

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  
fax 0 52 42 / 93 50 65  
mobil 0151/14967536  
info@b2-architekten.de  
www.b2-architekten.de

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück  
Ostenstr. 3  
33378 Rheda-Wiedenbrück

27.05.2023  
Az.: 001 K 015/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das im Grundbuch von  
**Rheda-Wiedenbrück Blatt 27205**  
verzeichnete  
mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in  
**33378 Rheda-Wiedenbrück, Breslauer Straße 46**  
Gemarkung Rheda, Flur 29, Flurstück 189



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
21.04.2023  
ermittelt mit insgesamt

**rd. 287.000,00 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
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grund und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
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
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>8</b>
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2.	Wohnhaus.....	8
3.3.	Garagen / Stellplätze .....	10
3.4.	Außenanlagen .....	11
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	<b>12</b>
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
<b>5.</b>	<b>Ergebnis der Verkehrswertberechnung</b> .....	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>39</b>
6.1.	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	39
6.2.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
<b>7.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## 1. Vorbemerkungen

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

Auftrag vom 14. März 2023

Eigentümer des Grundstücks:

Grundbuch und Katasterangaben des Grundstücks:

Grundbuch von Rheda-Wiedenbrück Blatt 27205  
Gemarkung Rheda, Flur 29, Flurstück 189

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der  
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

21.04.2023

Tag der Ortsbesichtigung

21.04.2023

Tag der Ortsbesichtigung:

Die Eigentümer wurden am 30.03.2023 per Einschreiben mit Rückschein zu einem Besichtigungstermin am 14. April 2023 informiert, das Einschreiben lt. Postverfolgung am 31.03.2023 zugestellt bzw. zur Abholung an der Poststelle hinterlegt.

An dem Termin am 14. April 2023 wurde zwar von \_\_\_\_\_ geöffnet, eine Besichtigung des Objektes wurde von \_\_\_\_\_ jedoch nicht ermöglicht weil er angeblich über den Termin zu spät informiert worden sei.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde daraufhin eine reine Außenbesichtigung am 21. April 2023 durchgeführt. Diese wurde vom öffentlichen Straßenraum aus durchgeführt.

Teilnehmer an beiden Ortsterminen:

Der Sachverständige Dipl.-Ing. Jan A. Bergkemper und  
Dipl.-Ing. Petra 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, Schnitte)
- 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. 3 km entfernt  
B 61, ca. 4,5 km entfernt

Autobahnzufahrt: A2, Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück, ca. 4 km entfernt  
A44, Anschlussstelle Geseke, ca. 40 km entfernt

Bahnhof: Rheda, ca. 2,3 km 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. 2 km  
Entfernung zum Zentrum Ortsteil Wiedenbrück ca. 3,4 km  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 550 m entfernt  
ÖPNV ca. 500 m entfernt

Wohnlage: mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise, ca. 1950er Baujahre

Immissionen: Zum Besichtigungszeitpunkt wurden Immissionen durch Lärm und zum Teil Luftschadstoffe durch die in ca. 130 m Entfernung verlaufende Autobahn A2 festgestellt.

topographische Grundstückslage: eben

## 2.2. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 4)

Straßenfront: „Breslauer Straße“ ca. 20 m

Grundstücksgröße: Gemarkung Rheda, Flur 29, Flurstück 189  
829 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: rechteckig  
mittlere Breite: ca. 20 m  
mittlere Tiefe: ca. 42 m

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

## 2.3. Erschließung

Straßenart und Ausbau: „Breslauer Straße“:  
Wohnstraße, voll ausgebaut, kanalisiert und asphaltiert, zweiseitiger Gehweg, zum Teil gepflastert mit Betonsteinpflaster, zum Teil unbefestigt und mit Gras-bzw. Unkrautbewuchs

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: soweit ersichtlich elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss für Abwasser und Regenwasser, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzständige Bebauung durch den Gebäudekörper als Doppelhaus.

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 27205 vom 12.04.2023 vor. In Abteilung I des Grundbuches sind unter den laufenden Nummern  
1.1  
- zu 1/2 Anteil -  
1.2  
- zu 1/2 Anteil -  
als Eigentümer eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuches von Rheda-Wiedenbrück Blatt 27205 bestehen folgende Eintragungen:  
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1 K 15/22).  
Eingetragen am 03.11.2022 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 19948 hierher übertragen am 30.11.2022.

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 Wertermittlungsstichtag 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 29, Flurstück 189 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht

**Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 21.04.2023 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 offensichtlich von bewohnt. Zu möglichen weiteren Bewohnern kann hier keine Angabe gemacht werden.

### 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.

Die Eigentümer wurden am 30.03.2023 per Einschreiben mit Rückschein zu einem Besichtigungstermin am 14. April 2023 informiert, das Einschreiben lt. Postverfolgung am 31.03.2023 zugestellt bzw. zur Abholung an der Poststelle hinterlegt.

An dem Termin am 14. April 2023 wurde zwar von \_\_\_\_\_ geöffnet, eine Besichtigung des Objektes wurde von \_\_\_\_\_ jedoch nicht ermöglicht weil er angeblich über den Termin zu spät informiert worden sei.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde daraufhin eine reine Außenbesichtigung am 21. April 2023 durchgeführt. Diese wurde vom öffentlichen Straßenraum aus 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 Bauakte 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: Eingeschossige Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss, voll (bis auf die Anbauten) unterkellert, Satteldach,  
Wohnfläche ca.: 154,55 m<sup>2</sup>.

Baujahr: 1954 (laut Bauakten)  
1964 Garage mit Geräteraum (laut Bauakten)  
1980 An- und Umbau des Wohnhauses (laut Bauakten)

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

- 1972: Einbau einer Öl-Heizungsanlage
- 1980: Verklinkerung der Außenfassaden
- ca. 1980er Jahre: Erneuerung Hauseingangstür
- ca. 1980er Jahre: Erneuerung der Fenster
- ca. 1980er Jahre: Erneuerung Dachdeckung

Weiteres war von außen nicht erkennbar

**Außenansicht:** Klinkermauerwerk rötlich, ohne Sockelausbildung, Satteldach mit Eindeckung aus grauen Tonpfannen, Gauben- und Dachrandverkleidungen mit Faserzementschindeln

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

**Konstruktionsart:** Massivbauweise in Stahlbeton / Mauerwerk (laut Bauakte)

**Fundamente:** Stahlbeton (laut Bauakte)

**Umfassungswände:** Mauerwerk (laut Bauakte)

**Innenwände:** Mauerwerk (laut Bauakte)

**Geschossdecken:** Massivdecken (laut Bauakte)

**Treppen:**  
Hauseingang: fünf Stufen mit Spaltplatten auf Tritt- und Setzstufen  
weitere Treppen konnten 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 Strukturverglasung, Rollläden aus Kunststoff, grau Außenfensterbänke aus Naturstein

**Türen:**  
Hauseingangstür: Türelement aus Aluminiumrahmen, braun mit Zweifachverglasung, Strukturverglasung

Innentüren: konnten nicht besichtigt werden

### **Ausstattungsbeschreibung technischer Ausbau**

Abwasserinstallationen: Kanalanschluss zum kommunalen Abwasserkanal  
(gemäß Bauakte)

Dachentwässerung: Dachrinnen: Material nicht erkennbar, da verkleidet  
Fallrohre: Kunststoff

Trinkwasserinstallationen: Anschluss an kommunale Trinkwasserversorgung

Elektroinstallation: konnte nicht besichtigt werden

Heizung/Warmwasserversorgung: konnte nicht besichtigt werden  
(gemäß Bauakten wurde 1972 eine Öl-Heizungsanlage  
eingebaut)

Kamin: ein Schornstein auf der Doppelhaushälfte,  
ein weiterer auf der Mitte des gesamten Daches des  
Doppelhauses

Sanitäre Installation: konnte nicht besichtigt werden

### **Besondere Bauteile/Einrichtungen**

Besondere Bauteile: - 1 Hauseingangstreppe  
- 1 Dachgaube  
- 1 Dachterrasse

Besondere Einrichtungen: nicht erkennbar

### **Baumängel/Bauschäden/Zustand des Gebäudes**

Bauschäden und Baumängel: - leichte Schäden im Bereich der Dachdeckung durch  
verrutschte und beschädigte Dachziegel

Grundrissgestaltung: durchschnittliche Grundrissgestaltung, dem Baujahr  
entsprechend (laut Bauakten)

Belichtung und Besonnung: durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend (laut Bauakten)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich insgesamt als  
befriedigend zu bezeichnen.  
Es war kein Unterhaltungs- und Instandhaltungsstau  
erkennbar.

### **3.3. Garagen / Stellplätze**

Garage: 1 Garage für einen PKW mit angebautem Abstellraum,  
Massivbauweise mit hellem Außenputz, Satteldach,  
1 Schwingtor aus Stahlblech, braun  
leichte Schäden am Garagentor,  
sonst soweit ersichtlich insgesamt befriedigender  
Unterhaltungszustand

Stellplätze: sind auf dem Grundstück keine vorhanden

Anmerkung: Soweit von außen ersichtlich ist die Garage komplett mit diversen Gegenständen / Unrat gefüllt.

### 3.4. Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Befestigung der Wegefläche zum Hauseingang und der Garagenzufahrt aus Betonsteinpflaster, grau. Das Grundstück auf der Straßenseite ist gestaltet mit Beeten, Bäumen und Sträuchern. Neben dem Wohnhaus und vor der Garage ist diverses Material und Unrat abgestellt worden. Die Außenanlagen machen einen eher ungepflegten Eindruck.

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 33378 Rheda-Wiedenbrück, Breslauer Straße 46 zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch Rheda-Wiedenbrück Blatt 27205  
Gemarkung Rheda, Flur 29, Flurstück 189

Grundstücksgröße: 829 m<sup>2</sup>

### 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.<sup>1</sup> 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/m<sup>2</sup> 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).

---

<sup>1</sup> „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.<sup>2</sup>

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 **250,00 Euro/m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup> , BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	= 21.04.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundflächenzahl (GFZ)	= /
Grundstückstiefe	= 42 m
Grundstücksbreite	= 20 m
Grundstücksfläche	= 829 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.04.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)		=	250,00 Euro/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.				
insgesamt	+ 0,00 Euro/m <sup>2</sup>	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)</b>		=	<b>250,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.04.2023	x 1,00	E01

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	nicht definiert	eher ungünstige Lage	x 0,97	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	829	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	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	42	x 0,98	E03
Zuschnitt	nicht definiert	rechteckig	x 1,00	
Sonstiges	/	/	x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 237,65 Euro/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.				
insgesamt			- 0,00 Euro/m <sup>2</sup>	
<b>Relativer Bodenwert</b>			= 237,65 Euro/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
<b>Relativer Bodenwert</b>		=	237,65 Euro/m <sup>2</sup>
Fläche		x	829,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert</b>		=	197.011,85 Euro
<b>Bodenwert</b>		rd.	197.010,00 Euro

Der Bodenwert beträgt

zum Wertermittlungstichtag 21.04.2023 insgesamt rd.

197.010,00 Euro

## Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### E01

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

2022:	240,00 Euro/m <sup>2</sup>
2021:	210,00 Euro/m <sup>2</sup>
2020:	180,00 Euro/m <sup>2</sup>
2019:	170,00 Euro/m <sup>2</sup>
2018:	160,00 Euro/m <sup>2</sup>
2017:	160,00 Euro/m <sup>2</sup>
2016:	160,00 Euro/m <sup>2</sup>
2015:	150,00 Euro/m <sup>2</sup>
2014:	135,00 Euro/m <sup>2</sup>
2013:	135,00 Euro/m <sup>2</sup>
2012:	130,00 Euro/m <sup>2</sup>
2011:	125,00 Euro/m <sup>2</sup>

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 eher unwahrscheinlich anzunehmen ist.

### E02

Die eher ungünstige Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone mit der Nähe zur Autobahn A2 und dadurch vorhandenen/möglichen entsprechenden Immissionen wird mit einem pauschalen Abschlag von 3 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

### E03

Die erhöhte Grundstückstiefe im Verhältnis zur Grundstücksbreite wird mit einem pauschalen Abschlag von 2 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

### 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	Garage
<b>Berechnungsbasis:</b>		
- Brutto-Grundfläche (BGF)	281,49 m <sup>2</sup>	42,75 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex 21.04.2023 (2010=100)</b>	176,44	176,44
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
- NHK modifiziert im Basisjahr (2010)	729,23 Euro/m <sup>2</sup> BGF	485,00 Euro/m <sup>2</sup> BGF
- NHK am Wertermittlungsstichtag	1.286,67 Euro/m <sup>2</sup> BGF	855,75 Euro/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>		
Normgebäude	362.183,93 Euro	36.583,16 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
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	362.183,93 Euro	36.583,16 Euro
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	60
- Restnutzungsdauer (RND)	16	1
- prozentual	80,00 %	98,33 %
- Betrag	289.747,15 Euro	35.973,44 Euro
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	72.436,79 Euro	609,72 Euro
- besondere Bauteile	900,00 Euro	0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro	0,00 Euro
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	73.336,79 Euro	609,72 Euro

Gebäudewert insgesamt	73.946,51 Euro
Wert der Außenanlagen	3.697,33 Euro
Wert der Gebäude und Außenanlagen	77.643,83 Euro
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	197.010,00 Euro
vorläufiger Sachwert	274.653,83 Euro
Marktanpassungsfaktor	1,18
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	324.091,52 Euro
Sicherheitsabschlag, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, pauschal 10 %	-32.409,15 Euro
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-100,00 Euro
<b>Sachwert des gesamten Grundstücks</b>	291.582,37 Euro
	<b><u>291.600,00 Euro</u></b>

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

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



## 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					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verklebung 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 Holzverklebung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestufte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Balkonstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Farfgläse, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elokalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Follendichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsperrdämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; betriebsfähiges 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 Fenster-schutzgläser, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Holzgarnen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgarnen	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Torblätter	gestufte Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Büchholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverklebung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbelendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbelendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbelendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenveränderung (Holzpaneele/Kassettan); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; Anlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Eichenholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Anlage 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, Kunststoffplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eichenholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	6
Sanitäreinrichtungen	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, bzw. 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 Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflütheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläs-sen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Klappsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus**

Typ 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser 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	0,7	0,3				23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände- und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,4	0,6			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,2	0,8			6
						100
Kostenkennwert für o.g. Gebäudeart in Euro/m <sup>2</sup> BGF	615	685	785	945	1180	
Anteil Standardstufe x Wägungsanteil x Kostenkennwert						
Außenwände	99,02 €	47,27 €				146,28 €
Dächer	46,13 €	51,38 €				97,50 €
Außentüren und Fenster		75,35 €				75,35 €
Innenwände- und Türen		37,68 €	43,18 €			80,85 €
Deckenkonstruktion und Treppen		30,14 €	51,81 €			81,95 €
Fußböden			39,25 €			39,25 €
Sanitäreinrichtungen		18,50 €	49,46 €			67,95 €
Heizung		30,83 €	35,33 €			66,15 €
Sonstige technische Ausstattung		8,22 €	37,68 €			45,90 €

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 / m<sup>2</sup> BGF =**

**701,18 €**

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2010 Grundwert	=	701,18 Euro/m <sup>2</sup> (BGF)
Werteinfluss wegen: Zuschlag wegen Anbau 1980	x	1,040
Werteinfluss wegen: /	x	1,000
Werteinfluss wegen: /	x	1,000

**Regional- und objektspezifische Modifizierungen:**

• Regionalfaktor (siehe Sachwertberechnung)	x	1,000
modifizierter NHK-Grundwert	=	729,23 Euro/m <sup>2</sup> (BGF)

### Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- 1 Hauseingangstreppe		200,00 Euro
- 1 Dachgaube		300,00 Euro
- 1 Dachterrasse		400,00 Euro
<b>Summe</b>		<b>900,00 Euro</b>

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
<b>Summe</b>		<b>0,00 Euro</b>

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

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- leichte Schäden im Bereich der Dachdeckung durch verrutschte und beschädigte Dachziegel	-100,00 Euro
<b>Summe</b>	<b>-100,00 Euro</b>

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 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 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.

Da nur eine reine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wird hier unterstellt, dass abgesehen von den unter Pkt. 3.2 aufgeführten Maßnahmen keine wesentlichen, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Somit bezieht sich die Restnutzungsdauer auf das Ursprungsbaujahr plus die o.g. Maßnahmen.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des 1980 erfolgten Anbaus lässt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre ableiten.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 16 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 2023 für den Kreis Gütersloh mit 1,18 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 befriedigend 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 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 <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(Euro/m <sup>2</sup> )	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	gesamt	154,55	0,00	0,00	0,00
		/	0,00	0,00	0,00
Garage		/	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>			-	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(Euro/m <sup>2</sup> )	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	gesamt	154,55	6,50	1.004,58	12.054,90
		/	0,00	0,00	0,00
Garage	gesamt			30,00	360,00
<b>Summe</b>		<b>154,55</b>	-	<b>1.034,58</b>	<b>12.414,90</b>

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.

**Rohrertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.414,90 Euro**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
( 26 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **- 3.227,87 Euro**

**jährlicher Reinertrag** = **9.187,03 Euro**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)  
1,0 % von **197.010,00 Euro**  
(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) **- 1.970,10 Euro**

**Ertrag der baulichen Anlagen** = **7.216,93 Euro**

**Vervielfältiger** (gem. Anlage zur ImmoWertV)  
bei p = 1,0 % Liegenschaftszinssatz  
und n = 16 Jahren Restnutzungsdauer **x 14,720**

**Ertrag der baulichen Anlagen** = **106.233,15 Euro**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 197.010,00 Euro**

**vorläufiger Ertragswert** = **303.243,15 Euro**

**sonstige wertbeeinflussende Umstände** **-100,00 Euro**

= **303.143,15 Euro**

**Sicherheitsabschlag, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, pauschal 10 %** **-30.314,32 Euro**

**Ertragswert** **272.828,84 Euro**

#### 4.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauakte 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.

Für das hier zu bewertende Objekt scheinen unter Berücksichtigung der Angaben im Mietspiegel der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 01.07.2022 sowie der sonstigen Umstände wie z. B. der Lage 6,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 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/m<sup>2</sup> 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.

Da nur eine reine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wird hier unterstellt, dass abgesehen von den unter Pkt. 3.2 aufgeführten Maßnahmen keine wesentlichen, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Somit bezieht sich die Restnutzungsdauer auf das Ursprungsbaujahr plus die o.g. Maßnahmen.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des 1980 erfolgten Anbaus lässt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre ableiten.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 16 Jahre.

#### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- leichte Schäden im Bereich der Dachdeckung durch verrutschte und beschädigte Dachziegel	-100,00 Euro
<b>Summe</b>	<b>-100,00 Euro</b>

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 befriedigend 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. 291.600,00 Euro,  
Der Ertragswert mit rd. 272.828,84 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 0,4 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in geringer Qualität (keine Vergleichsmieten, kein örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, kein regionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,6 (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  $0,4 \text{ (a)} \times 0,6 \text{ (b)} = 0,24$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[ 291.600,00 \text{ Euro} \times 0,80 + 272.828,84 \text{ Euro} \times 0,24 ] / 1,04 = 287.268,19 \text{ Euro}$

rd. 287.000,00 Euro

## 5. Ergebnis der Verkehrswertberechnung

Der Verkehrswert für das  
mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in  
33378 Rheda-Wiedenbrück, Breslauer Straße 46

Grundbuch Rheda-Wiedenbrück Blatt 27205  
Gemarkung Rheda, Flur 29, Flurstück 189  
Grundstücksgröße 829 m<sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 mit rd.

**287.000,00 Euro**

in Worten: zweihundertsiebenundachtzigtausend 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 27.05.2023

\_\_\_\_\_  
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 von 1952 .....	14
Anlage 6.1: Grundriss EG von 1980.....	15
Anlage 6.2: Grundriss DG von 1980 .....	16
Anlage 6.3: Schnitte.....	17
Anlage 6.4: Grundriss Garage u. Schnitt.....	18
Anlage 6.5: Ansichten von Norden und Osten .....	19
Anlage 6.6: Ansicht von Süden .....	20
Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche .....	21
Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen .....	22

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](#)

„Breslauer Straße”,  
Blick Richtung Westen



„Breslauer Straße”,  
Blick Richtung Osten



Straßenseite,  
Ansicht des  
Objekts (rechts) von  
Südwesten



Detail Gaube



Straßenseite,  
Ansicht des Objekts von  
Süden





Detail Dach



Detail Gaube



Detail Dach

Eingangsbereich,  
Ansicht von Südosten



Eingangsbereich,  
Ansicht von Südosten



Detail Treppe





Detail Fenster



Straßenseite,  
Ansicht des Objekts von  
Südosten



Straßenseite,  
Zufahrt Garage

**Straßenseite,  
Zufahrt Garage,  
Detail Bodenbelag**



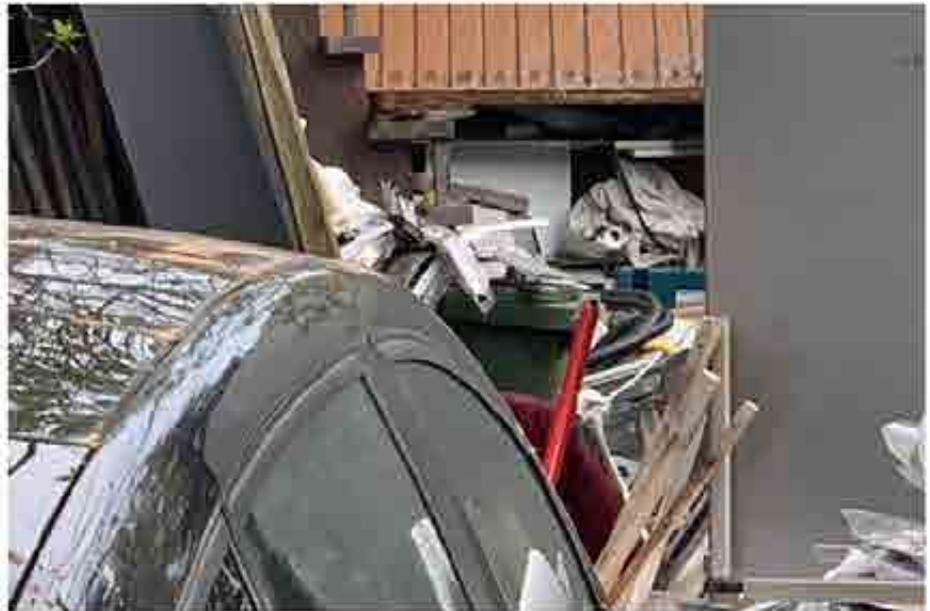
**Garage,  
Ansicht von Südosten**



**Garage,  
Ansicht von Südosten**



Blick in die Garage



Detail Dach,  
Ansicht von Osten



Detail Dachterrasse,  
Ansicht von Osten



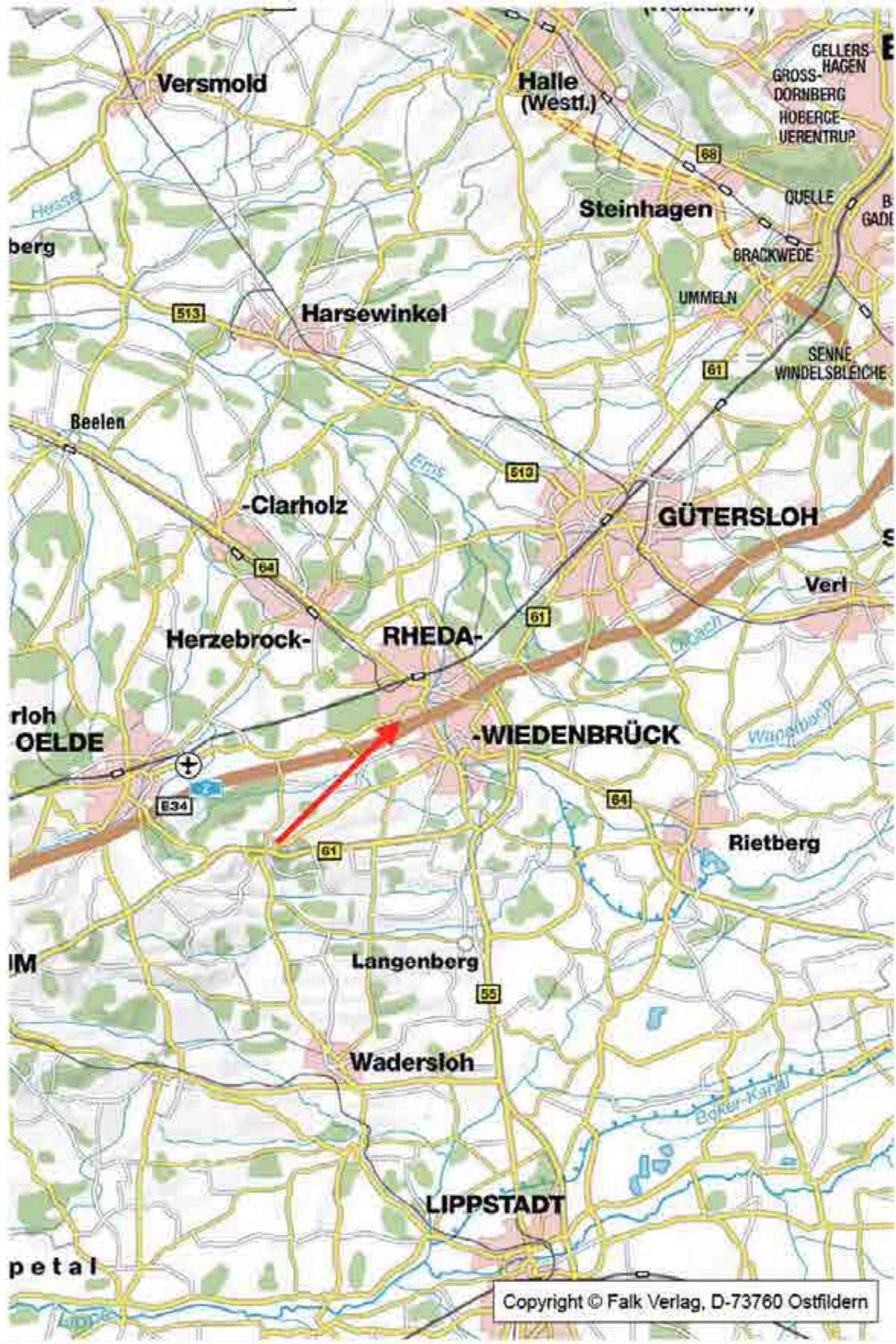
Detail Dachterrasse,  
Ansicht von Osten



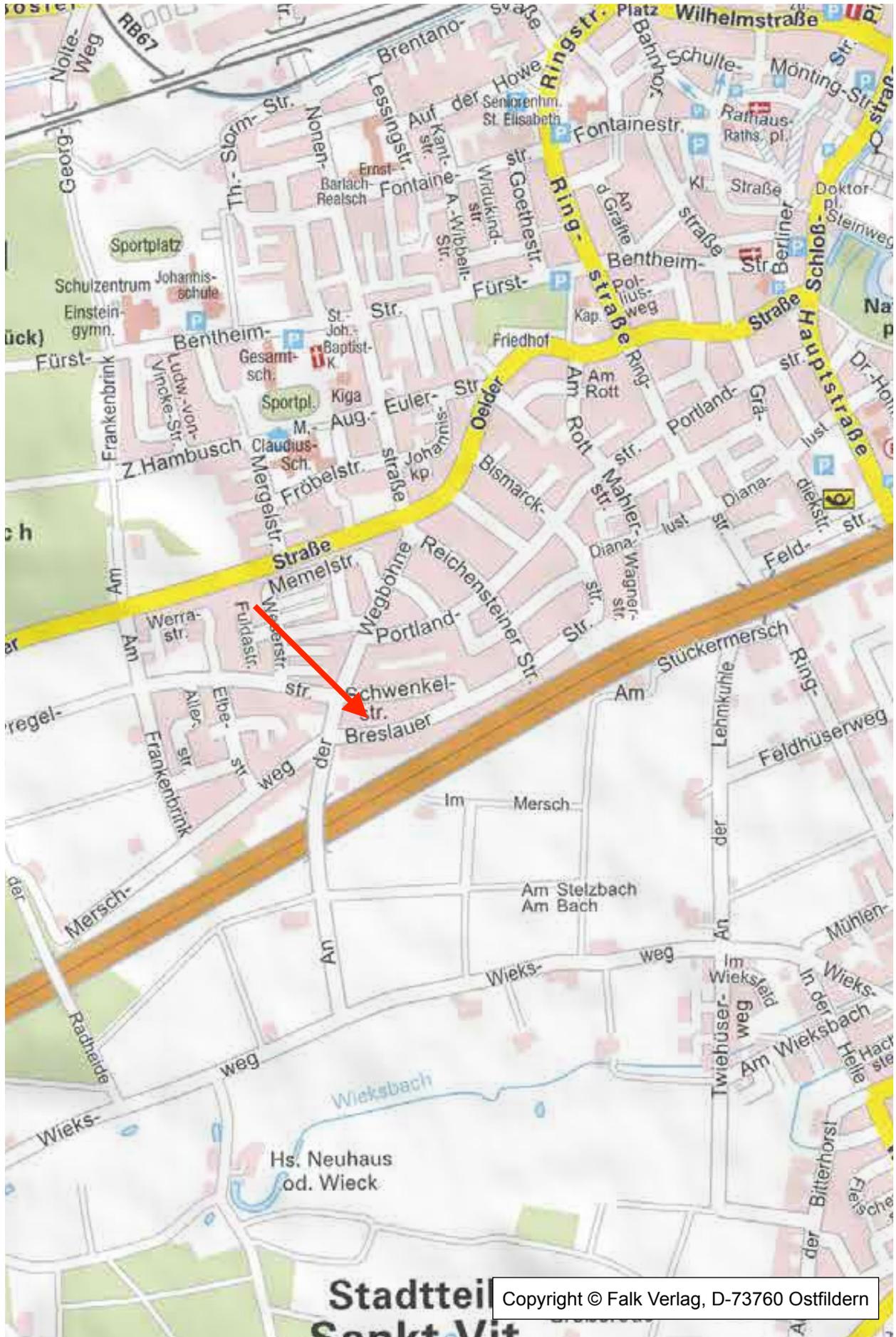
Straßenseite,  
Ansicht des Objekts von  
Osten



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan





# Kreis Gütersloh Katasteramt

Herzebrocker Straße 140  
33334 Gütersloh

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 189

Flur: 29

Gemarkung: Rheda

Breslauer Straße 46, Rheda-Wiedenbrück

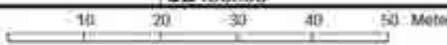
Erstellt: 12.04.2023

Zeichen: 2023-02266



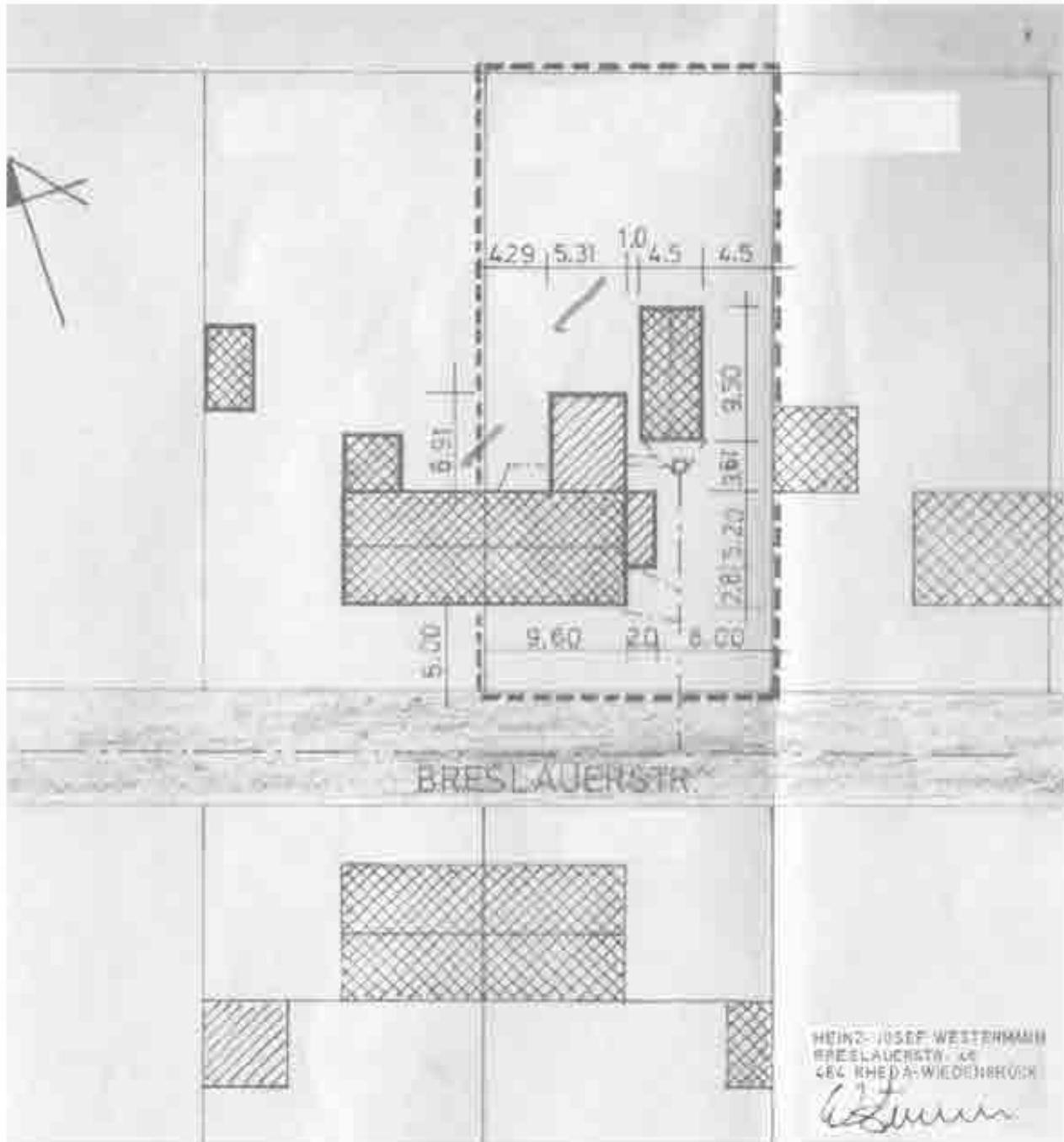
© Kreis Gütersloh 2023 - Urheber: [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de)

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.



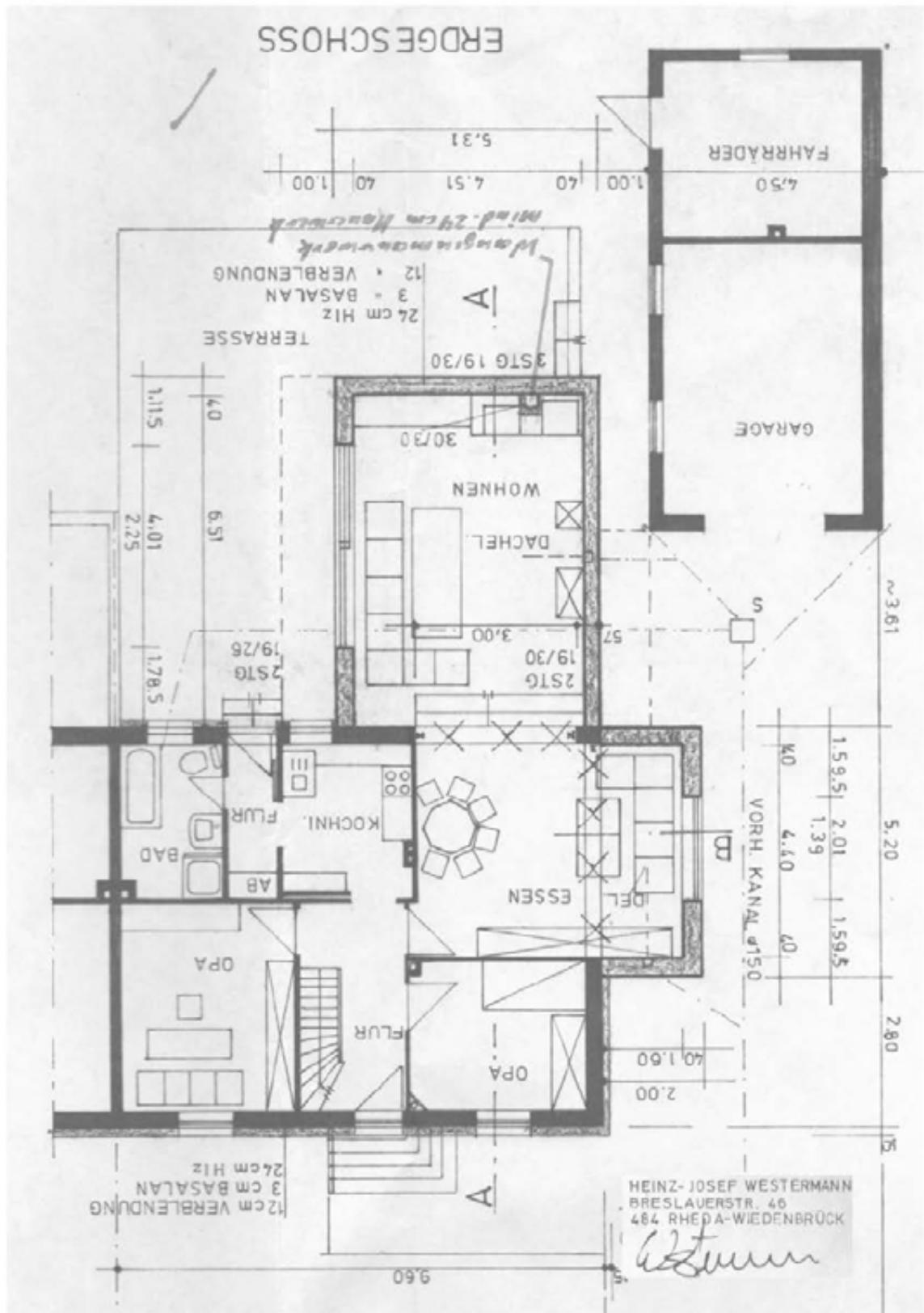


**Anlage 6.1: Grundriss EG von 1980**

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

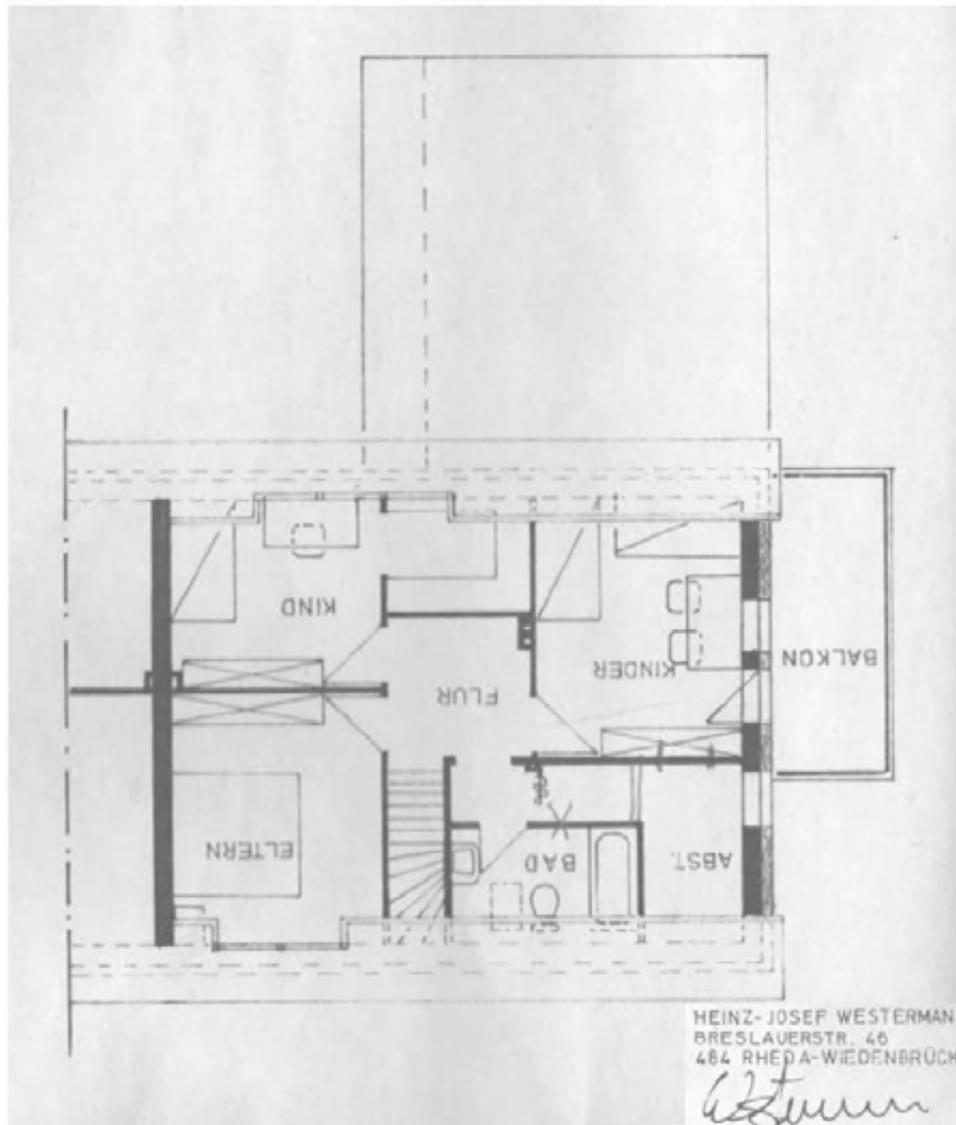


**Anlage 6.2: Grundriss DG von 1980**

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

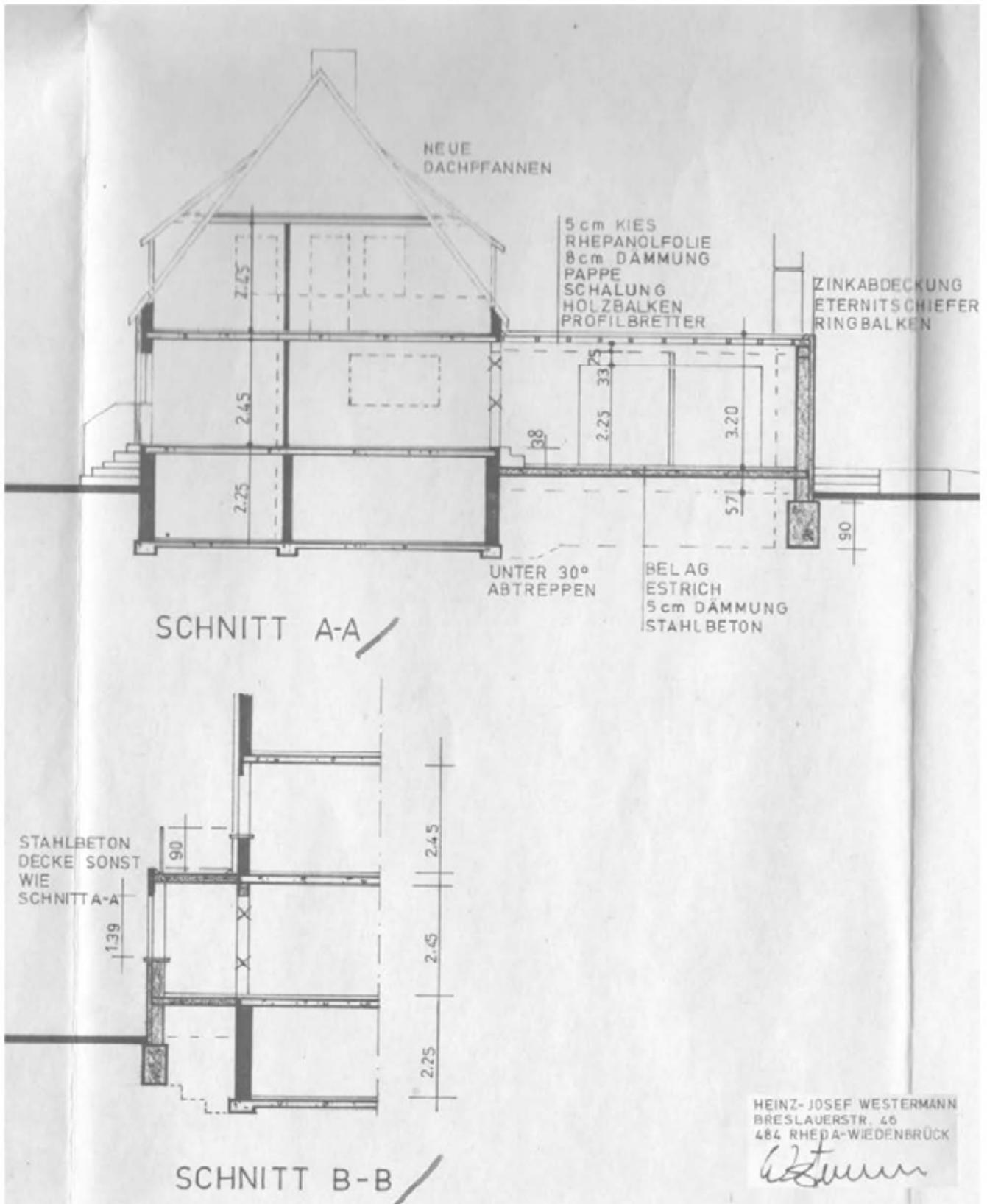


**Anlage 6.3: Schnitte**

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



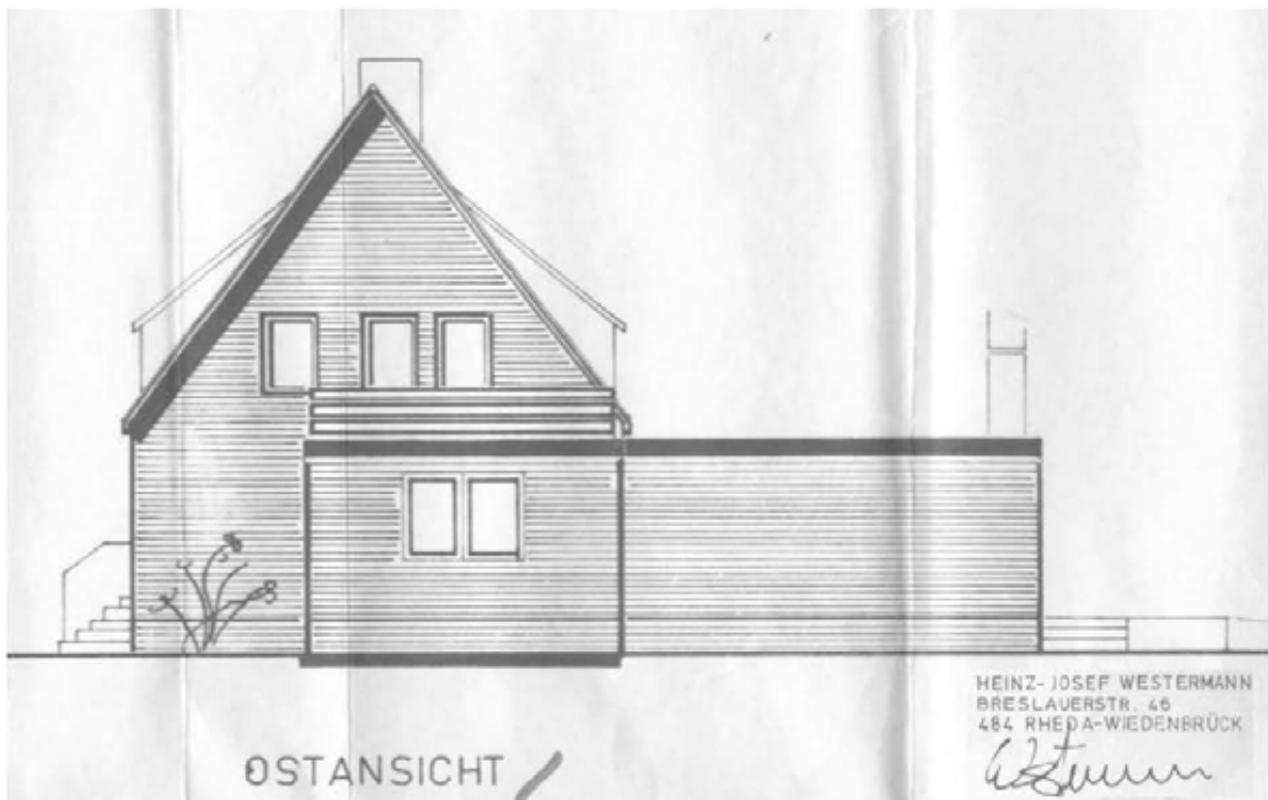


**Anlage 6.5: Ansichten von Norden und Osten**

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



**Anlage 6.6: Ansicht von Süden**

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**

$$\text{KG} \quad 9,800 \text{ m} \times 8,000 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = 78,400 \text{ m}^2$$

$$\text{EG} \quad 9,750 \text{ m} \times 8,000 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = 78,000 \text{ m}^2$$

$$2,000 \text{ m} \times 5,200 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = 10,400 \text{ m}^2$$

$$5,310 \text{ m} \times 6,910 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = 36,692 \text{ m}^2$$

$$\text{DG} \quad 9,750 \text{ m} \times 8,000 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = \underline{78,000 \text{ m}^2}$$

$$281,492 \text{ m}^2$$

$$281,492 \text{ m}^2$$

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt: rd..... **281,49 m<sup>2</sup>**  
 (davon 47,092 m<sup>2</sup> aus dem Baujahr 1980)

$$\text{Garage} \quad 4,500 \text{ m} \times 9,500 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = \underline{42,750 \text{ m}^2}$$

$$42,750 \text{ m}^2$$

$$\underline{42,750 \text{ m}^2}$$

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt insgesamt: rd..... **42,75 m<sup>2</sup>**

**Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen wurde aus den von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauakten entnommen und als korrekt unterstellt.

## Berechnung der Wohnfläche

EG neu

Essen neu  $1,85 \times 4,40 \times 0,97 = 7,90 \text{ qm}$ Wohnen neu  $6,75 \times 4,51 - 0,53 \times 0,53 \times 0,97 = 29,25 \text{ qm}$ 

gesamt 37,15 qm

EG alt = 60,90 qm

DG alt 56,50 qm

gesamt 154,55 qm

-----  
=====HEINZ-JOSEF WESTERMANN  
BRESLAUERSTR. 46  
484 RHEDA-WIEDENBRÜCK