Außenputz	-1.000,00 Euro
- Schäden an der Verglasung der Haustür	-100,00 Euro
- diverse kleinere Schäden, pauschal	-1.000,00 Euro
- Schäden an der Garage	-100,00 Euro
Summe	-2.200,00 Euro

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

Sicherheitsabschlag

Wie bereits ausgeführt war Innenbesichtigung nicht möglich.

Es herrscht insoweit erhebliche Unklarheit über die tatsächliche Beschaffenheit sowie Ausstattung oder Zuschnitt des Wohnhauses. Einerseits ist schon für diese Unsicherheit ein entsprechender Abschlag vorzunehmen. Andererseits ist erfahrungsgemäß kaum davon auszugehen, dass bei Objekten, wie dem vorliegenden, Mängel oder Schäden in keiner Weise vorliegen werden. Weiterhin ist der Eindruck von der Außenbesichtigung her tendenziell zu berücksichtigen. Dieser war insgesamt als ausreichend einzustufen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie des Eindrucks bei der Außenbesichtigung und der Höhe des Ausgangswertes wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. -10 % des Ausgangswertes als angemessen erachtet.

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. 288.300,00 Euro,

Der Ertragswert mit rd. 242.204,48 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 um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,5 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in mittlerer 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 0,5 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,7 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht $1,0 \text{ (c)} \times 0,7 \text{ (d)} = 0,70$
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,5 \text{ (a)} \times 0,5 \text{ (b)} = 0,25$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[288.300,00 \text{ Euro} \times 0,70 + 242.204,48 \text{ Euro} \times 0,25] / 0,95 = 276.169,60 \text{ Euro}$

rd. 276.000,00 Euro

5. Ergebnis der Verkehrswertberechnung

Der Verkehrswert für das
mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in
33378 Rheda-Wiedenbrück, Goethestr. 11

Grundbuch Rheda-Wiedenbrück Blatt 16903
Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 973
Grundstücksgröße 727 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 15.12.2023 mit rd.

276.000,00 Euro

in Worten: zweihundertsechundsiebzigttausend Euro

ermittelt.

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

Rheda-Wiedenbrück, den 30.01.2024

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 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh

Mietspiegel 2022 für die Stadt Rheda-Wiedenbrück, letzte Fassung vom 01.07.2022,
herausgegeben von der Stadt Rheda-Wiedenbrück 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	10
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan.....	11
Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000	12
Anlage 5: Lageplan	13
Anlage 6.: Grundriss KG 1954.....	14
Anlage 6.1: Grundriss EG 1954.....	15
Anlage 6.2: Grundriss EG 2005.....	16
Anlage 6.3: Grundriss DG 1954.....	17
Anlage 6.4: Schnitte 1959.....	18
Anlage 6.5: Schnitt Anbau 2005	19
Anlage 6.6: Ansicht von Osten (2005)	20
Anlage 6.7: Ansicht von Norden (1954)	21
Anlage 6.8: Ansicht von Westen und Süden (1954)	22
Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche	23
Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen	24

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



„Goethestraße“,
Blick Richtung Süden



„Goethestraße“,
Blick Richtung Norden

Straßenseite,
Ansicht von Südosten



Straßenseite,
unbefestigte Zufahrt
zur Garage



Detail Garage,
Schaden an der
Dachrandverkleidung



Detail Fassade,
Ansicht von Südosten



Detail Dach mit Gaube



Detail Anschluss
Dach / Garage



Detail Fassade,
Anbau Garage



Detail Dach,
Dachflächenfenster



Detail Fassade



Hauseingang,
Ansicht von Osten



Hauseingang,
Ansicht von Osten



Hauseingangstür,
Schäden an der
Türverglasung



Detail Fassade



Straßenseite,
Blick Richtung
Nordwesten



Straßenseite,
Blick Richtung
Südosten



Straßenseite,
Ansicht von Nordosten



Straßenseite,
Ansicht von Nordosten



Straßenseite,
Ansicht von Nordosten,
Blick Richtung
Gartenseite



Kelleraußentreppe auf
der Nordseite des
Objektes



Standort
„Widukindstraße“:
Blick zur Gartenseite
des Objekts
Richtung Osten



Standort
„Widukindstraße“:
Blick zur Gartenseite
des Objekts
Richtung Osten



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte



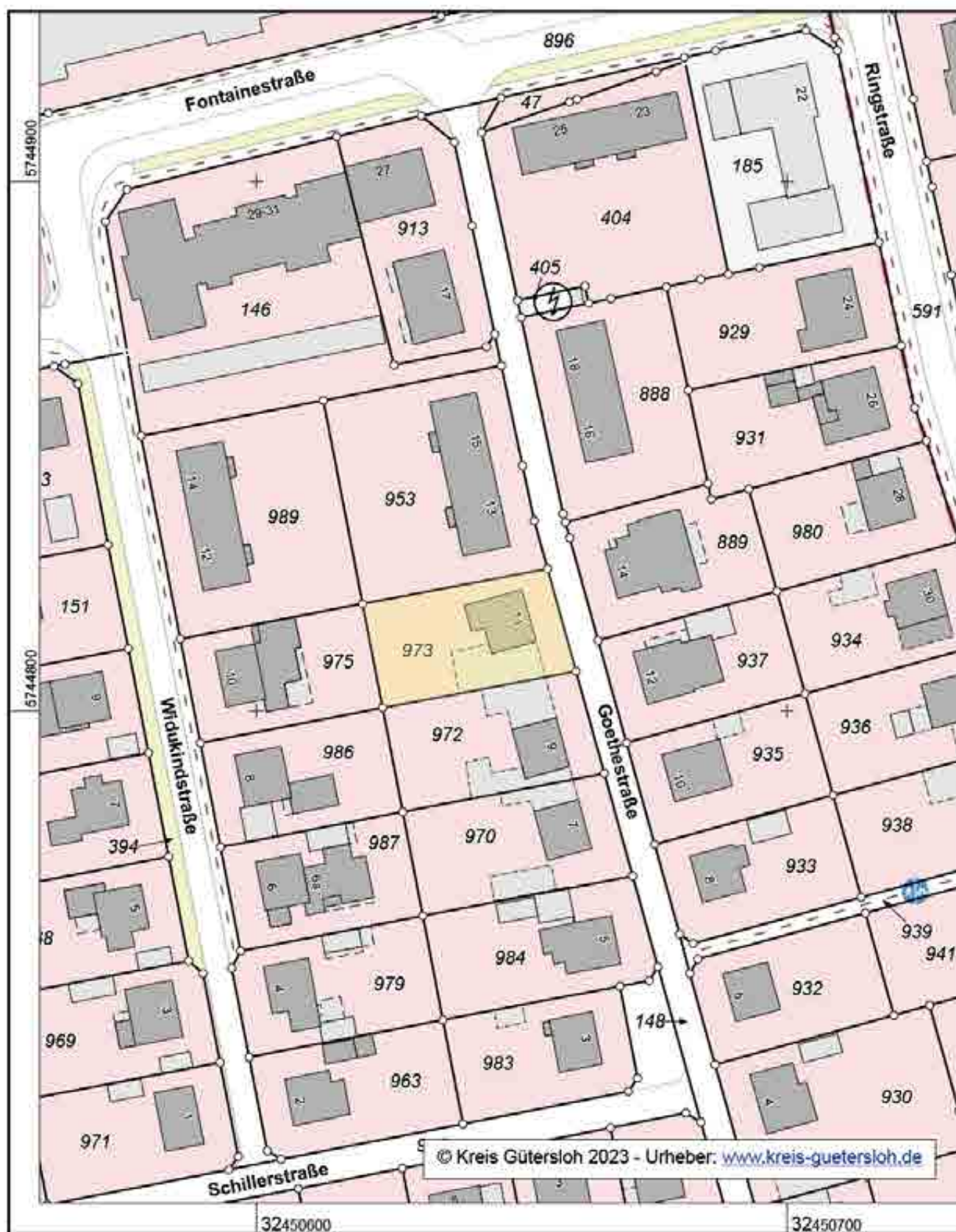
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan



Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 30.11.2023
Zeichen: 2023-06652



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.

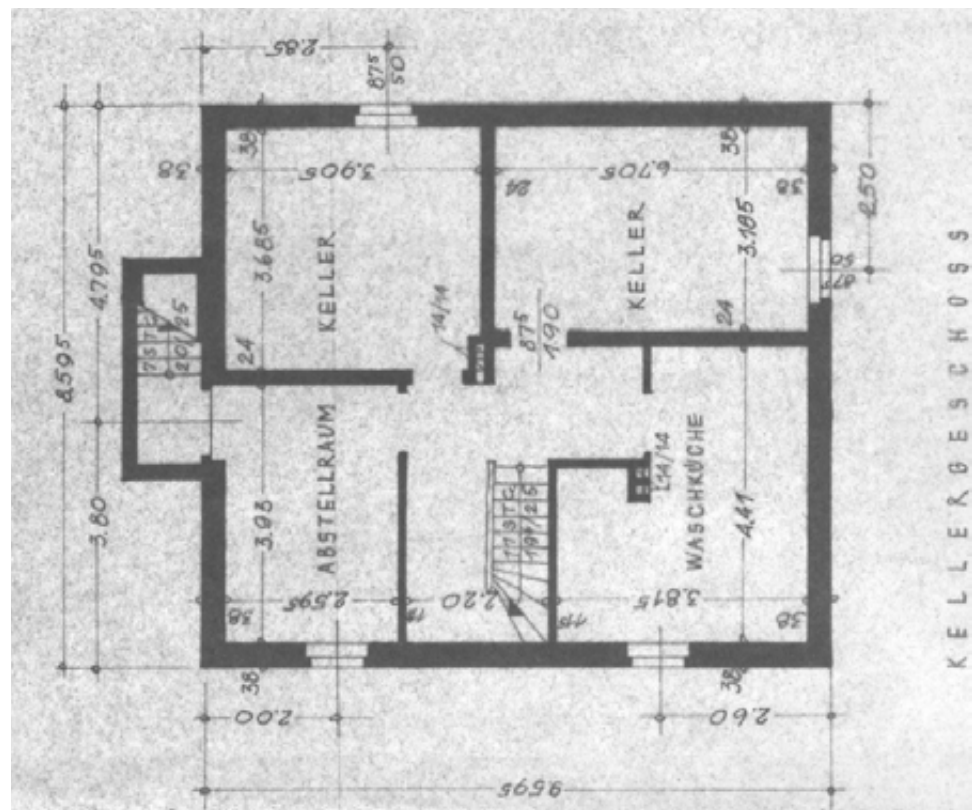


Anlage 6.: Grundriss KG 1954

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

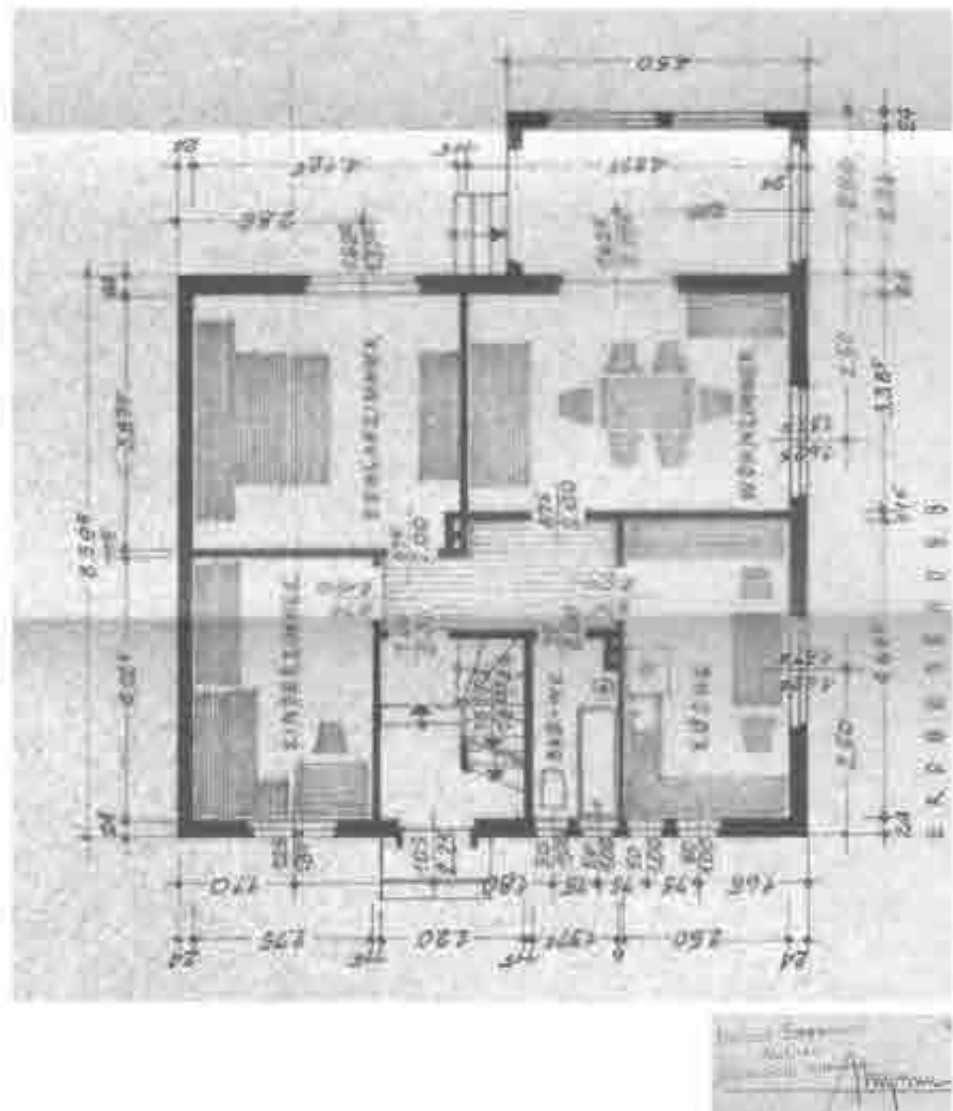


Anlage 6.1: Grundriss EG 1954

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

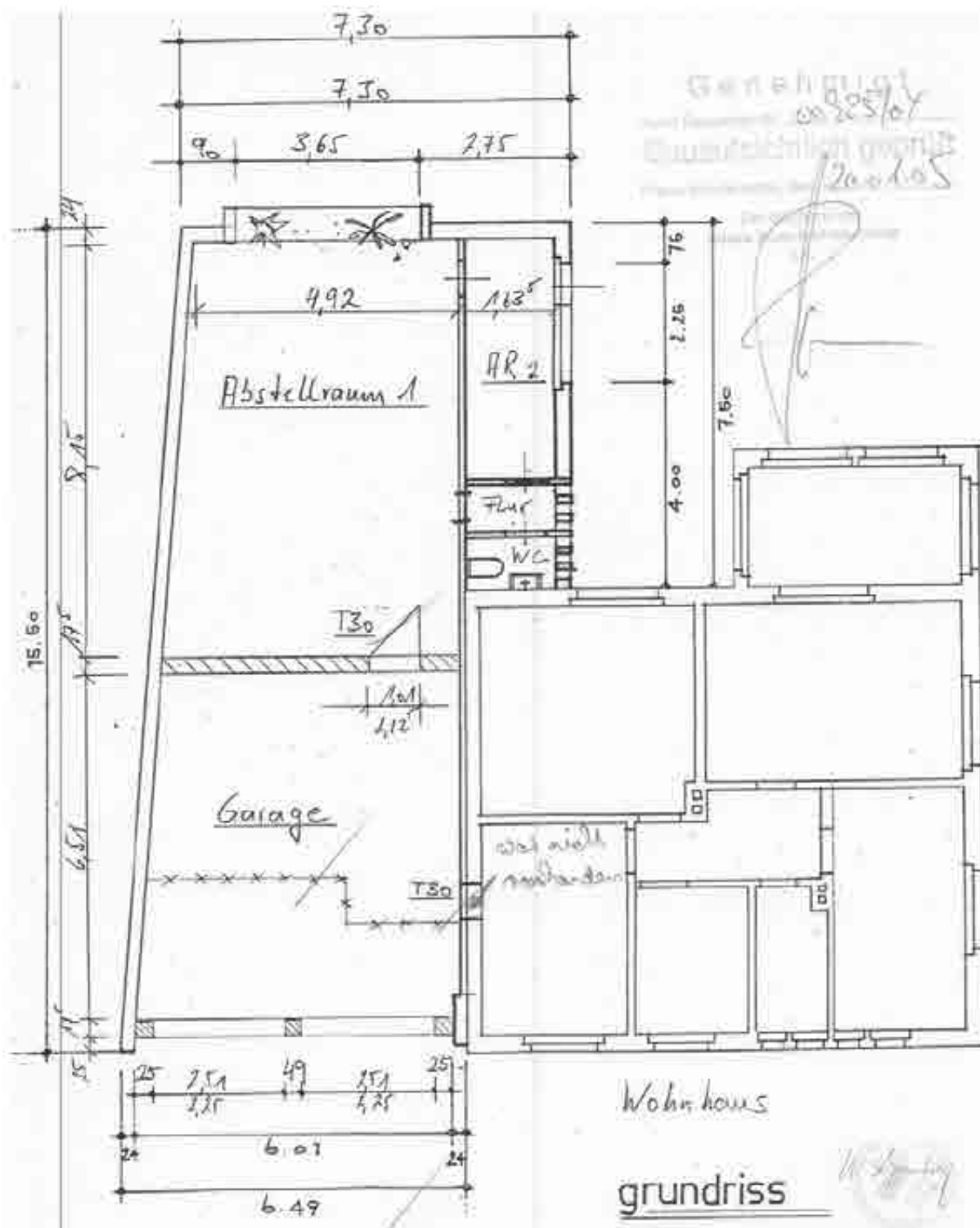


Anlage 6.2: Grundriss EG 2005

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

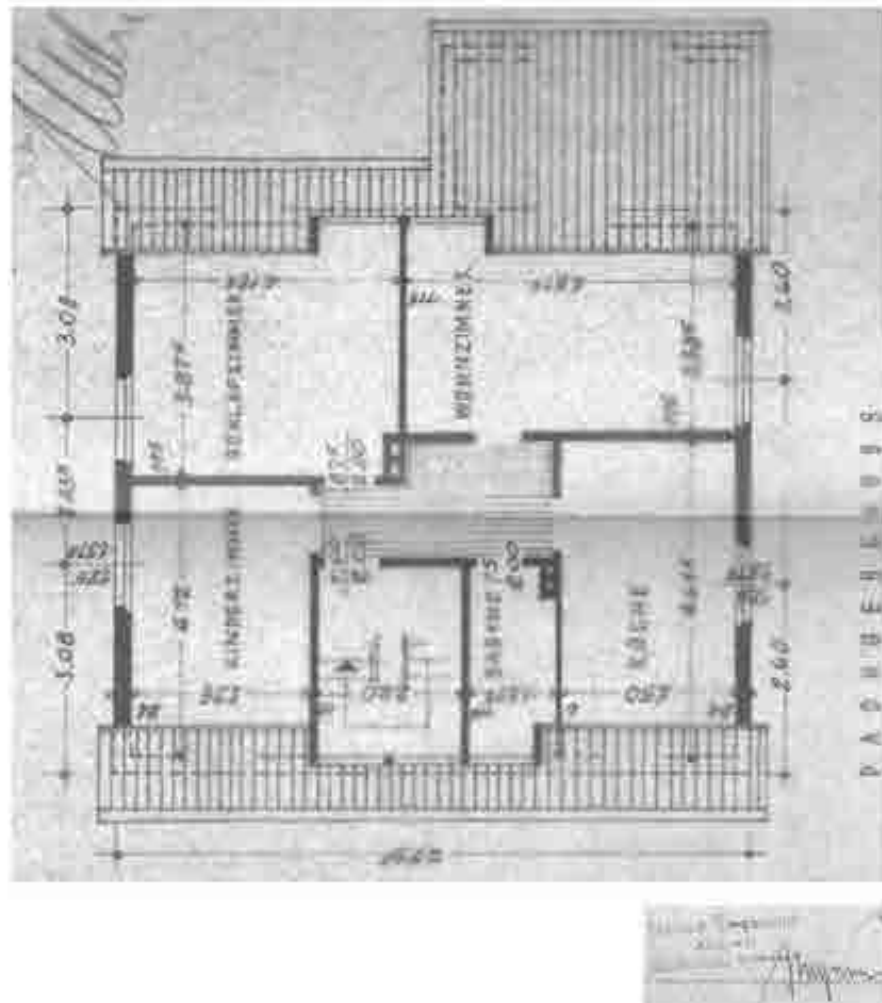


Anlage 6.3: Grundriss DG 1954

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

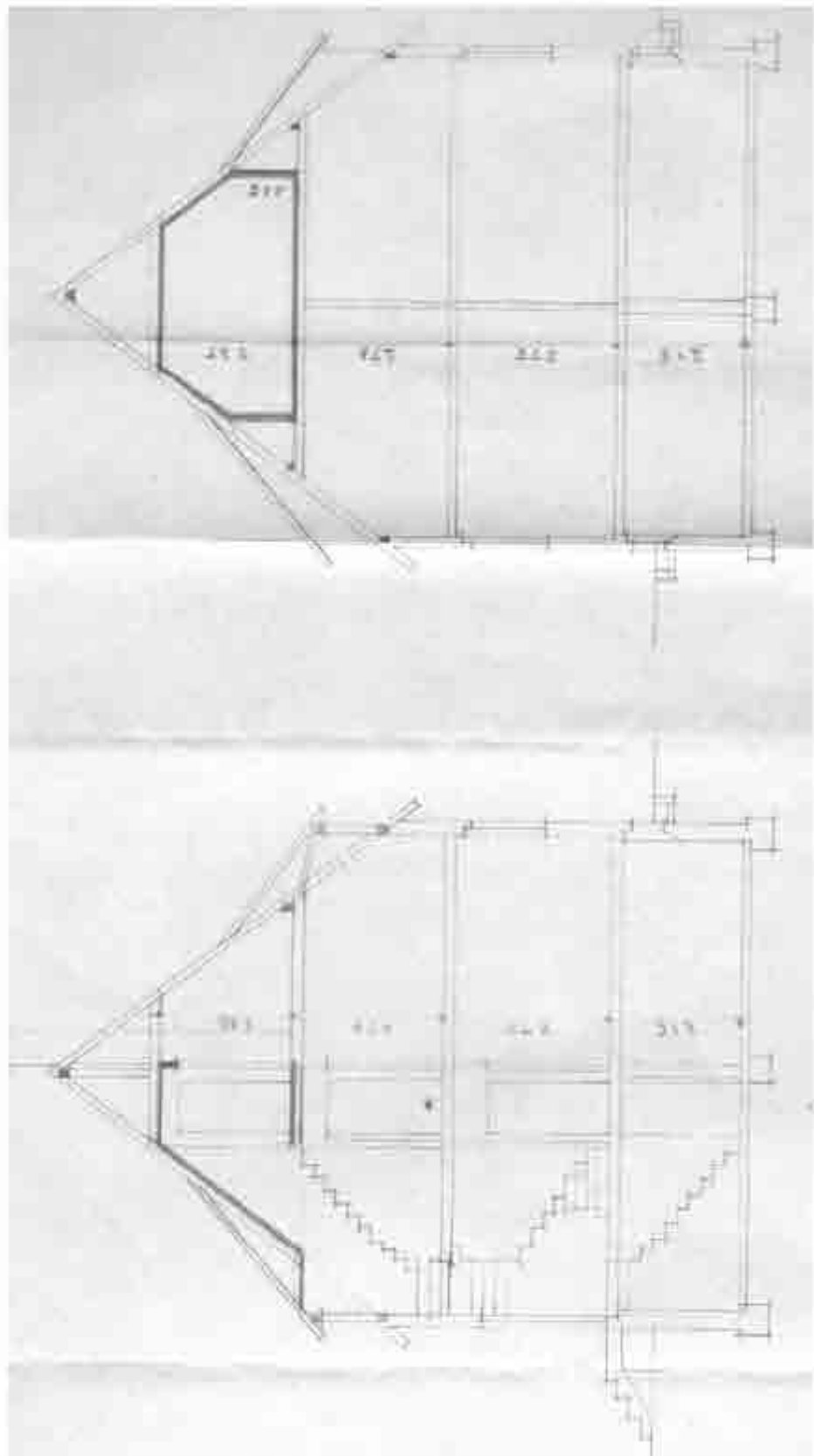


Anlage 6.4: Schnitt 1959

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

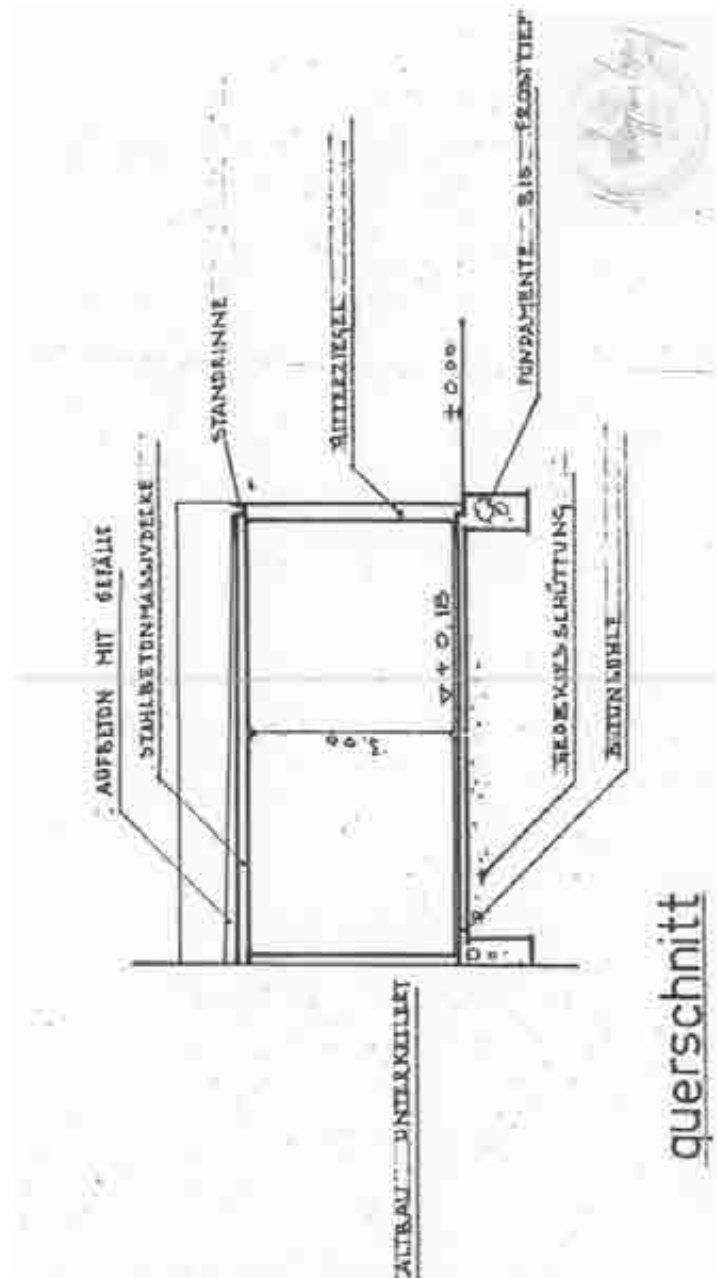


Anlage 6.5: Schnitt Anbau 2005

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

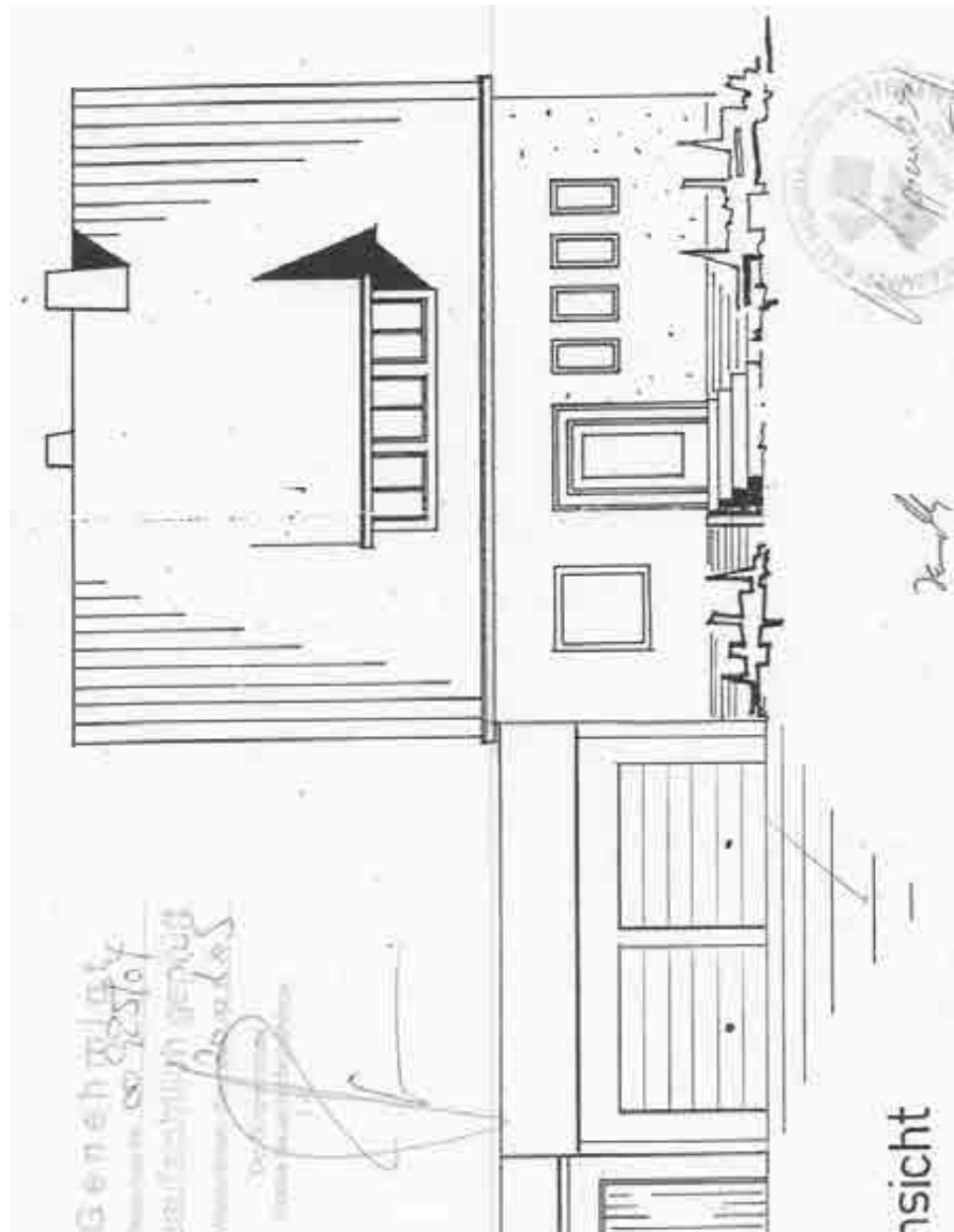


Anlage 6.6: Ansicht von Osten (2005)

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

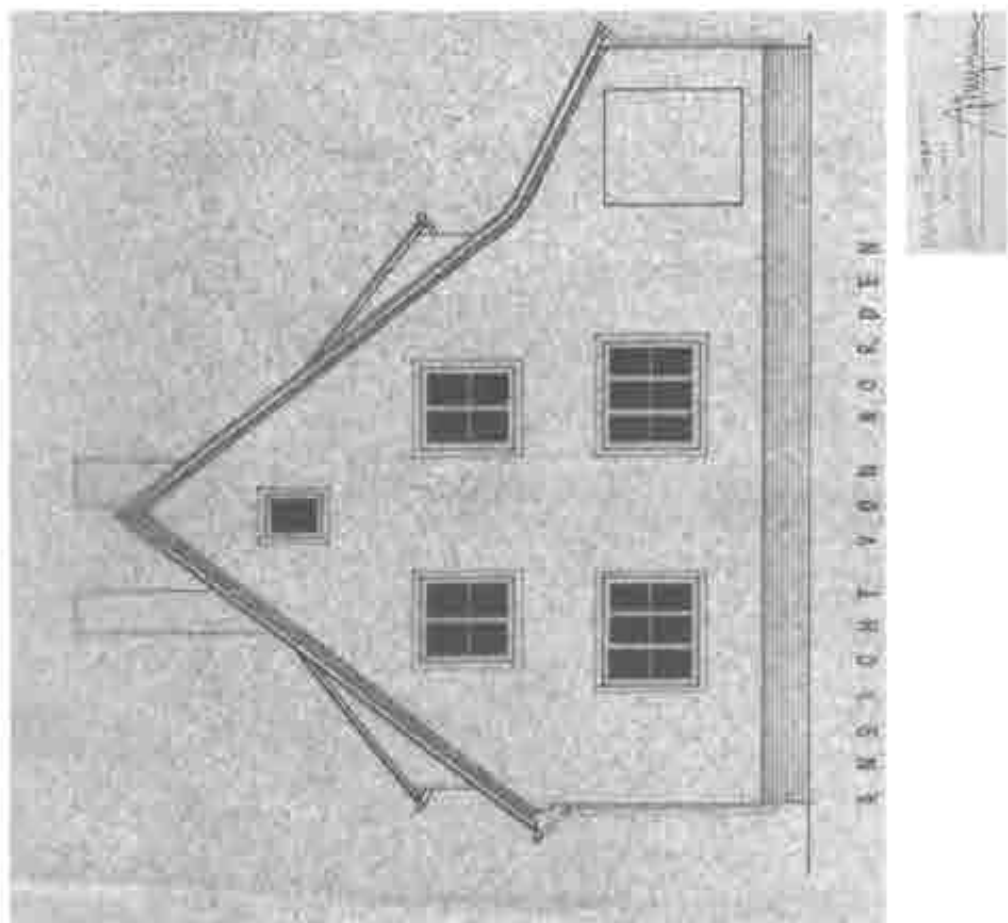


Anlage 6.7: Ansicht von Norden (1954)

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

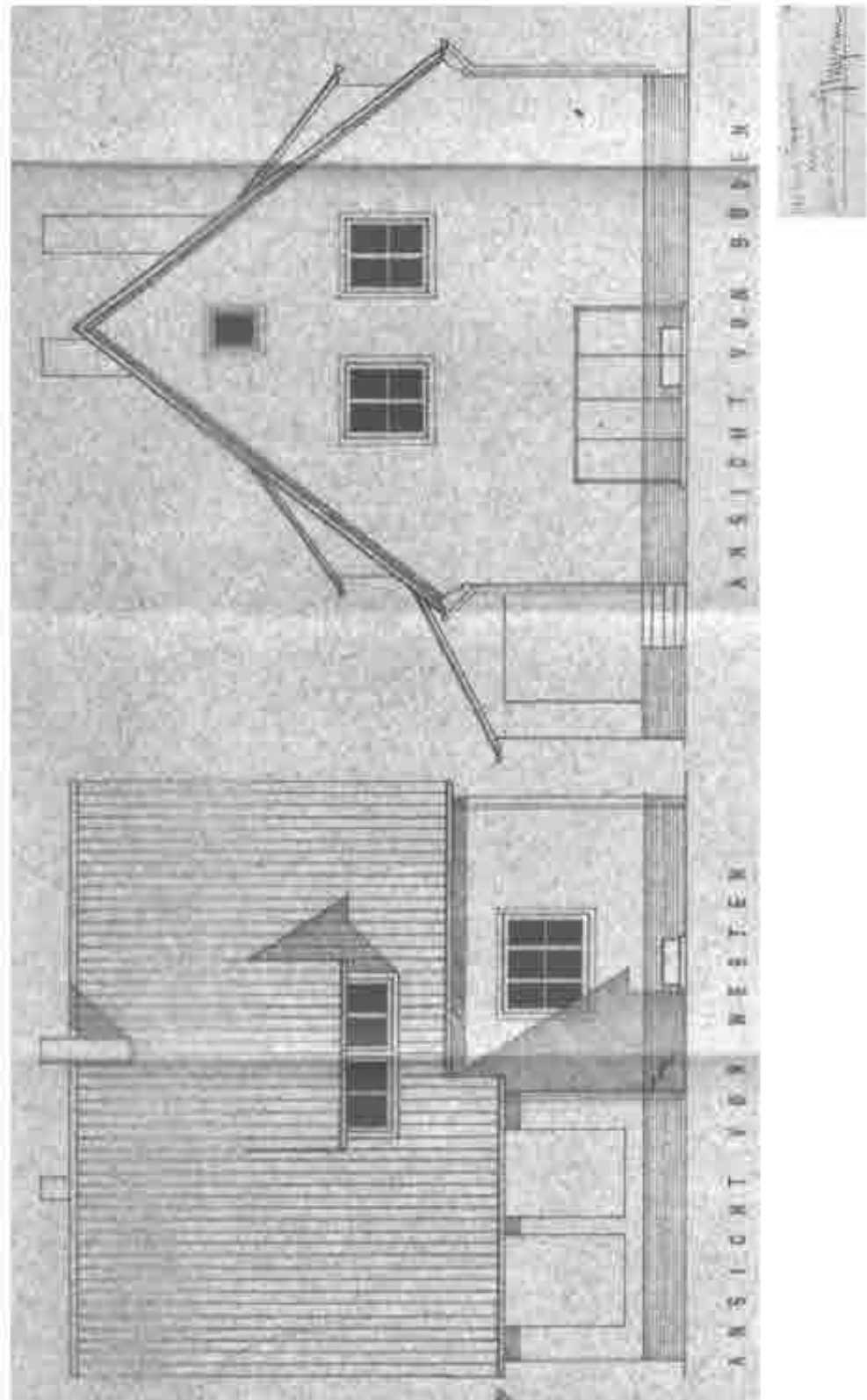


Anlage 6.8: Ansicht von Westen und Süden (1954)

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

Berechnung der Brutto-Grundfläche**Wohnhaus**

KG	8,595 m x 9,595 m x 1,0 x 1,0 =	82,469 m ²	
EG	8,595 m x 9,595 m x 1,0 x 1,0 =	82,469 m ²	
	4,500 m x 2,500 m x 1,0 x 1,0 =	11,250 m ²	
DG	8,595 m x 9,595 m x 1,0 x 1,0 =	<u>82,469 m²</u>	
		258,657 m ²	258,657 m ²

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt: rd..... **258,66 m²**

Garagen samt Abstellräumen und Nebenräumen

	5,440 m x 15,500 m x 1,0 x 1,0 =	84,320 m ²	
	1,050 m x 15,500 m x 0,5 x 1,0 =	8,138 m ²	
	1,760 m x 7,500 m x 1,0 x 1,0 =	<u>13,200 m²</u>	
		105,658 m ²	105,658 m ²
Die Brutto-Grundfläche der Garagen samt Abstellräumen und Nebenräumen beträgt insgesamt: rd.....			105,66 m²

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Basis der von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen durchgeführt.

Wohnhaus**Erdgeschoss**

Flur	1,750 m x	3,690 m x	1,0 x	0,97 =	6,264 m ²	6,264 m ²
Kinderzimmer	4,125 m x	2,750 m x	1,0 x	0,97 =	11,003 m ²	11,003 m ²
Schlafzimmer	3,875 m x	4,125 m x	1,0 x	0,97 =	15,505 m ²	
	0,500 m x	0,250 m x	-1,0 x	1,00 =	-0,125	15,380 m ²
Wohnzimmer	3,385 m x	4,875 m x	1,0 x	0,97 =	16,007 m ²	
	2,260 m x	4,020 m x	1,0 x	0,97 =	8,813	24,819 m ²
Küche	4,615 m x	2,500 m x	1,0 x	0,97 =	11,191 m ²	11,191 m ²
Bad / WC	3,100 m x	1,375 m x	1,0 x	0,97 =	4,135	
	0,500 m x	0,250 m x	-1,0 x	1,00 =	-0,125 m ²	4,010 m ²
Summe EG:						72,668 m²

Dachgeschoss

Flur	1,750 m x	3,690 m x	1,0 x	0,97 =	6,264 m ²	6,264 m ²
Kinderzimmer	3,320 m x	2,750 m x	1,0 x	0,97 =	8,856 m ²	8,856 m ²
Schlafzimmer	3,075 m x	2,825 m x	1,0 x	0,97 =	8,426 m ²	
	3,875 m x	1,300 m x	1,0 x	0,97 =	4,886 m ²	
	0,500 m x	0,250 m x	-1,0 x	1,00 =	-0,125 m ²	13,188 m ²
Wohnzimmer	2,585 m x	4,875 m x	1,0 x	0,97 =	12,224 m ²	
	0,800 m x	1,300 m x	1,0 x	0,97 =	1,009 m ²	13,233 m ²
Küche	3,815 m x	2,500 m x	1,0 x	0,97 =	9,251 m ²	9,251 m ²
Bad / WC	3,100 m x	1,000 m x	1,0 x	0,97 =	3,007	
	2,300 m x	0,375 m x	1,0 x	0,97 =	0,837	
	0,500 m x	0,250 m x	-1,0 x	1,00 =	-0,125 m ²	3,719 m ²
Summe DG:						54,510 m²