

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

B2
Architekten

B2 Architekten Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

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

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstr. 3
33378 Rheda-Wiedenbrück

16.11.2024
Az.: 001 K 12/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das im Grundbuch von
Rheda-Wiedenbrück, Blatt 19930
verzeichnete
mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in
33378 Rheda-Wiedenbrück, Ringstraße 158
Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstück 911



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
20.09.2024
ermittelt mit insgesamt

rd. 406.000,00 Euro

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grund und Bodenbeschreibung	4
2.1.	Lage.....	4
2.2.	Gestalt und Form	5
2.3.	Erschließung.....	5
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.6.	Derzeitige Nutzung	7
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2.	Wohnhaus.....	8
3.3.	Garagen / Stellplätze.....	14
3.4.	Außenanlagen	14
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	15
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.1.1.1.	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.1.1.2.	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	16
4.1.2.	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.1.2.1.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.1.2.2.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.1.2.2.1.	Anwendbare Verfahren	18
4.1.2.2.2.	Sachwertverfahren.....	18
4.1.2.2.3.	Ertragswertverfahren.....	18
4.1.2.2.4.	Vergleichswertverfahren.....	19
4.2.	Bodenwertermittlung	20
4.3.	Sachwertermittlung.....	23
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	23
4.3.2.	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.3.3.	Sachwertberechnung	27
4.4.	Ertragswertermittlung.....	33
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	33
4.4.2.	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	34
4.4.3.	Ertragswertberechnung	36
4.4.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
4.5.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.5.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	39
4.5.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	39
4.5.4.	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	39
5.	Ergebnis der Verkehrswertberechnung	40
6.	Literaturverzeichnis	41
6.1.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
6.2.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
7.	Verzeichnis der Anlagen	42

1. Vorbemerkungen

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

Auftrag vom 15. August 2024

Eigentümer des Grundstücks:

- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch und Katasterangaben des Grundstücks:

Grundbuch von Rheda-Wiedenbrück, Blatt 19930
Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstück 911

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag

20.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung

20.09.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

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 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
- Mietspiegel 2024 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. 50.500 Einwohner) Ortsteil Wiedenbrück (ca. 22.300 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 2):	
Nächstgelegene größere Orte:	Gütersloh, ca. 10 km Lippstadt, ca. 22 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, ca. 150 km
Bundesstraße:	B 61, ca. 3 km entfernt B 64, ca. 3,5 km entfernt B 55, ca. 3,5 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A2, Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück, ca. 3,5 km entfernt
Bahnhof:	Rheda, ca. 2,6 km entfernt Lippstadt, ca. 22 km entfernt
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt, ca. 40 km entfernt Münster-Osnabrück, ca. 65 km entfernt Düsseldorf, ca. 150 km entfernt
Innerörtliche Lage (vgl. Anlage 3):	Entfernung zum Zentrum Wiedenbrück ca. 1,5 km Entfernung zum Zentrum Rheda ca. 2,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,4 km entfernt ÖPNV ca. 50 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Ein- und Zweifamilienhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise, Baujahre ab ca. 1950er Jahre und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise, Baujahre ab ca. 1950er Jahre und später, am westlichen Stadtrand von Wiedenbrück gelegen, auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich ein Gewerbegebiet mit dem städtischen Recyclinghof und einem Möbelhersteller, auf der Westseite in ca. 100 m Entfernung beginnen landwirtschaftlich genutzte Flächen
Immissionen:	Immissionen durch Luftschadstoffe wurden zum Besichtigungszeitpunkt keine festgestellt, sind jedoch durch den Möbelhersteller auf der gegenüberliegenden Straßenseite möglich,

Verkehrslärmimmissionen sind zeitweise vorhanden durch die relativ stark befahrene „Ringstraße“, auch sind durch die in ca. 700 m Entfernung verlaufenden Autobahn A2 Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

topographische Grundstückslage: eben

2.2. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	„Ringstraße“	ca. 32 m
	„Mühlenstraße“	ca. 31 m

Grundstücksgröße:	Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstück 911 975 m ²
-------------------	---

Grundstücksform:	nahezu rechteckig mit einer abgeschrägten Ecke
	mittlere Breite: ca. 32 m
	mittlere Tiefe: ca. 31 m

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

2.3. Erschließung

Straßenart und Ausbau:	„Ringstraße“: Nebenstraße, voll ausgebaut, kanalisiert und asphaltiert, zweiseitiger Gehweg gepflastert mit Betonsteinpflaster
------------------------	--

Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbesei- tigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas Kanalanschluss für Abwasser und Regenwasser, Telefonanschluss, Kabelfernsehen
---	---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	sind keine vorhanden
---	----------------------

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 19930 vom 18.09.2024 vor. In Abteilung I des Grundbuches sind unter den laufenden

- in Erbengemeinschaft -

als Eigentümer eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuches von Rheda-Wiedenbrück, Blatt 19930 bestehen folgende Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1 K 12/2023). Eingetragen am 11.12.2023.

Keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkungen:

Werte der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden in diesem Gutachten weder bewertet noch vom Verkehrswert abgezogen.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind, soweit beim Ortstermin ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Rheda-Wiedenbrück enthält das Baulastenverzeichnis für das Grundstück

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstück 911 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des zu bewertenden Objektes 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 20.09.2024 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Altlasten:

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

Wohnungsbindung:

besteht nicht

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.6. Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt war zu dem Besichtigungszeitpunkt durch

bewohnt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Das Wohnhaus wird ähnlich einem Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Obergeschoss genutzt. Da die Wohneinheiten jedoch aus baurechtlicher Sicht nicht in sich abgeschlossen sind, handelt es sich hier um ein Einfamilienhaus.

3.2. Wohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach, Wohnfläche ca.: 172,49 m ² .
Baujahr:	1948 1997 Neubau der Doppelgarage als Stahlbeton-Fertigarage
Modernisierung:	Augenscheinlich und nach Auskunft beim Ortstermin wurde das Gebäude in wesentlichen Bauteilen weder modernisiert noch saniert. Modernisiert bzw. saniert wurden: - 1973 Einbau einer Zentralheizung - 1976 kleinere Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss - 1976 Einbau neuer Kunststoff-Fenster mit Zweifachverglasung - 1976 zum Teil Erneuerung von Elektroleitungen - 1976 zum Teil Erneuerung der Bodenbeläge im EG - 1976 neue Innentüren und Deckenverkleidungen mit Holz - 1976 Ausbau zum Wohnen (Küche) - ca. 80er Jahre Erneuerung der Terrasse - ca. 90er Jahre Erneuerung der Regenfallrohre - ca. 1990er Jahre Erneuerung von Elektro-Sicherungskästen - 1995 Einbau neuer Kunststofffenster im Spitzboden - 1996 Erneuerung des Bades im DG

- 2003 Erneuerung des Bades im EG
- ca. 2012 Einbau einer neuen Hauseingangstür
- 2020 ein neues Fenster im DG
- ca. 2023 Einbau einer neuen Terrassentür
- 2024 Einbau einer neuen Gas-Heizungsanlage

Außenansicht: Mauerwerk mit Kratzputz weiß, mit Sockelausbildung aus Bruchsteinmauerwerk, Einfassung der Fenster aus Putz mit Anstrich grau, Verkleidung der Dachgauben mit Eternit, braun, Satteldach mit Eindeckung aus rötlichen Tonpfannen

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise in Mauerwerk

Fundamente: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Eisenbetondecke über KG, sonst Holzbalkendecken

Treppen:

Hauseingang: fünf Stufen als Massivkonstruktion mit Belag aus Naturstein, grau, auf Tritt- und Setzstufen, Handlauf als Edelstahlkonstruktion

Treppe zum Kellergeschoss: Massivkonstruktion mit Belag aus Betonwerkstein, hell, auf Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz

Treppe zur Küche EG: Massivkonstruktion mit Belag aus Betonwerkstein, hell, auf Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz

Treppe zum Flur EG: Massivkonstruktion mit Belag aus Fliesen, braun-beige marmoriert, auf Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz

Treppe zum Dachgeschoss: Trittstufen aus Betonwerkstein, hell, Geländer als Konstruktion aus Schmiedeeisen, schwarz und Handlauf mit Kunststoffüberzug, goldfarben

Treppe zum Spitzboden: Bodenauszugstreppe

Terrassentreppe zum Garten: zehn Stufen aus Betonelementen

Ausstattungsbeschreibung Innenausbau

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:
Kellerräume: Estrich, zum Teil grau lackiert

Erdgeschoss:
Windfang: Marmor, beige marmoriert

Diele:	Marmor, beige marmoriert
Wohnen:	Laminat in Holzdekor
Essen:	Bodenfliesen, beige-braun strukturiert, Format ca. 30/30 cm
Küche:	Bodenfliesen, hellgrau marmoriert, diagonal verlegt, Format ca. 30/30 cm
Flur:	Bodenfliesen, beige-braun strukturiert, Format ca. 20/20 cm
Schlafen:	Laminat in Holzdekor
Bad:	Bodenfliesen, hellgrau marmoriert, diagonal verlegt, Format ca. 30/30 cm
Dachgeschoss:	
Flur:	Laminat in Holzdekor, hell
Raum 1:	Teppichboden, grau meliert
Essen:	Laminat in Holzdekor, hell
Küche:	Laminat in Holzdekor, hell
Wohnen:	Laminat in Holzdekor, hell
Arbeiten:	Teppichboden, grau gemustert
Schlafen:	Teppichboden, beige gemustert
Bad:	Bodenfliesen, hellgrau, diagonal verlegt, Format ca. 30/30 cm
Spitzboden:	nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Wandbekleidungen:	
Kellergeschoss:	
Kellerräume:	Mauerwerk verspachtelt mit Anstrich, weiß
Erdgeschoss:	
Windfang:	Dekortapete
Diele:	Dekortapete
Wohnen:	Strukturtapete mit Anstrich, hell
Essen:	Strukturtapete mit Anstrich, hell
Küche:	hinter der Küchenzeile Fliesenspiegel aus Wandfliesen, hellgrau bis ca. 1,20 m Höhe gefliest, Format ca. 10/10 cm sonst Raufasertapete mit Anstrich, weiß

Flur:	Wandspachtel, weiß
Schlafen:	Strukturtapete mit Anstrich, hell
Bad:	Wandfliesen, hellgrau marmoriert, raumhoch gefliest, Format ca. 20/25 cm mit Bordüre in ca. 1,70 m Höhe
Dachgeschoss:	
Flur:	Dekortapete
Raum 1:	Raufasertapete mit Anstrich, hell
Essen:	Strukturtapete mit Anstrich, hell
Küche:	hinter der Küchenzeile Fliesenspiegel aus Wandfliesen, hellgrau bis ca. 1,20 m Höhe gefliest, Format ca. 20/15 cm sonst Strukturtapete mit Anstrich, hell
Wohnen:	Strukturtapete mit Anstrich, hell
Arbeiten:	Dekortapete
Schlafen:	Dekortapete
Bad:	Wandfliesen, hellgrau marmoriert, raumhoch gefliest, Format ca. 20/25 cm mit Bordüre in ca. 1,70 m Höhe
Spitzboden:	nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Deckenbekleidungen:	
Kellergeschoss:	
Kellerräume:	Beton verspachtelt mit Anstrich, weiß
Erdgeschoss:	
Windfang:	Holzpaneele
Diele:	Holzpaneele
Wohnen:	Holzpaneele
Essen:	Holzpaneele
Küche:	Holzpaneele
Flur:	Holzpaneele
Schlafen:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Bad:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß

Dachgeschoss:	
Flur:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Raum 1:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Essen:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Küche:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Wohnen:	Paneele mit Kunststoffbeschichtung, weiß
Arbeiten:	Raufasertapete mit Anstrich, weiß
Schlafen:	Raufasertapete mit Anstrich, weiß
Bad:	Paneele mit Anstrich, weiß
Spitzboden:	nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Fenster und Türen	
Fenster:	Kunststofffenster, weiß mit Zweifachverglasung im Bad mit Strukturglas Rollläden aus Kunststoff, grau Innenfensterbänke aus Naturstein, im Bad und in der Küche gefließt, Außenfensterbänke aus Spaltplatten ein Fenster aus Glasbausteinen, ein Fenster als bodentiefes Schiebefenster, ein Fenster mit Bleiverglasung Dachflächenfenster als Kunststofffenster, weiß mit Zweifachverglasung, Kellerfenster als Kunststofffenster, weiß mit Stahlgitterflügel mit innenliegender Einfach-Verglasung
Türen:	
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Zweifachverglasung, weiß ein feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitt, außen Bleiverglasung mit Dekor
Ausgangstür zum Garten:	Aluminiumtür, weiß mit Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung
Innentüren:	im EG: Türzargen und Türblätter aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung in Holzdekor, vereinzelt mit Lichtausschnitt mit Strukturverglasung im DG: Türzargen und Türblätter aus Holzwerkstoff mit Kunststoffbeschichtung in weiß im KG: einfache Türblätter aus Holz
Ausstattungsbeschreibung technischer Ausbau	
Abwasserinstallationen:	Kanalanschluss zum kommunalen Abwasserkanal
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Trinkwasserinstallationen:	Anschluss an kommunale Trinkwasserversorgung

Elektroinstallation:	insgesamt durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung, überwiegend Deckeneinbauleuchten
Heizung/Warmwasserversorgung:	Zentralheizung mit Gas, Plattenheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper
Kamin:	2 Schornsteine
Sanitäre Installation:	
Kellergeschoss:	
Waschkeller:	übliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für eine Waschmaschine
Erdgeschoss:	
Küche:	übliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für eine Küchenzeile
Bad:	1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 1 Waschtisch mit Einhebelarmatur, 1 Dusche mit Einhebelarmatur und Duschwanne mit Abtrennung aus Glas alle Sanitäröbjekte in weiß, durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Dachgeschoss:	
Küche:	übliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für eine Küchenzeile
Bad:	1 Dusche mit Einhebelarmatur und Duschwanne 1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 1 Waschtisch mit Einhebelarmatur, alle Sanitäröbjekte in weiß, durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Besondere Bauteile/Einrichtungen	
Besondere Bauteile:	- 2 Gauben mit Verkleidung aus Eternitschindeln - 1 Schuppen als Abstellraum als Massivkonstruktion mit einer Bedachung aus Wellplatten (Faserzement) - 1 Gewächshaus als Stahl-Glas-Konstruktion
Besondere Einrichtungen:	- 1 Pumpe zur Gartenbewässerung im KG - 1 Außenmarkise
Baumängel/Bauschäden/Zustand des Gebäudes	
Bauschäden und Baumängel:	- KG: zum Teil Verfärbungen der Wände und Ausblühungen wegen Durchfeuchtung - KG: zum Teil Schimmelbefall in den Raumecken im Wand-/Deckenbereich und im Sockelbereich - KG: Risse im Bodenbelag - EG Wohnraum: starker Schimmelbefall im Sockelbereich in einer Raumecke - EG Flur 2: Durchfeuchtung der Außenwände mit Ausblühungen und Schimmel im Sockelbereich

- EG Flur: Schäden am Lichtausschnitt der Ausgangstür zum Garten
- EG Schlafen: Durchfeuchtung der Außenwände mit Schimmelbefall
- zum Teil Schäden an Fenstern
- zum Teil Rissbildung in der Außenfassade
- zum Teil unsachgemäß ausgeführte Malerarbeiten
- zum Teil verrutschte Dachpfannen und Undichtigkeit der Dacheindeckung
- Schäden am Schornsteinkopf
- diverse kleinere Mängel und Schäden

Grundrissgestaltung: zum Teil ungünstige, sonst dem Baujahr entsprechende Grundrissgestaltung

Belichtung und Besonnung: durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.
Abgesehen von den oben genannten Baumängeln und Bauschäden war kein wesentlicher Unterhaltungs- und Instandhaltungsschaden erkennbar.

3.3. Garagen / Stellplätze

Garage: 1 Garage für zwei PKW als Stahlbeton-Fertigarage mit Flachdach,
1 Sektionaltor aus Kunststoff, weiß mit elektrischem Antrieb
1 Ausgangstür zum Garten aus Blech

Undichtigkeit und Durchfeuchtung des Garagendaches mit Schimmelbildung,
insgesamt ausreichender Unterhaltungszustand

Stellplätze: /

3.4. Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Befestigung der Wegefläche zum Hauseingang mit Betonsteinplatten und der Garagenzufahrt aus Betonsteinpflaster.

Das Grundstück ist umlaufend eingefriedet mit einer ca. 2 m hohen Hecke im Eingangsbereich / an der Straßenecke, einer über 3 m hohen Hecke auf der Gartenseite und zum Teil mit einem Stahldrahtzaun. Auf der Gartenseite besteht der Terrassenbelag aus Betonsteinplatten und die Wegeflächen aus Betonsteinpflaster.

Die erhöhte Terrasse ist mit Betonelementen eingefasst, aus denen auch die Treppe besteht.
Insgesamt durchschnittlich gestaltete Außenanlagen mit einer großen Rasenfläche, Beetflächen und Sträuchern. Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 33378 Rheda-Wiedenbrück, Ringstraße 158 zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Rheda-Wiedenbrück, Blatt 19930
Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstück 911

Grundstücksgröße: 975 m²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

4.1.1.2. Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient nur zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

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

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

4.1.2. Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

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

4.1.2.2. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.1.2.2.1. Anwendbare Verfahren

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

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

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

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

4.1.2.2.2. Sachwertverfahren

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

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

4.1.2.2.3. Ertragswertverfahren

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

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

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

Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

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

4.1.2.2.4. Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- eine hinreichende Anzahl 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 **360,00 Euro/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundflächenzahl (GFZ)	= nicht definiert
Grundstückstiefe	= nicht definiert
Grundstücksbreite	= nicht definiert
Grundstücksfläche	= 600 m ² , BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	= 20.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundflächenzahl (GFZ)	= /
Grundstückstiefe	= 31 m
Grundstücksbreite	= 32 m
Grundstücksfläche	= 975 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.09.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)		=	360,00 Euro/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.				
insgesamt	+ 0,00 Euro/m ²	+	0,00 Euro/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	360,00 Euro/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	20.09.2024	x 1,00	E01

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	nicht definiert	mittlere Lage	x	1,00	
Fläche (m ²)	600	975	x	0,99615	E02
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	31	x	1,00	
Zuschnitt	nicht definiert	nahezu rechteckig mit einer abgeschrägten Ecke	x	1,00	
Sonstiges	/	/	x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	358,61 Euro/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.					
insgesamt			-	0,00 Euro/m ²	
Relativer Bodenwert			=	358,61 Euro/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				
Relativer Bodenwert		=	358,61 Euro/m ²	
Fläche		x	975,00 m ²	
Gesamtbodenwert		=	349.648,65 Euro	
Bodenwert		rd.	349.650,00 Euro	

Der Bodenwert beträgt

zum Wertermittlungstichtag 20.09.2024 insgesamt rd.

349.650,00 Euro

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E01

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

2023:	360,00 Euro/m ²
2022:	350,00 Euro/m ²
2021:	300,00 Euro/m ²
2020:	270,00 Euro/m ²
2019:	250,00 Euro/m ²
2018:	230,00 Euro/m ²
2017:	210,00 Euro/m ²
2016:	190,00 Euro/m ²
2015:	170,00 Euro/m ²
2014:	160,00 Euro/m ²
2013:	150,00 Euro/m ²
2012:	145,00 Euro/m ²
2011:	145,00 Euro/m ²

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

E02

Die 900 m² übersteigende Grundstücksgröße wird mit einem Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert für die 900 m² übersteigende Fläche berücksichtigt.

Daraus ergibt sich ein Abschlag auf die gesamte Grundstücksfläche von 0,385 %.

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 Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert 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		Doppelgarage
Berechnungsbasis:			
- Brutto-Grundfläche (BGF)	349,46 m²		35,40 m²
Baupreisindex 20.09.2024 (2010=100)	184,00		184,00
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
- NHK modifiziert im Basisjahr (2010)	751,64 Euro/m² BGF		485,00 Euro/m² BGF
- NHK am Wertermittlungstichtag	1.383,02 Euro/m² BGF		892,40 Euro/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)			
Normgebäude	483.309,33 Euro		31.590,96 Euro
- Abschlag Regionalfaktor entfällt	0,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Bauteile	0,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro		0,00 Euro
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	483.309,33 Euro		31.590,96 Euro
Alterswertminderung	linear		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80		60
- Restnutzungsdauer (RND)	14		14
- prozentual	82,50 %		76,67 %
- Betrag	398.730,20 Euro		24.219,74 Euro
Zeitwert (inkl. BNK)			
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	84.579,13 Euro		7.371,22 Euro
- besondere Bauteile	1.400,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	200,00 Euro		0,00 Euro
Gebäudewert (inkl. BNK)	86.179,13 Euro		7.371,22 Euro

Gebäudewert insgesamt 93.550,36 Euro

Wert der Außenanlagen 4.677,52 Euro

Wert der Gebäude und Außenanlagen 98.227,87 Euro

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) 349.650,00 Euro

vorläufiger Sachwert 447.877,87 Euro

Marktanpassungsfaktor 0,92

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 412.047,64 Euro

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände -7.700,00 Euro

Sachwert des gesamten Grundstücks 404.347,64 Euro

404.300,00 Euro

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					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Dreitschichtholz, schweres Massivfachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; 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.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Holz-zargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälskungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälskungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälskungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, Nachtspeicherung-, 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 Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Vidéo- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser mit Keller,- Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster		0,3	0,7			11
Innenwände- und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		0,2	0,8			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
						100
Kostenkennwert für o.g. Gebäudeart in Euro/m ² BGF	655	725	835	1005	1260	
Anteil Standardstufe x Wägungsanteil x Kostenkennwert						
Außenwände	150,65 €					150,65 €
Dächer	98,25 €					98,25 €
Außentüren und Fenster		23,93 €	64,30 €			88,22 €
Innenwände- und Türen			91,85 €			91,85 €
Deckenkonstruktion und Treppen		39,88 €	45,93 €			85,80 €
Fußböden			41,75 €			41,75 €
Sanitäreinrichtungen			75,15 €			75,15 €
Heizung		13,05 €	60,12 €			73,17 €
Sonstige technische Ausstattung		21,75 €	25,05 €			46,80 €

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 / m² BGF =

751,64 €

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2010 Grundwert	=	751,64 Euro/m ² (BGF)
Werteinfluss wegen: /	x	1,000
Werteinfluss wegen: /	x	1,000
Werteinfluss wegen: /	x	1,000

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• Regionalfaktor (siehe Sachwertberechnung)	x	1,000
modifizierter NHK-Grundwert	=	751,64 Euro/m ² (BGF)

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- 2 Dachgauben		800,00 Euro
- 1 Schuppen mit Abstellraum		500,00 Euro
- 1 Gewächshaus		100,00 Euro
Summe		1.400,00 Euro

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

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- 1 Pumpe zur Gartenbewässerung		100,00 Euro
- 1 Außenmarkise		100,00 Euro
Summe		200,00 Euro

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

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- KG: zum Teil Verfärbungen der Wände und Ausblühungen wegen Durchfeuchtung	-300,00 Euro
- KG: zum Teil Schimmelbefall in den Raumecken im Wand-/Deckenbereich und im Sockelbereich	-300,00 Euro
- KG: Risse im Bodenbelag	-100,00 Euro
- EG Wohnraum: starker Schimmelbefall im Sockelbereich in einer Raumecke	-800,00 Euro
- EG Flur 2: Durchfeuchtung der Außenwände mit Ausblühungen und Schimmel im Sockelbereich	-500,00 Euro
- EG Flur: Schäden am Lichtausschnitt der Ausgangstür zum Garten	-50,00 Euro
- EG Schlafen: Durchfeuchtung der Außenwände mit Schimmelbefall	-1.000,00 Euro
- zum Teil defekte Fenster	-100,00 Euro
- zum Teil Rissbildung in der Außenfassade	-200,00 Euro
- zum Teil verrutschte Dachpfannen / Undichtigkeit der Dacheindeckung	-500,00 Euro
- Schäden am Schornsteinkopf	-100,00 Euro
- zum Teil unsachgemäß ausgeführte Malerarbeiten	-50,00 Euro
- diverse kleinere Mängel und Schäden	-200,00 Euro
- Dacheindeckung des Schuppens mit asbesthaltigen Faserzementplatten	-3.000,00 Euro
- Schäden am Dach der Doppelgarage	-500,00 Euro
Summe	-7.700,00 Euro

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

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

beim BRI z.B.:

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

bei der BGF z.B.:

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

Herstellungswert

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am 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 BAHz 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 80 Jahren und bei Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit 80 Jahren angenommen.

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 BAHz AT 18.10.2012 B1 enthaltene Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, angewandt.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 14 Jahre.

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in der Regel auf der Grundlage

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

Der Marktanpassungsfaktor wird hier unter Berücksichtigung der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh mit 0,92 angesetzt.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.4.2. Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Ertragswert

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

4.4.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(Euro/m ²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	gesamt	172,49	0,00	0,00	0,00
		/	0,00	0,00	0,00
Doppelgarage		/	0,00	0,00	0,00
Summe			-	0,00	0,00

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(Euro/m ²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	gesamt	172,49	6,00	1.034,94	12.419,28
		/	0,00	0,00	0,00
Doppelgarage		/	0,00	40,00	480,00
Summe		172,49	-	1.074,94	12.899,28

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) **12.899,28 Euro**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(28 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **- 3.611,80 Euro**

jährlicher Reinertrag **= 9.287,48 Euro**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

1,1 % von **349.650,00 Euro**

(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) **- 3.846,15 Euro**

Ertrag der baulichen Anlagen **= 5.441,33 Euro**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)

bei p = 1,1 % Liegenschaftszinssatz

und n = 14 Jahren Restnutzungsdauer

x 12,908

Ertrag der baulichen Anlagen **= 70.236,71 Euro**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 349.650,00 Euro

vorläufiger Ertragswert **= 419.886,71 Euro**

sonstige wertbeeinflussende Umstände

-7.700,00 Euro

Ertragswert **412.186,71 Euro**

rd. 412.200,00 Euro

4.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde durch den Unterzeichnenden ausgeführt.

Rohrertrag

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

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

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

6,00 Euro/m² 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/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 14 Jahre.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- KG: zum Teil Verfärbungen der Wände und Ausblühungen wegen Durchfeuchtung	-300,00 Euro
- KG: zum Teil Schimmelbefall in den Raumecken im Wand-/Deckenbereich und im Sockelbereich	-300,00 Euro
- KG: Risse im Bodenbelag	-100,00 Euro
- EG Wohnraum: starker Schimmelbefall im Sockelbereich in einer Raumecke	-800,00 Euro
- EG Flur 2: Durchfeuchtung der Außenwände mit Ausblühungen und Schimmel im Sockelbereich	-500,00 Euro
- EG Flur: Schäden am Lichtausschnitt der Ausgangstür zum Garten	-50,00 Euro
- EG Schlafen: Durchfeuchtung der Außenwände mit Schimmelbefall	-1.000,00 Euro
- zum Teil Schäden an Fenstern	-100,00 Euro
- zum Teil unsachgemäß ausgeführte Malerarbeiten	-50,00 Euro
- zum Teil Rissbildung in der Außenfassade	-200,00 Euro
- zum Teil verrutschte Dachpfannen / Undichtigkeit der Dacheindeckung	-500,00 Euro
- Schäden am Schornsteinkopf	-100,00 Euro
- diverse kleinere Mängel und Schäden	-200,00 Euro
- Dacheindeckung des Schuppens mit asbesthaltigen Faserzementplatten	-3.000,00 Euro
- Schäden am Dach der Doppelgarage	-500,00 Euro
Summe	-7.700,00 Euro

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

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.5.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.5.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 404.300,00 Euro,

Der Ertragswert mit rd. 412.200,00 Euro ermittelt.

4.5.4. Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,5 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in mittlerer Qualität (wenige Vergleichsmieten, kein örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, 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 $0,5 \text{ (a)} \times 0,6 \text{ (b)} = 0,30$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[404.300,00 \text{ Euro} \times 0,80 + 412.200,00 \text{ Euro} \times 0,30] / 1,10 = 406.454,55 \text{ Euro}$

rd. 406.000,00 Euro

5. Ergebnis der Verkehrswertberechnung

Der Verkehrswert für das
mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in
33378 Rheda-Wiedenbrück, Ringstraße 158

Grundbuch Rheda-Wiedenbrück, Blatt 19930
Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstück 911
Grundstücksgröße 975 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 20.09.2024 mit rd.

406.000,00 Euro

in Worten: vierhundertundsechstaussend Euro

ermittelt.

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

Rheda-Wiedenbrück, den 16.11.2024

Dipl. Ing. J. A. Bergkemper

6. Literaturverzeichnis

6.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

Mietspiegel für die Stadt Rheda-Wiedenbrück, letzte Fassung gültig ab 01.07.2024,
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 EG	14
Anlage 6.1: Ansicht von Nordosten	15
Anlage 6.2: Ansicht von Nordwesten	16
Anlage 6.3: Ansicht von Südwesten	17
Anlage 6.4: Ansicht von Südosten	18
Anlage 6.5: Grundriss und Schnitte Garage	19
Anlage 6.6: Ansichten Garage	20
Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche	21
Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche	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](#)

Die Wiedergabe von Fotos der Innenräume und von Fotos auf dem Grundstück wurde durch die Miteigentümer nicht gestattet. Die Außenfotos wurden vom öffentlichen Raum aus angefertigt.

„Ringstraße“,
Blick Richtung
Südosten



„Ringstraße“,
Blick Richtung
Nordwesten



Straßenseite,
Ecke „Ringstraße“/
„Mühlenstraße“
Ansicht von Nordosten



„Mühlenstraße“,
Blick Richtung
Südwesten



„Mühlenstraße“,
Blick Richtung
Nordosten



Straßenseite,
Ansicht von Südosten



Straßenseite,
Ansicht von Südosten



Straßenseite,
Ansicht von Südosten



Detail Dachgaube



Straßenseite,
Ansicht von Nordosten



Detail Giebelseite,
Nordosten



Straßenseite,
Ansicht von Nordosten



Hauseingangsbereich,
Ansicht von Nordosten



Hauseingang,
Ansicht von Nordosten



Straßenseite,
Ecke „Ringstraße“/
„Mühlenstraße“
Ansicht von c



Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Ansicht von
Nordwesten



Detail Dach,
Nordwestseite



Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Ansicht Nordwestseite



Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Ansicht von
Nordwesten



Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Garage,
Ansicht von Norden



Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Garage,
Ansicht von Norden



Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Detail Fassade,
Ansicht von
Nordwesten



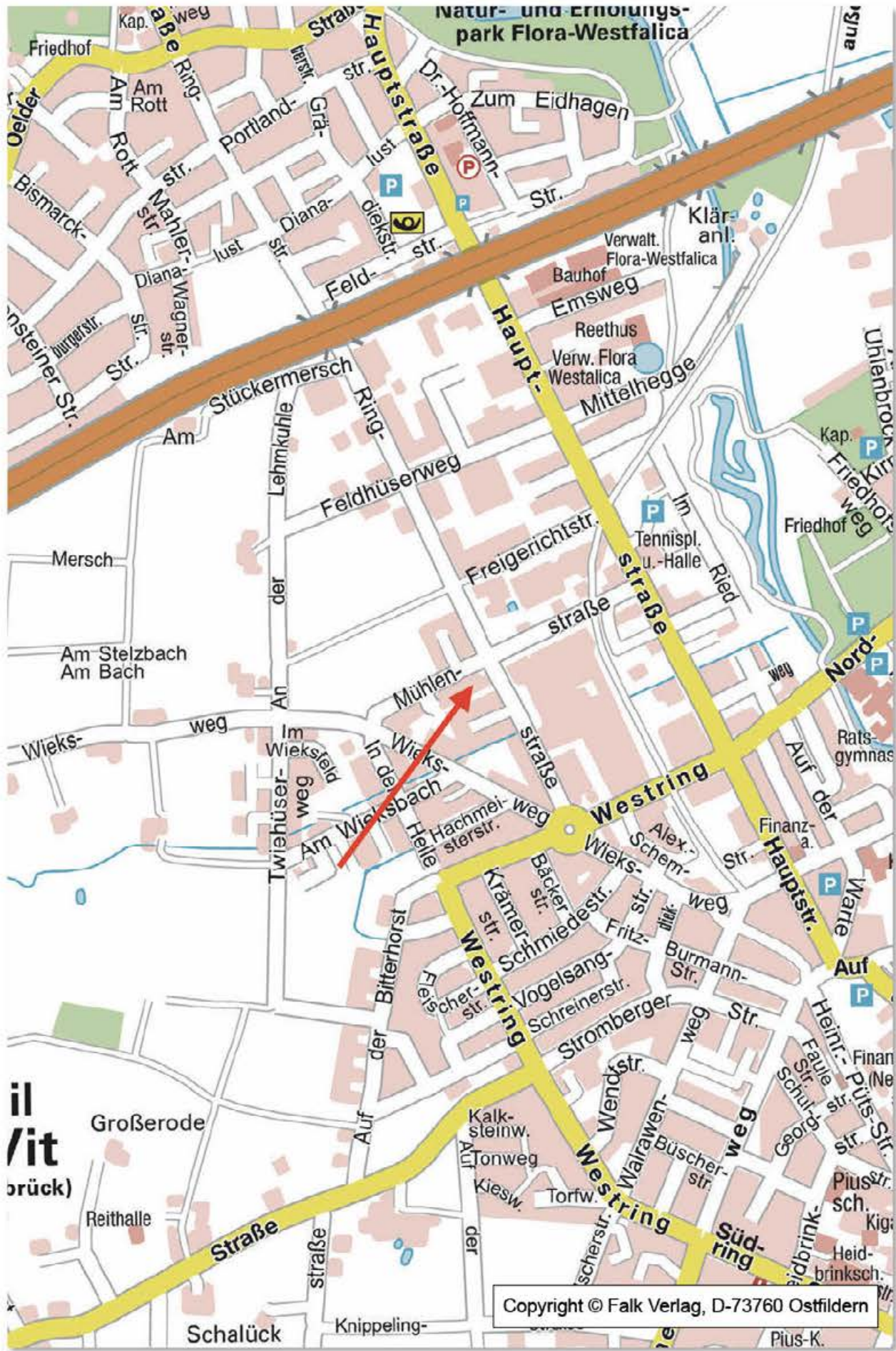
Straßenseite,
„Mühlenstraße“
Ansicht von Westen



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan





Kreis Gütersloh Katasteramt

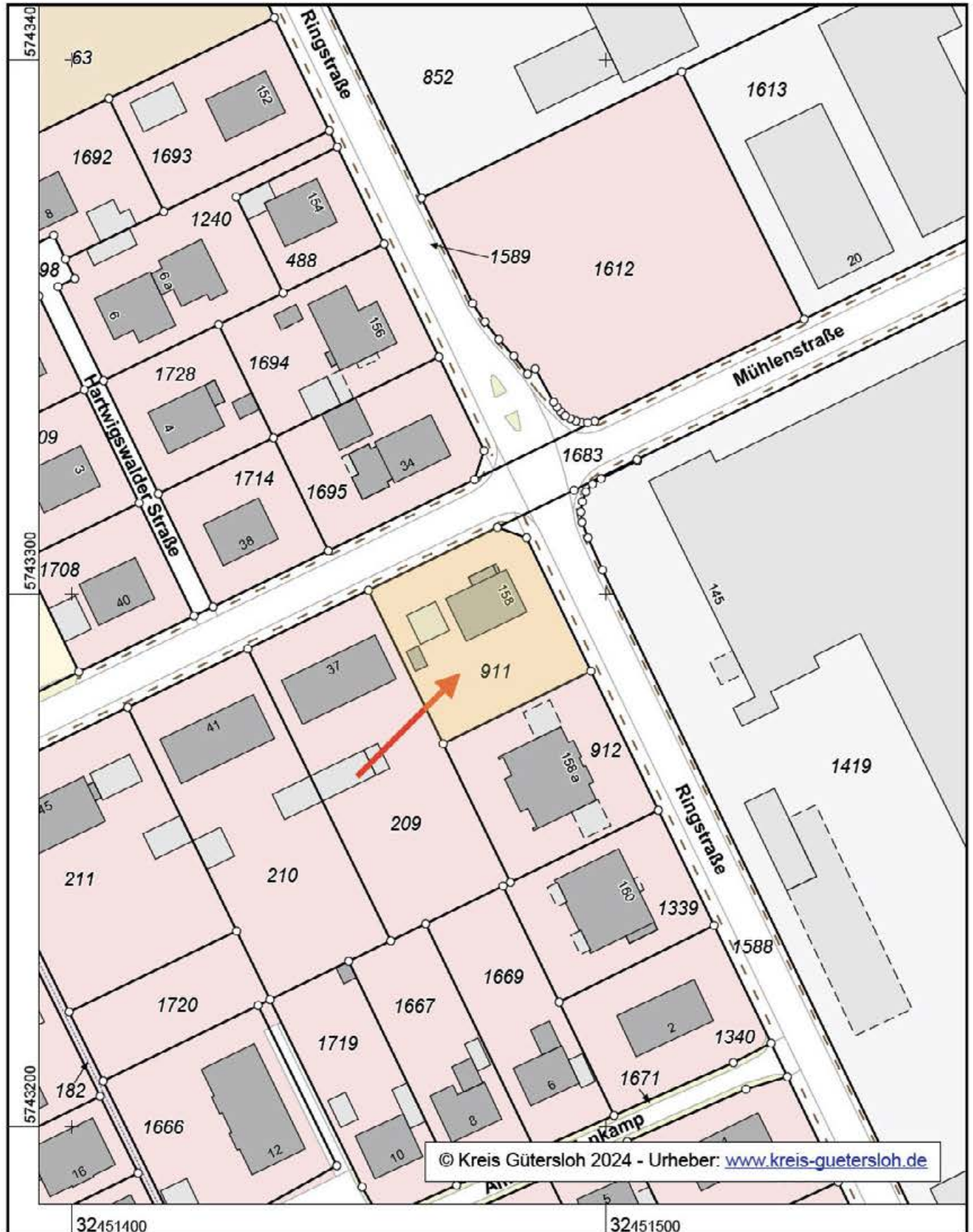
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 911
Flur: 14
Gemarkung: Wiedenbrück
Ringstraße 158, Rheda-Wiedenbrück

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 05.09.2024
Zeichen: 2024-04149



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

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

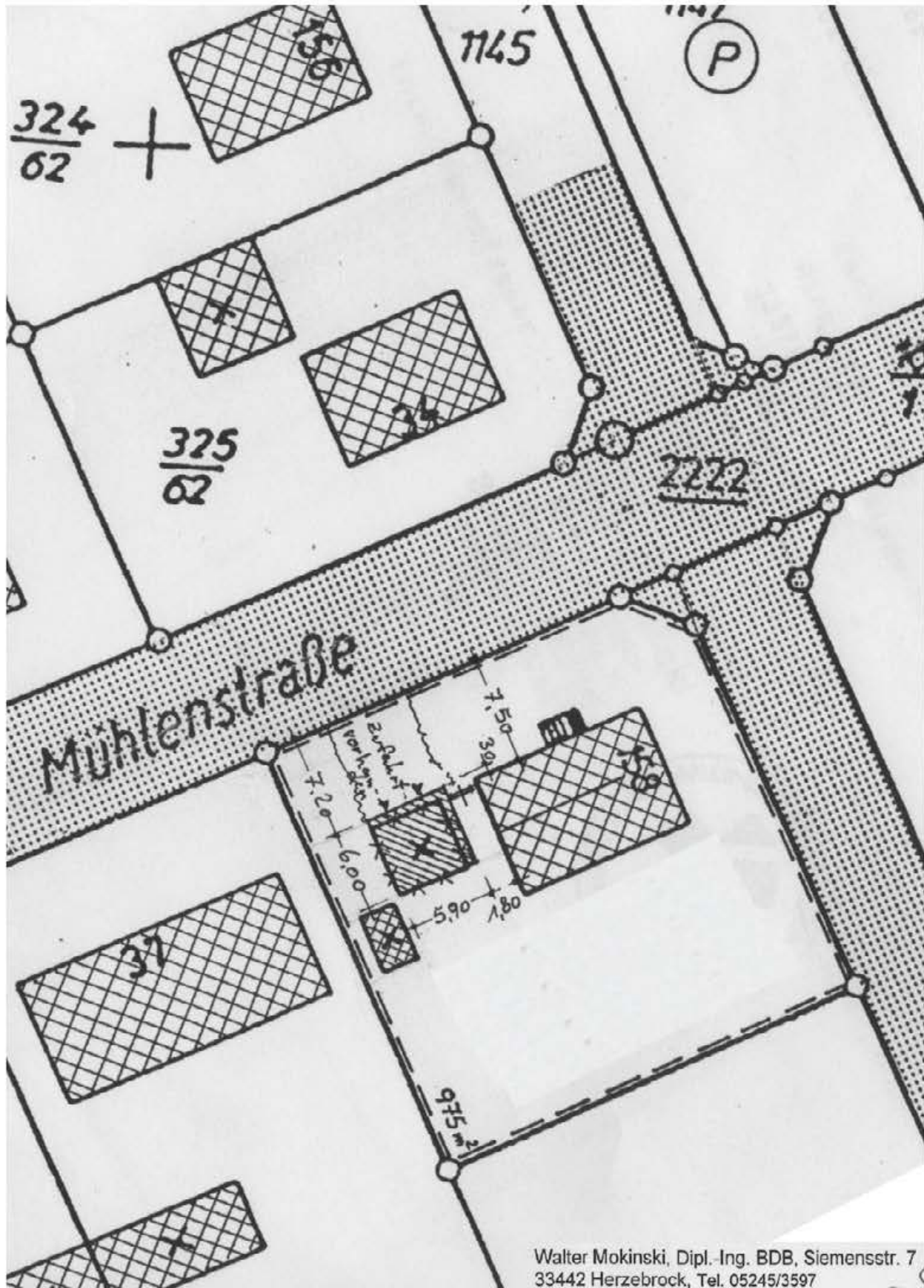
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt

Anlage 5: Lageplan

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

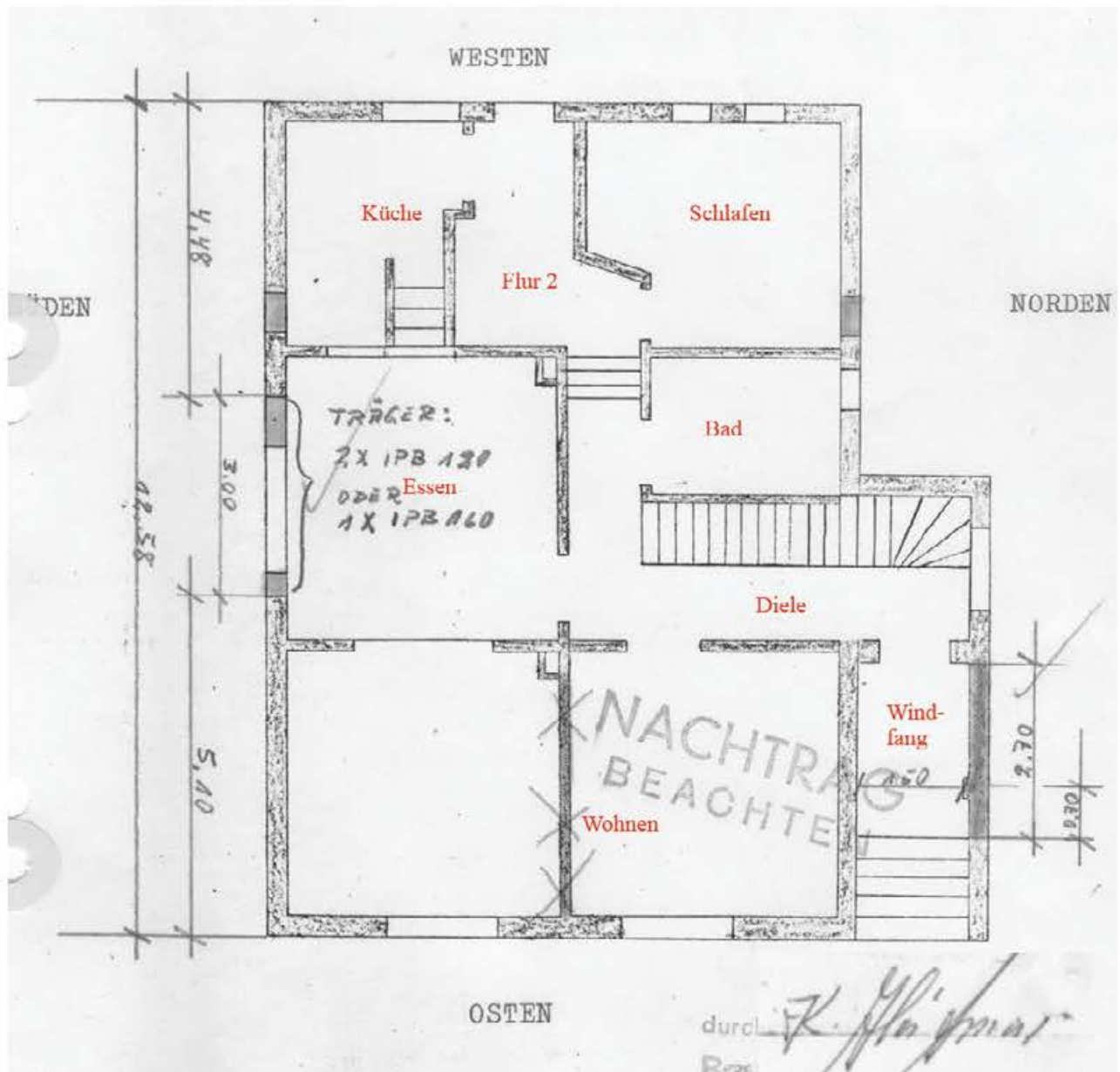
Walter Mokinski, Dipl.-Ing. BDB, Siemensstr. 7
33442 Herzebrock, Tel. 05245/3597

Anlage 6: Grundriss EG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



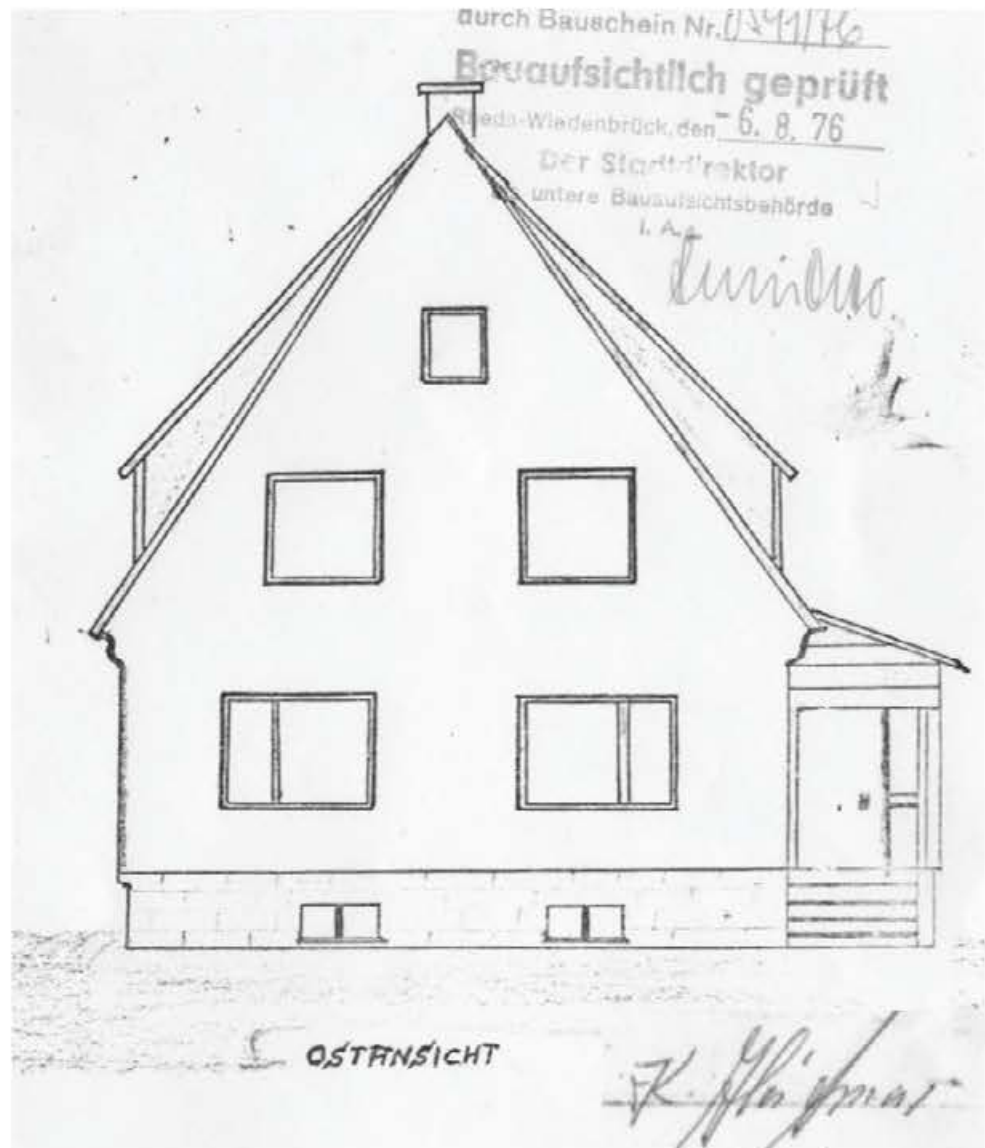
Weitere Grundrisszeichnungen und Gebäudeschnitte vom Wohnhaus waren in den Bauakten nicht enthalten.

Anlage 6.1: Ansicht von Nordosten

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

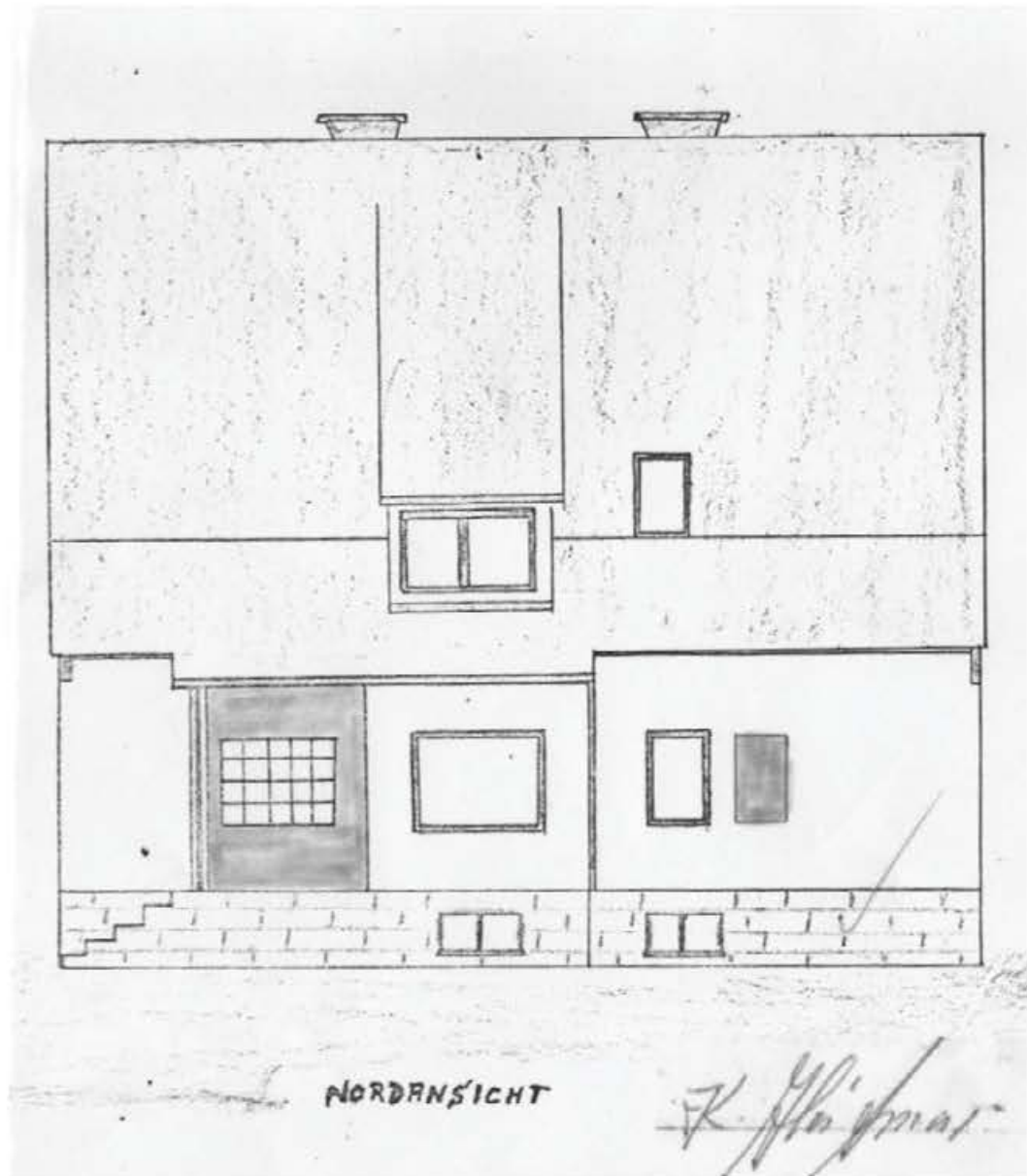


Anlage 6.2: Ansicht von Nordwesten

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

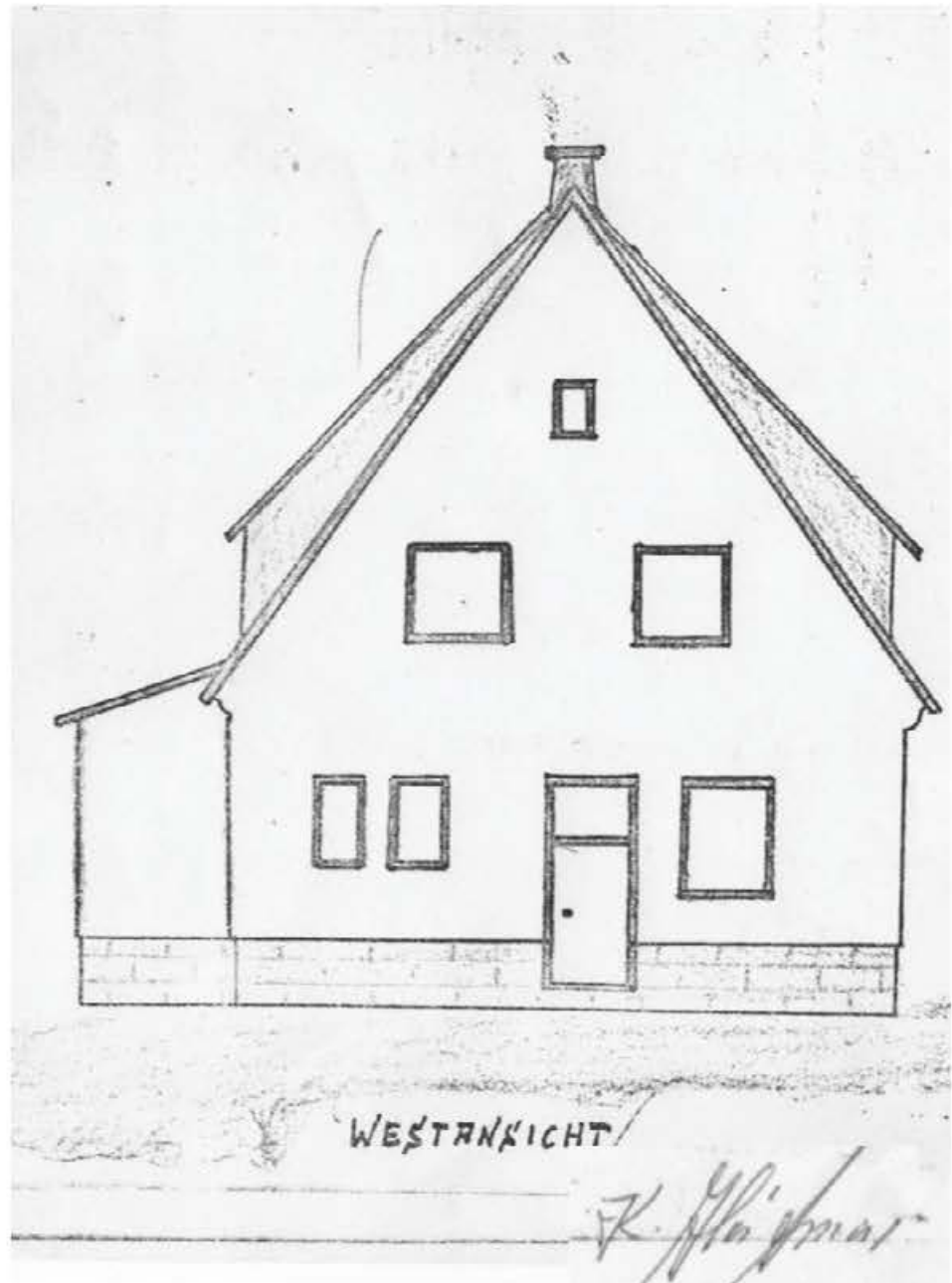


Anlage 6.3: Ansicht von Südwesten

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

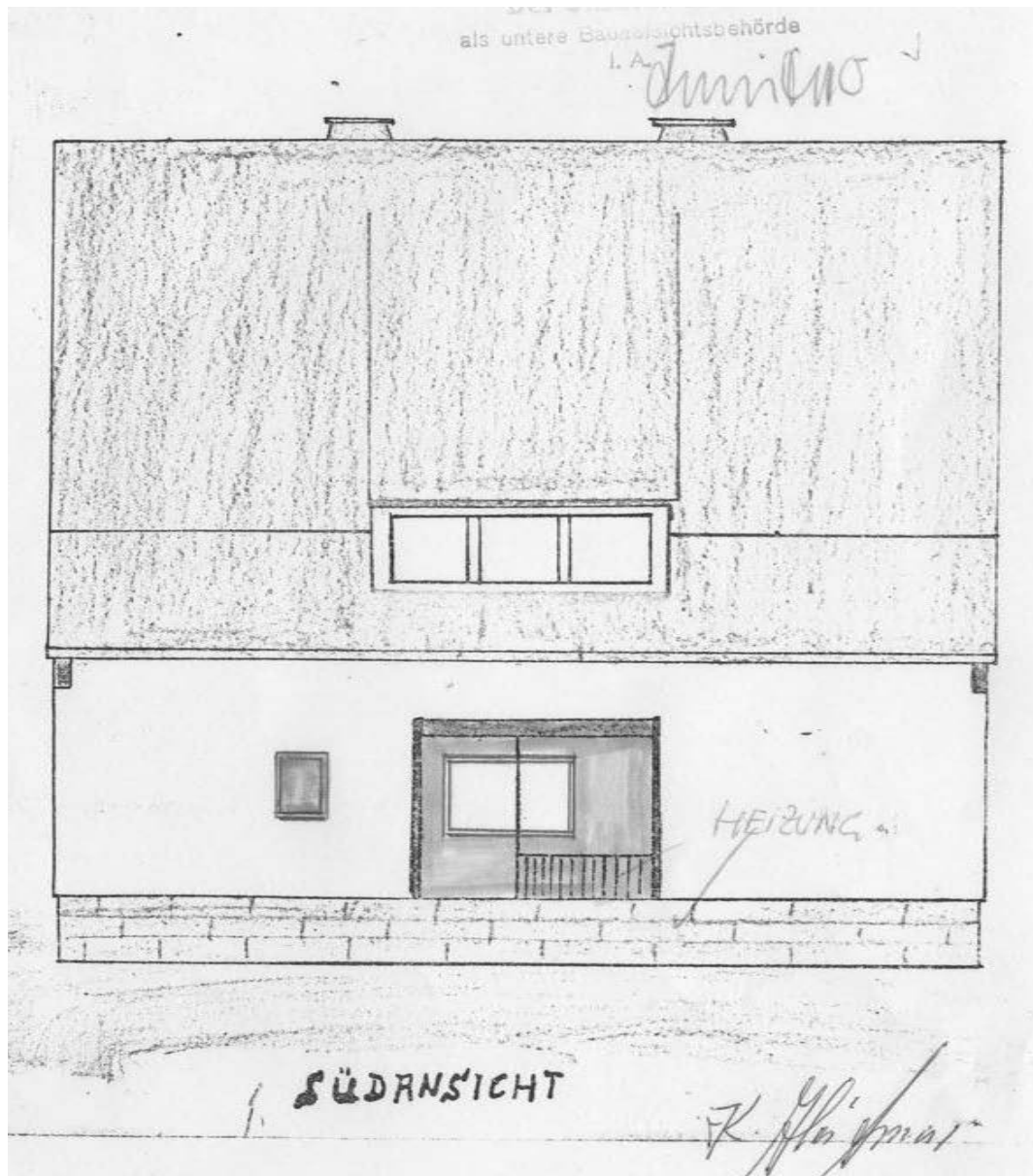


Anlage 6.4: Ansicht von Südosten

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

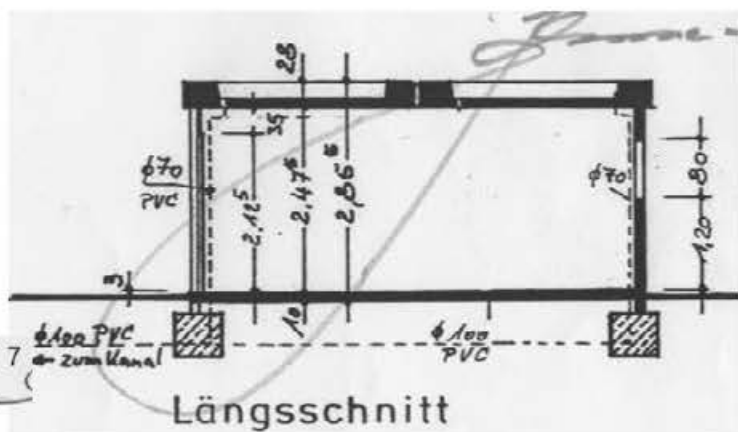
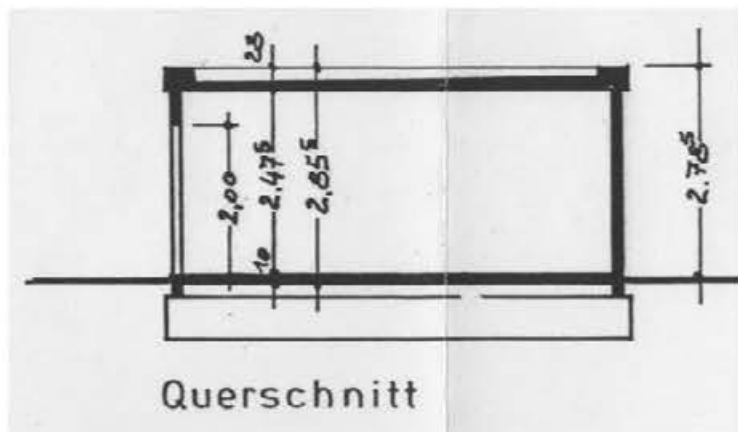
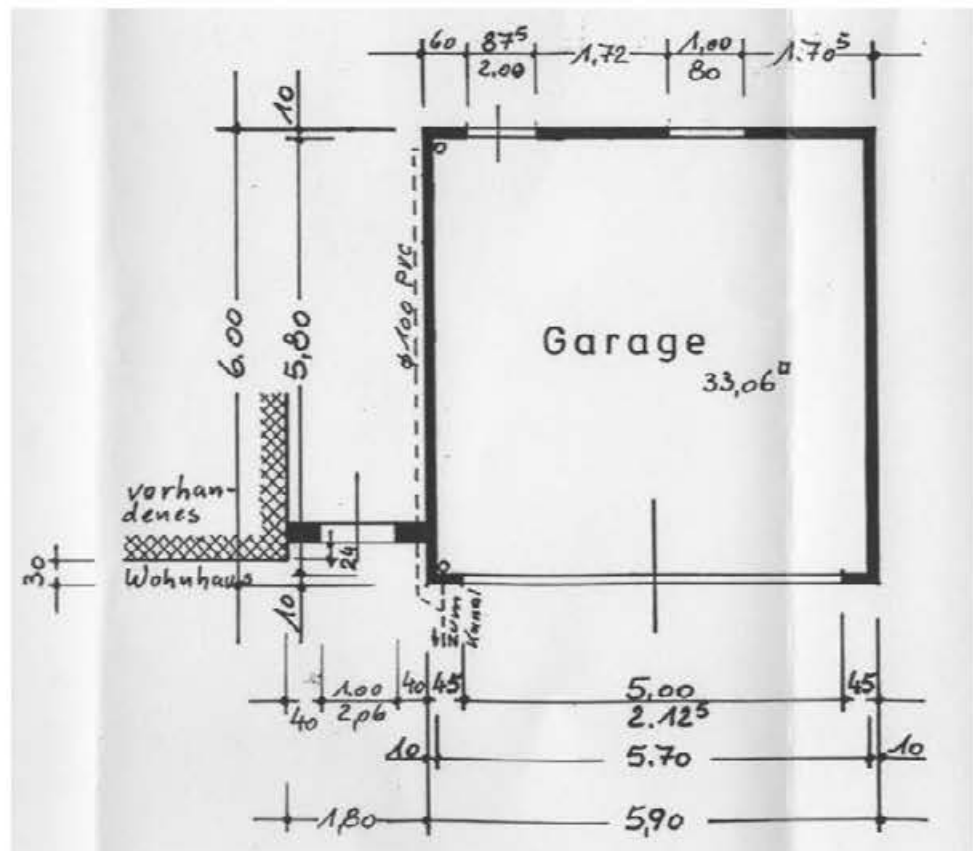


Anlage 6.5: Grundriss und Schnitte Garage

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



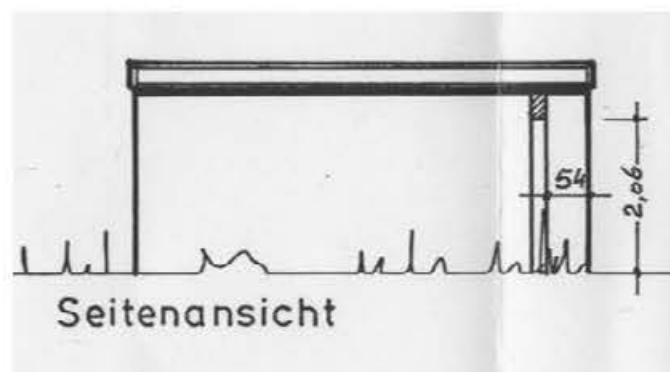
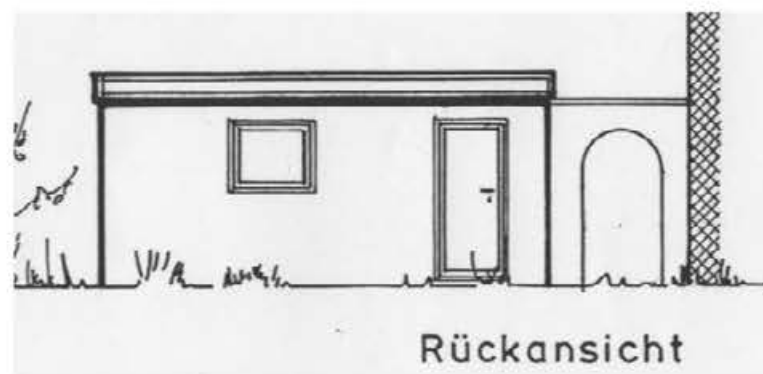
Walter Mokinski, Dipl.-Ing. BDB, Siemensstr. 7
33442 Herzebrock, Tel. 05245/3597

Anlage 6.6: Ansichten Garage

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



Walter Mokinski, Dipl.-Ing. BDB, Siemensstr. 7
33442 Herzebrock, Tel. 05245/3597

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**

$$\text{KG} \quad 9,000 \text{ m} \times 12,580 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = 113,220 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{EG} \quad 9,000 \text{ m} \times 12,580 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 &= 113,220 \text{ m}^2 \\ 2,000 \text{ m} \times 4,900 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 &= 9,800 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{DG} \quad 9,000 \text{ m} \times 12,580 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = \underline{113,220 \text{ m}^2}$$

$$349,460 \text{ m}^2 \quad 349,460 \text{ m}^2$$

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt: rd..... **349,46 m²**

Garage

$$5,900 \text{ m} \times 6,000 \text{ m} \times 1,0 \times 1,0 = \underline{35,400 \text{ m}^2}$$

$$35,400 \text{ m}^2 \quad 35,400 \text{ m}^2$$

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt insgesamt: rd..... **35,40 m²**

Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche

In den Bauakten war keine Wohnflächenberechnung vorhanden.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde durch den Unterzeichnenden auf der Basis der in den Bauakten enthaltenen Zeichnung vom Erdgeschoss berechnet.

Die Wohnfläche des Dachgeschosses wurde mangels Bauzeichnung vom Dachgeschoss aus der BGF abgeleitet.

Wohnhaus**Erdgeschoss**

Windfang	1,500 m x 0,800 m x 1,0 x 0,97 =	1,164 m ²	1,164 m ²
Diele	6,100 m x 1,050 m x 1,0 x 0,97 =	6,213 m ²	
	1,050 m x 2,600 m x 1,0 x 0,97 =	2,648 m ²	8,861 m ²
Wohnen	8,350 m x 4,050 m x 1,0 x 0,97 =	32,803 m ²	
	0,500 m x 0,400 m x -1,0 x 1,00 =	-0,200 m ²	32,603 m ²
Essen	4,100 m x 4,340 m x 1,0 x 0,97 =	17,260 m ²	
	0,500 m x 0,400 m x -1,0 x 1,00 =	-0,200 m ²	17,060 m ²
Küche	1,500 m x 3,500 m x 1,0 x 0,97 =	5,093 m ²	
	0,900 m x 2,500 m x 1,0 x 0,97 =	2,183 m ²	
	1,300 m x 0,250 m x 1,0 x 0,97 =	0,315 m ²	7,590 m ²
Flur 2	1,500 m x 3,400 m x 1,0 x 0,97 =	4,947 m ²	
	0,250 m x 1,950 m x 1,0 x 0,97 =	0,473 m ²	
	1,100 m x 1,200 m x 1,0 x 0,97 =	1,280 m ²	6,700 m ²
Schlafen	2,900 m x 3,950 m x 1,0 x 0,97 =	11,111 m ²	
	1,100 m x 2,100 m x 1,0 x 0,97 =	2,241 m ²	13,352 m ²
Bad / WC	2,900 m x 2,100 m x 1,0 x 0,97 =	5,907 m ²	5,907 m ²
Summe DG:			93,238 m²

Erdgeschoss: (nur zur Einordnung)

Wohnfläche dividiert durch BGF (ohne Windfang) = Faktor

93,24 m² : 113,22 m² = rd. 0,824

Dachgeschoss:

Für die Berechnung der Wohnfläche im Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung von Dachschrägen der Faktor 0,7 angesetzt.

Daraus ergibt sich eine Wohnfläche von $113,22 \text{ m}^2 \times 0,7 = 79,254 \text{ m}^2$

für das Dachgeschoss.

Summe 172,492 m²