Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen enthält.

In dem Originalgutachten sind außerdem enthalten:

- Straßenkartenausschnitt
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenausschnitt
- Fotos
- Bauzeichnungsausschnitte
- Amtliche Schreiben

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lüdinghausen, Seppenrader Str. 3, 59348 Lüdinghausen, Zimmer 205 (Telefon (02591) 2307-0) eingesehen werden

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülsstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Lüdinghausen
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 002
Postfach 11 34
59331 Lüdinghausen

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülsstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 002 K 005/24
Gutachtennummer: 2024-07-053

Marl, den 18. Februar 2025

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 66, Gebäude- und Freifläche, Steinfurter Straße 44, 46 in 59387 Ascheberg.

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

474.000,00 €
(in Worten: vierhundertvierundsiebzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 56 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus Steinfurter Straße 44	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	11
3.2.3	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen	14
3.2.6	Beschreibung der Wohn- und Nutzeinheit	14
3.3	Dreifamilienhaus Steinfurter Straße 46	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	16
3.3.3	Ausführung und Ausstattung	17
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen	19
3.3.6	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im EG	19
3.3.7	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 2 im OG	21
3.3.8	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im DG	22
3.4	Seitlicher Anbau des Dreifamilienhauses	24
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	24
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
3.4.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	25
3.4.5	Beschreibung der Nutzeinheit	25
3.5	Westliches Garagengebäude	25
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	25
3.5.2	Ausführung und Ausstattung	25
3.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
3.5.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	26
3.5.5	Beschreibung der Nutzeinheit	26
3.6	Garage mit Schweinestall	26
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
3.6.2	Ausführung und Ausstattung	27
3.6.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
3.6.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	27
3.6.5	Beschreibung der Nutzeinheit	27
3.7	Außenanlagen	27
3.8	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	28

3.8.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau 28
3.8.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit 29

4 Ermittlung des Verkehrswerts 30
4.1 Grundstücksdaten 30
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 30
4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 30
4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 31
4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 32
4.2.4 Bewertung des Grundstücks 32
4.3 Bodenwertermittlung 34
4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale 34
4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts 34
4.4 Ertragswertermittlung 36
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 36
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 37
4.4.3 Ertragswertberechnung 39
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 40
4.5 Sachwertermittlung 45
4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 45
4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 45
4.5.3 Sachwertberechnung 49
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 52
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 63
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 63
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 63
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 63
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 64
4.6.5 Verkehrswert 64

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen 66
5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur 66
5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen 66
5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 66

6 Verzeichnis der Anlagen 68

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit zwei Wohnhäusern (Ein- und Dreifamilienhaus) und Nebengebäuden (Garagen und Stall) bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Steinfurter Straße 44, 46 59387 Ascheberg

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Ascheberg
Blatt-Nr.:	1540
Laufende Nr. des Grundstücks:	4
Gemarkung:	Ascheberg
Flur:	61
Flurstück:	66
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Steinfurter Straße 44, 46
Größe:	1.657 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdinghausen Seppenrader Straße 3 59348 Lüdinghausen Auftrag vom 24. Juli 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Derzeitige Nutzung:	Insgesamt wurden zwei Wohnhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten (Einfamilienhaus und Dreifamilienhaus) und zwei Garagengebäude mit vier Einstellplätzen errichtet. Zwei Wohneinheiten sind vermietet. Eine Wohneinheit wird von einer Miteigentümerin selbst bewohnt. Eine Wohneinheit wird von einem Familienmitglied der Eigentümer bewohnt und ist mit einem Wohnungsrecht belastet.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	20. Januar 2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	20. Dezember 2024 und 20. Januar 2025

Dauer der Ortsbesichtigungen:	20. Dezember 2024 Beginn: 11.00 Uhr Ende: 13.30 Uhr 20. Januar 2025 Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.30 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Bei den Ortsterminen konnten alle Räumlichkeiten bis auf den Spitzboden vom Nebengebäude des Dreifamilienhauses besichtigt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird nicht für erforderlich gehalten.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum ersten Ortstermin waren eine Miteigentümerin nebst Ehemann und die entsprechenden Bewohner des Hauses Steinfurter Straße 46 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend. Zum zweiten Ortstermin waren die Miteigentümerin und Bewohnerin des Hauses Steinfurter Straße 44 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Coesfeld für die Gemeinde Ascheberg vom 30.10.2024 • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Ascheberg Blatt 1540, Seiten 1 – 11 von 11, vom 25.07.2024 mit letzter Änderung vom 02.05.2024 • eine digitale Bauakte von der Kreisverwaltung Coesfeld • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld • Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Ascheberg, Stand 01.12.2024 (derzeitig aktueller Stand) • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Coesfeld vom 04.11.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Abteilung Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld vom 27.11.2024 • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation der Finanzverwaltung der Gemeinde Ascheberg vom 26.11.2024 • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Kreis:	Coesfeld	
Lage:	Die Gemeinde Ascheberg befindet sich im südlichen Münsterland, östlich von Lüdinghausen.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Ascheberg hat rd. 16.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Ascheberg, gesamt:	(rd. 106,3 km²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in der Gemeinde Ascheberg ist geprägt von mittelständischen Unternehmen und landwirtschaftlichen Betrieben.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Lüdinghausen	(ca. 15 km entfernt)
	Münster	(ca. 24 km entfernt)
	Nordkirchen	(ca. 12 km entfernt)
	Lünen	(ca. 26 km entfernt)
	Datteln	(ca. 32 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 120 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 1 Richtung Bremen bzw. Dortmund Anschlussstelle Ascheberg	(ca. 1 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 41 km entfernt)
	Münster-Osnabrück	(ca. 44 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Ascheberg am östlichen Ortsausgang. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Steinfurter Straße oder der Herberner Straße in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteige-möglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohnlage am Ortsrand in unmittelbarer Nähe zur BAB 1 und der B 58, keine unmittelbare Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerörtlichen Bereich Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten *Schiene (Bund) 24h-Pegel, Schiene (Sonstige) 24h-Pegel, Flugverkehr und Industrie* liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm (BAB 1) zwischen 60 bis 64 dB. Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 22 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 66: 1.657 m² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
Grundstücksform:	gleichmäßige, leicht trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Kommunalstraße, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, kombinierter Geh- und Radweg beidseitig in gepflasterter Ausführung mit Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frischwasseranschluss Abwasserleitungen im Trennsystem vorhanden Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Ascheberg, Blatt 1540, Seiten 1 – 11 von 11 vom 25. Juli 2024 mit letzter Änderung vom 02. Mai 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 3 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 4
Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 66, Gebäude- und Freifläche, Steinfurter Straße 44, 46, Größe 1.657 m^2

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 2 zu 4
Bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschbar bei Nachweis des Todes, für YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 01.12.1959. Bezug: Bewilligung vom 23.10.2013 (UR-Nr. 230/13, Notar Hans Georg Füg, Ascheberg). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen am 02.12.2013.

Lfd. Nr. 3 zu 4
Bedingte Reallast (Geldrente) – mit Wertsicherungsklausel –, löschbar bei Nachweis des Todes, für YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 01.12.1959. Bezug: Bewilligung vom 23.10.2013 (UR-Nr. 230/13, Notar Hans Georg Füg, Ascheberg). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 02.12.2013.

Lfd. Nr. 4 zu 4
Über das Vermögen der MMMMMM MMMMMM, geboren am 07.02.1978, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Hagen, 109 IN 79/14). Eingetragen am 23.02.2015.

Lfd. Nr. 5 zu 4
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 5/24). Eingetragen am 02.05.2024.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Kreises Coesfeld vom 04.11.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Abteilung Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld vom 27.11.2024 sind zu dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 11, Seite 1).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft in Verbindung mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Österbrink“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Österbrink“ nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden acht digitale Bauakten vom Sachverständigen eingesehen. Die Bauakten waren jedoch unvollständig. Es fehlten die ersten Bauunterlagen des Hauses Steinfurter Straße 44.

In den 60er Jahren wurden jedoch Abbrucharbeiten und ein Neubau des Wohnhauses Steinfurter Straße 46 als Anbau genehmigt. Auf den entsprechenden Bauzeichnungen und Lageplänen ist das Wohnhaus Steinfurter Straße 44 ohne Details eingezeichnet. Zudem wurde am Haus Steinfurter Straße 44 ein Nebeneingang genehmigt. Es wird daher die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Baukörpers Steinfurter Straße 44 unterstellt.

Demnach wird gemäß:

- Baugenehmigung Nr. 363.1-1136/03 vom 06.01.2004 zum Einbau eines Nebeneingangs am Haus Steinfurter Straße 44
- Baugenehmigung Nr. 54/67 vom 09.10.1967 zum Neubau eines Wohnhauses Steinfurter Straße 46
- Baugenehmigung Nr. 11/70 vom 29.08.1973 zum Ausbau des Dachgeschosse des Wohnhauses Steinfurter Straße 46
- Baugenehmigung Nr. 1174/84 vom 08.09.1988 zur Errichtung eines Schweinestalles im Anschluss einer Doppelgarage

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der übrigen baulichen Anlagen außer dem Gartenhaus im südlichen Bereich des Grundstücks unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde zudem festgestellt, dass das westliche Garagengebäude in annähernder Wohnraumqualität ausgebaut wurde (vgl. Anlage 4.1, Bild 10, Anlage 4.2, Bilder 36 und 37 und Anlage 6, Seite 1). Da keine Nutzungsänderung aktenkundig ist und hier somit eine Zweckentfremdung von Garagenraum vorliegt, wird der Rückbau und Nutzung als Garage wertrelevant berücksichtigt.

Zudem wird in der Wertermittlung der Abbruch des südlichen Gartenhauses, der Anbau am Schweinestall und der Überdachung berücksichtigt. Hierzu liegen keinerlei bauunterlagen vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.
Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation der Finanzverwaltung der Gemeinde Ascheberg vom 26.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 11, Seite 2).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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 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 diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung mit aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahrs und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

3.2 Einfamilienhaus Steinfurter Straße 44

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude zweiseitig angebaut ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	vor 1900 (aufgrund der Bauweise etwa zwischen 1880 bis 1900)
Fiktives Baujahr	Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1973 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.5.4).
Außenansicht:	Mauerwerk (rot)

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	• Die Dacheindeckung einschl. der Dachentwässerung und der Kaminkopfverkleidung wurden erneuert. • Die Decke über DG einschl. der Einschubleiter wurden erneuert (Ob eine Dämmung verbaut wurde war nicht erkennbar, wäre aber sinnvoll und wahrscheinlich).

- Die Fenster tlw., Rollläden und Eingangstüren wurden sukzessive erneuert.
- Die Fassade wurde sandgestrahlt und neu verfugt. Der Sockel wurde neu verputzt.
- Der Wärmeerzeuger und der Warmwasserspeicher wurden 12/2022 erneuert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Energieeffizienz: Ein aktuell gültiger Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
KG-Sohle:	Estrich, tlw. mit Betonanstrich
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung mit Spannbahn

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
- Kellerflur
- Waschkeller
- zwei Kellerräume
- Heizungskeller

Erdgeschoss:
- Diele
- Essen
- Kochen
- seitlicher Flur
- Bad
- Wohnen
- Treppenraum

Dachgeschoss:
- Flur
- Schlafen, Hofseite rechts
- Kind, Straßenseite rechts
- Kind, Straßenseite links
- Kind, Hofseite links

Dachboden:
- Dachbodenraum über Einschubleiter (kein Wohnraum)

Keller

Bodenbeläge:	Estrich, tlw. mit Betonanstrich (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, tlw. mit Wandputz, in der Waschküche tlw. mit Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	Holzbalkendecke mit Anstrich (weiß)
Fenster:	Stahlgitterfenster
Türen:	einfache Holzbrettertüren

Treppenaufgang

Bodenbeläge:	Treppe vom EG bis KG als einfache Holzwangentreppe steile Treppe vom EG bis DG als viertel gewendelte Holztreppe Einschubleiter im DG aus Holz mit Aluminiumstufen
Wandbekleidungen:	Einfache Holzvertäfelung bis ca. 1,2 m, darüber Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion (Holz wie gewachsen)
Dachform:	Satteldach mit einer Dachgaube gartenseitig
Dacheindeckung:	Betondachsteine (schwarzgrau), Kaminkopf verschiefert
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Ein- und Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen verschiedene Baujahre tlw. vor den 80er Jahren, 1998 und 2000 Rollläden: Kunststoff (grau) überwiegend mit Handgurtwicklern, im Raum Essen mit el. Rollladenantrieb, im Bad keine Rollläden Fensterbänke innen: beschichtete Spanplatten, Jura gelb oder Fliesen Fensterbänke außen: Rollschicht
Hauseingangstür:	Kunststofftür (weiß) mit zweifachverglasten Glasausschnitten und Edelstahl Stangengriff, Einbau 2011 Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich in der Türleibung.
Nebeneingang:	Einflügelige Kunststoffrahmentür (weiß) mit Zweifachverglasung und Kunststoffrollläden mit El. Rollladenantrieb, Einbau 2004
Innentüren:	überwiegend bauzeittypische Holzkassettentüren in Holzzargen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Trennsystem, Abwasser- und Regenwasserleitungen getrennt zur Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher Fabr. Viessmann im Heizungskeller in 12/2022 erneuert Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Kelleraußentreppe • Eingangstreppen • Dachgaube
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

Die in vorgenannter Punktauflistung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

3.2.6 Beschreibung der Wohn- und Nutzeinheit

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 10, Seiten 1 und 2).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Diele im EG	6,56 m²
	Essen im EG	11,65 m²
	Kochen im EG	10,21 m²
	seitlicher Flur im EG	4,18 m²
	Bad im EG	5,07 m²
	Wohnen im EG	14,30 m²
	Treppenraum im EG	1,80 m²
	Flur im DG	2,77 m²
	Schlafen im DG Hofseite rechts	10,24 m²
	Kind Straßenseite rechts im DG	10,52 m²
	Kind Straßenseite links im DG	13,63 m²
	Kind Hofseite links im DG	10,95 m²
		101,88 m²
		rd. 102 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Diele im EG:

Bodenbeläge:	Steinmosaikboden
Wandbekleidungen:	Reibeputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Anstrich (weiß)

Essen im EG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß/rosa)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Strukturtapete (weiß)

Kochen im EG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß/rosa)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Strukturtapete (weiß)

seitlicher Flur im EG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Reibeputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (blau)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (blau)

Wohnen im EG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Flur im DG:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Anstrich (weiß)

Schlafen, Hofseite rechts im DG:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidung (weiß)

Kind, Straßenseite rechts im DG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Kind, Straßenseite links im DG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Kind, Hofseite links im DG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o.ä. mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetzanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	1 x stehendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Badewanne normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche ist in einem erneuerbaren Zustand. Ein wirtschaftlicher Wert wurde nicht festgestellt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.3 Dreifamilienhaus Steinfurter Straße 46

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude Einspänner; einseitig angebaut ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	1967 (reel)
Fiktives Baujahr	Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1973 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.5.4).
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (rot)

3.3.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	• Die Haustür und die Kelleraußentür wurden erneuert (ca. 20 Jahre alt). • Die Fenster wurden tlw. erneuert (1997, 1998) • Der Wärmeerzeuger einschl. Warmwasserspeicher wurde vor ca. 5 Jahren erneuert. Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
- Kellerflur
- drei Kellerräume
- Waschkeller
- Heizungskeller

Erdgeschoss:

<u>Wohneinheit Nr. 1:</u>
- Flur
- Wohnraum
- Küche
- Terrasse
- Abstell und Gang
- Bad/WC
- Schlafraum links
- Schlafraum rechts

Obergeschoss:

<u>Wohneinheit Nr. 2:</u>
- Flur
- Wohnraum
- Küche
- Balkon
- Abstell und Gang
- Bad/WC
- Eltern links
- Kind Mitte
- Kind rechts

Dachgeschoss:

<u>Wohneinheit Nr. 3:</u>
- Flur
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad/WC
- Eltern
- Kind

Keller

Bodenbeläge:	Estrich tlw. mit Betonanstrich (grau) oder Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, tlw. mit Putz und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)
Fenster:	Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung
Türen:	Stahltür zum Treppenhaus, sonst einfache Holzbrettertüren Kunststoffrahmentür mit einem Paneelfüllung in der unteren Sektion und einem zweifachverglasten Sichtfeld oben

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Treppe als Betontreppe mit Terrazzoplattierung
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (cremeweiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Geländer:	Stahlgeländer aus Flach- und Rundstahl, Handlauf mit Kunststoffüberzug (schwarz)

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachgauben
Dacheindeckung:	Betondachsteine (grau)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech

Fenster und Türen im Treppenhaus

Fenster:	Glasbausteine mit einem Lüftungsschwingflügel Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: Jura gelb Fensterbänke außen: Agglo-Marmor
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentür (weiß) mit zweifachverglasten Glasausschnitten

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Trennsystem, Abwasser- und Regenwasserleitungen getrennt zur Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher Fabr. Viessmann im Heizungskeller Einbau vor rd. 5 Jahren Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

3.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Kelleraußentreppe • Eingangstreppe mit Vordach • Terrasse (WE-1) • Balkon (WE-2) • Markise (WE-2 im OG ohne wirtsch. Wert)
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

Die in vorgenannter Punktauflistung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

3.3.6 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im EG

Von der Wohneinheit lag keine gültige Wohnflächenberechnung vor, daher wurden die Wohnflächen gemäß WoFlV unter Berücksichtigung der Putzabzüge und des Flächenabschlages für die Terrasse aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt (vgl. Anlage 10, Seite 3).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	4,96 m²
	Wohnraum	18,95 m²
	Küche	18,12 m²
	Terrasse (zu 25 % gemäß WoFlV)	2,08 m²
	Abstell und Gang	1,81 m²
	Bad/WC	3,67 m²
	Schlafraum links	15,03 m²
	Schlafraum rechts	15,03 m²
		79,65 m²
		rd. 80 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur, Abstell und Gang:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß und grau)
Deckenbekleidungen:	einfache Deckenvertäfelung

Wohnraum:

Bodenbeläge:	Mosaikparkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß, abgetönt)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Terrasse:

Bodenbeläge:	Agglo-Marmor-Plattierung
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Schlafraum links:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Schlafraum rechts:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (grau)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr 1997/98)
Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern
Fensterbänke innen: Marmor, Jura gelb, Fliesen
Fensterbänke außen: Agglo-Marmor

Wohnungstür: Holztür in Holzzarge (weiß), normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

Innentüren: Holztüren in Holzzargen (weiß), normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage, Telefonfestnetzanschluss vorhanden

Sanitäre Installation: 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Badewanne
normale Ausstattung und Qualität, hellbeige Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Einbauküche aus dem Jahr 1996 vorhanden und ist laut Auskunft der Bewohnerin ihr Eigentum.

Aufgrund des Alters und derzeitigen Erscheinungsbildes, wird der Einbauküche kein wirtschaftlicher Wert beigemessen.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.3.7 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 2 im OG

Von der Wohneinheit lag keine gültige Wohnflächenberechnung vor, daher wurden die Wohnflächen gemäß WoFlV unter Berücksichtigung der Putzabzüge und des Flächenabschlages für den Balkon aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt (vgl. Anlage 10, Seite 4).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	4,96 m²
	Wohnraum	18,95 m²
	Küche	18,12 m²
	Balkon (zu 25 % gemäß WoFlV)	2,08 m²
	Abstell und Gang	1,81 m²
	Bad/WC	3,67 m²
	Eltern links	11,26 m²
	Kind Mitte	7,06 m²
	Kind rechts	11,26 m²
		79,17 m²
		rd. 79 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur, Abstell und Gang:

Bodenbeläge:	Fliesen (weiß)
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Deckenvertäfelung

Wohnraum:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (weiß)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (braun)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Balkon:

Bodenbeläge:	Gummiplattierung
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauschwarz)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (grauweiß meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Eltern links:

Bodenbeläge:	Teppich auf Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Deckenvertäfelung

Kind Mitte:

Bodenbeläge:	Teppich auf Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Deckenvertäfelung

Kind rechts:

Bodenbeläge:	Teppich auf Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Deckenvertäfelung

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr 1990/1997) Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern Fensterbänke innen: Jura gelb, Fliesen Fensterbänke außen: Agglo-Marmor
Wohnungstür:	Holztür in Holzzarge (weiß), normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen (weiß), normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage, Telefonfestnetzanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Badewanne normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden und ist laut Auskunft der Mieter ihr Eigentum. Aufgrund des Alters und derzeitigen Erscheinungsbildes, wird der Einbauküche kein wirtschaftlicher Wert beigemessen.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.3.8 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im DG

Von der Wohneinheit lag keine gültige Wohnflächenberechnung vor, daher wurde ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 10, Seite 5).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	3,07 m²
	Wohnraum	13,93 m²
	Küche	7,07 m²
	Bad/WC	2,10 m²
	Schlafen	9,75 m²
	Kind	5,05 m²
		39,97 m²
		rd. 40 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellgrau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

Wohnraum:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), tlw. einfache Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellgrau)
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (beige)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (grauweiß meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Schlafen:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Kind:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr 70er Jahre und 2/87 im Raum Schlafen)
Rollläden: keine festgestellt
Fensterbänke innen: Jura gelb
Fensterbänke außen: Agglo-Marmor

Velux-Dachflächenfenster, Kunststoffrahmen (weiß) mit Zweifachverglasung in Küche, Bad und Kind, unbekanntes Baujahr

Wohnungstür: Holztür in Holzzarge (weiß), normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

Innentüren:	Holztüren in Holzzargen (weiß), normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage, Telefonfestnetzanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Badewanne normale Ausstattung und Qualität, hellbeige Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden und ist laut Auskunft der Mieterin ihr Eigentum. Aufgrund des Alters und derzeitigen Erscheinungsbildes, wird der Einbauküche kein wirtschaftlicher Wert beigemessen.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.4 Seitlicher Anbau des Dreifamilienhauses

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	eingeschossiges Gebäude, als Kellerersatzraum genutzt Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.
Baujahr:	1967
Außenansicht:	Mauerwerk (rot)

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Außenmauerwerk:	Mauerwerk (rot)

Türen und Fenster

Seitentür:	Kunststoffrahmentür mit Paneelfüllung (weiß)
Fenster:	Sprossenfenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr unbekannt) Rollläden: keine festgestellt

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro und Heizung

Elektroinstallation:	einfache Installation auf Putz
Heizung:	keine festgestellt

3.4.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.4.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Abstellräume:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, tlw. mit Wandputz und Anstrich (blau und weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

3.5 Westliches Garagengebäude

Vorbemerkungen:

In den Bauakten des Kreises Coesfeld lagen nur ein Lageplan und eine einfahrseitige Ansicht des Gebäudes vor. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass das Gebäude jedoch umgebaut (Hobbyraum o.ä.) wurde und nicht als Garage nutzbar ist. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass die vorhandene Nutzung geduldet werden kann, weil der Stellplatzbedarf insgesamt gedeckt ist.

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Gebäude, als normale Einzelgarage projektiert jedoch als Gartenhaus umgebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Satteldach mit Pfannendeckung ausgeführt.
Baujahr:	unbekannt
Außenansicht:	Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenmauerwerk:	Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen

Fenster und Türen, Treppe

Fenster:	Sprossenfenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr unbekannt) Rollläden: keine festgestellt
Eingangstüren:	Sprossentüren aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung (Baujahr unbekannt)
Treppe:	Einschubleiter

3.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung

Elektroinstallation:	normale Installation unter Putz
Heizung:	Kaminofen

3.5.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen

3.5.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Vorderer Raum:

Bodenbeläge:	Fliesen (terracotta meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (hellbeige)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

Hinterer Raum:

Bodenbeläge:	Fliesen (terracotta meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

Bodenraum Raum:

Bodenbeläge:	Holzdielen
Wandbekleidungen:	GK mit Tapete (rosa)
Deckenbekleidungen:	GK mit Tapete (rosa)

3.6 Garage mit Schweinestall

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Gebäude, als Mehrfachgarage mit vier Einstellplätzen und Schweinestall (jetzt Hundezwinger) ausgeführt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Trapezprofilen, Dämmung und Dachabdichtung ausgeführt.
Baujahr:	1980/1988 (mittleres Baujahr 1984)
Außenansicht:	Ziegelverblender (rot)

3.6.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Stahlrahmenbauweise mit konventionellem Mauerwerk
Fundamente:	Stahlbeton
Außenmauerwerk:	Ziegelverblender (rot)

Türen und Tore

Seitentür:	Stahlblechtüren
Tore:	Stahlschwingtore

3.6.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro und Heizung

Elektroinstallation:	normale Installation auf und unter Putz
Heizung:	keine festgestellt

3.6.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.6.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge:	Betonverbundpflaster (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk (rot)
Deckenbekleidungen:	Stahltrapezprofile (verzinkt)

Hundezwinger:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk (rot und weiß)
Deckenbekleidungen:	Stahltrapezprofile (verzinkt)

Sonstige Räume:

Bodenbeläge:	Teppich (blau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

3.7 Außenanlagen

Der Vorgarten des Wohnhauses Nr. 44 besteht aus Rasenflächen mit zwei runden Pflanzbeeten und einem gepflasterten Weg zum Hauseingang. Seitlich des Wohnhauses Nr. 44 wurde ein kleiner Bereich eingefriedet und mit Pflaster befestigt. Zudem befinden sich hier vier befestigte Stellplätze.

Der Vorgarten des Hauses Nr. 46 besteht ebenfalls aus zwei Pflanzbeeten und einem befestigten Weg zum Hauseingang.

Die Wegefläche zum rückwärtigen Hof ist zum Teil mit Schwarzdecke bzw. Beton befestigt. Die Hoffläche selbst ist mit Beton- und Sechskantpflaster befestigt. Die Einfahrt ist durch ein Stahldrehtor gesichert.

An der Westseite des Hauses Nr. 46 befindet sich ebenfalls noch ein kleiner Gartenbereich mit einem Pflanzbeet.

Der rückwärtige Garten besteht aus Rasenflächen, Pflanzbeeten und befestigten Wegen. Hinter und neben dem Schweinestall wurde noch ein Auslaufbereich für Nutztiere angelegt.

Im hinteren Teil des Gartens befinden sich noch eine Einhausung in Verlängerung zum Garagen- und Stallgebäude, eine weitere Überdachung (wie Carport) und ein Gartenhaus. Diese baulichen Anlagen sind in der Bauakte nicht vermerkt und werden aufgrund des derzeitigen Erscheinungsbildes als nicht wertrelevant angesehen.

Die Einfriedungen bestehen aus verschiedenen Zaunsystemen mit einem Gartentor an der südlichen Grundstücksgrenze zu einer angrenzenden Weide (nicht Bewertungsbestanteil).

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet.

3.8 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.8.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Haus Nr. 44:

- Die Hausklingel ist defekt.
- Der Sockelputz weist Schwindrisse auf.
- Alle Räume des Wohnhauses (Boden, Wände, Decken, Türen) sind erneuerungsbedürftig.
- Die sanitären Einrichtungen sind ebenfalls erneuerungsbedürftig.
- Im Raum Wohnen im EG sind noch einfachverglaste Kunststofffenster verbaut.

Haus Nr. 46:

- Im Bad der WE-1 im EG ist ein Feuchteschaden vorhanden (Versicherungsfall, daher kein Wertansatz).
- Im Raum Schlafen links der WE-1 im EG ist ein leichter Schimmelbefall an der Fußleiste der Außenwand erkennbar.
- Im Bad der WE-2 im OG ist ein Rohrschaden vorhanden (Versicherungsfall, daher kein Wertansatz).
- Im Bad der WE-3 im DG ist ein deutlicher Schimmelbefall an den Putzflächen der Wände und Decke vorhanden. Es wird von einem mangelnden Lüftungsverhalten ausgegangen.
- Das Dachflächenfenster in der Küche der WE-3 im DG weist Schimmelspuren auf.
- Im Raum Eltern der WE-3 im DG ist ein Feuchteschaden an der Decke vorhanden.
- Das Dachflächenfenster im Raum Kind der WE-3 im DG weist Schimmelspuren auf.

Die vorgenannten Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

Bauschäden, die auf Bergsenkungen, Veränderung des Grundwasserspiegels oder sonstige bergbaubedingte Auswirkungen zurückzuführen sind, wurden nicht festgestellt.

3.8.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 35.000,00 €** festgestellt.

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch Mobiliar oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig anzusehen.
Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau ins Besondere im Wohnhaus Nr. 44 erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 66, Gebäude- und Freifläche, Steinfurter Straße 44, 46 in 59387 Ascheberg zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Steinfurter Straße 44, 46

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Ascheberg	1540	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Ascheberg	61	66	1.657 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 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 Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) 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 geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend 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 Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehen 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.

4.2.2 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 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 drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

  <u>Vergleichswertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise
  Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

  <u>Ertragswertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze
  vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

  <u>Sachwertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren
  vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:
Grundsätzlich sind alle drei 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.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an 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 Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m^2 Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) 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 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.

Vergleichswertverfahren
Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte 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 (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass
a) 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
b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder
c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie
d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine
- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist

und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Ertragswertobjekt anzusehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) 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.

Sachwertverfahren
Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (BGF-Berechnung, NHK-Daten, Baujahr Restnutzungsdauer, bundesdurchschnittlicher Sachwettfaktor) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Ascheberg
Postleitzahl:	59387
Gemarkungsname:	Ascheberg
Gemarkungsnummer:	5105
Ortsteil:	Ascheberg
Bodenrichtwertnummer:	20443
Bodenrichtwert:	150 €/m² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	40 m

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	61
Flurstück:	66
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	1.657 m²
Grundstückstiefe:	68 m

tats. Nutzung:

Das Flurstück ist mit zwei Wohnhäuser und Nebengebäuden bebaut.

Bei der Bewertung wurde unterstellt, dass eine Teilung des Grundstücks

1. Einfamilienhaus mit Grundstücksfreiflächen seitlich und hinter dem Haus
2. Dreifamilienhaus mit Nebengebäuden und den übrigen Grundstücksfreiflächen

nicht sinnvoll ist, weil für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen Sonderlösungen (ggf. Leitungsrechte) gefunden werden müssen und zudem Baulasten einzutragen sind, je nach Konstellation der favorisierten Lösung.

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		**150,00 €/m²**
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	150,00 €/m²
Anpassung an Stichtag 20.01.2025[1)]	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	150,00 €/m²
Anpassung an die Nutzung[2)]	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	150,00 €/m²
Anpassung an die Geschosszahl[3)]	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (68 m i. M. statt 40 m)[4)]	×	0,81
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	121,50 €/m²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	121,50 €/m²
Grundstücksfläche	×	1.657,00 m²
	=	201.325,50 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	201.325,50 €
Bodenwert, gerundet	**rd.**	**201.300,00 €**

Anmerkungen zu den Anpassungen:

1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.

2) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.

3) Der Bodenrichtwert ist für die zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt überwiegend übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit wird nicht für angemessen erachtet.

4) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse für nicht teilbare Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht. Dieses trifft auf das Bewertungsobjekt mit zwei Häusern und vier Wohneinheiten zwar nicht zu, es wird dennoch auf die Auswertung zurückgegriffen, weil keine sonstigen Auswertungen zur Verfügung stehen.

Wie im vorgenannten Abschnitt ***Beschreibung des Bewertungsgrundstücks*** unter ***„tats. Nutzung“*** beschrieben, wurde das Grundstück als nicht sinnvoll teilbar angesehen.

Aufgrund der gedrängten Anordnung der Wohngebäude im vorderen Drittel des Grundstücks und dem hohen Anteil an rückwärtigen Freiflächen, sowie den bauplanungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 34 BauGB, wird auf vorgenannte Auswertung der Grundstückstiefenanpassung für Ein- und Zweifamiliengrundstücke dennoch zurückgegriffen. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von 68 m i. M. ein Wertfaktor von 0,76 anzusetzen. Die Dämpfung wird jedoch um den Faktor 0,05 erhöht, weil unterstellt werden kann, dass das Grundstück durch die vier Wohnparteien intensiver genutzt wird als das gleiche Grundstück mit maximal zwei Wohnparteien. Der Wertfaktor wird daher mit 0,76 + 0,05 = 0,81 angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 auf **201.300,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (ins Besondere 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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von 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 Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungs-stichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ´üblicher Gesamtnutzungsdauer´ abzüglich ´tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag´ zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
					monatlich	jährlich
		(m²)	(Stck.)	(€/m²)	(€)	(€)
EFH	Wohnnutzung	102		5,72	583,44	7.001,28
DFH	Wohneinheit Nr. 1	80		6,78	542,40	6.508,80
DFH	Wohneinheit Nr. 2	79		6,44	508,76	6.105,12
DFH	Wohneinheit Nr. 3	40		6,82	272,80	3.273,60
Garage	Einstellplätze		4	35,00	140,00	1.680,00
Außenanlagen	Stellplätze		4	20,00	80,00	960,00
Summe					2.127,40	25.528,80

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag überwiegend eigen genutzt. Lediglich die Wohneinheiten Nrn. 2 und 3 im Dreifamilienhaus sind vermietet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Eventuelle Mietabweichungen bei den vermieteten Wohneinheiten werden als vernachlässigbar angesehen.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**25.528,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**27,30 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**6.968,38 €**
jährlicher Reinertrag	=	**18.560,42 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2 %** von **201.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**4.026,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**14.534,42 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **2 %** Liegenschaftszinssatz und n = **28** Jahren Restnutzungsdauer	×	**21,281**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**309.306,99 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**201.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**510.606,99 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**510.606,99 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	**–**	**35.000,00 €**
	=	**475.606,99 €**
Ertragswert	**rd.**	**476.000,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den vorliegenden Bauunterlagen des Kreises Coesfeld durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Gemeinde Aschberg (Stand 01.12.2024) ermittelt.

Wohnungsmiete der Wohneinheit im Einfamilienhaus

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Jahr der Bezugsfertigkeit 1900 bis 1949, Wohnungsgröße 101 – 130 m², Mittelwert		5,55 €/m²
Zuschlag für Einfamilienhaus	+ 9 %	
Zuschlag für Reihenhaus / DHH	+ 4 %	
Abschlag für einfache Ausstattung	− 5 %	
Abschlag für einfache Lage	− 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 3 %	+ 0,07 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 5,72 €/m²**

Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 1 im Dreifamilienhaus

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Jahr der Bezugsfertigkeit 1900 bis 1949, Wohnungsgröße 51 – 100 m², Mittelwert		6,85 €/m²
Zuschlag für Reihenhaus / DHH	+ 4 %	
Zuschlag für alleinige Gartennutzung[1)]	+ 5 %	
Abschlag für einfache Ausstattung	− 5 %	
Abschlag für einfache Lage	− 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	− 1 %	− 0,07 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 6,78 €/m²**

Anmerkungen zu den Anpassungen:

1) Im örtlichen Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg wurde für die Ausstattungsmerkmale von Wohneinheiten ein Punktesystem veröffentlicht, um Zu- oder Abschläge zur Basismiete ansetzen zu können. Demnach ist die alleinige Gartennutzung mit einem Punkt zu berücksichtigen. Dieser einzelne Punkt bewirkt jedoch keine Erhöhung des Mietzinses. Aufgrund der Größe des Gartens und Ausschluss der übrigen Wohnparteien, wird der Punkteansatz aus sachverständigem Ermessen nicht für angemessen erachtet. Die alleinige Gartennutzung wird in anderen Städten und Gemeinden üblicherweise mit einem Zuschlag von 5 bis 10 % der Basismiete berücksichtigt. In der Wertermittlung wird ein moderater Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 2 im Dreifamilienhaus

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Jahr der Bezugsfertigkeit 1900 bis 1949, Wohnungsgröße 51 – 100 m², Mittelwert		6,85 €/m²
Zuschlag für Reihenhaus / DHH	+ 4 %	
Abschlag für einfache Ausstattung	− 5 %	
Abschlag für einfache Lage	− 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	− 6 %	− 0,41 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 6,44 €/m²**

Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 3 im Dreifamilienhaus

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Jahr der Bezugsfertigkeit 1900 bis 1949, Wohnungsgröße 25 – 50 m², Mittelwert		7,25 €/m²
Zuschlag für Reihenhaus / DHH	+ 4 %	
Abschlag für einfache Ausstattung	− 5 %	
Abschlag für einfache Lage	− 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	− 6 %	− 0,43 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 6,82 €/m²**

Garagen- und Stellplatzmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 35,00 €/Mon. als marktüblich angenommen. Üblich ist ein Mittelwert von 40,00 €/Mon.. Da die Fahrzeuge jedoch auch hintereinander gestellt werden müssen, wirkt sich der Rangieraufwand geringfügig mietmindernd aus.

Nicht überdachte, jedoch befestigte Stellplätze werden mit 20,00 €/Mon. berücksichtigt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2024.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten
Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 351,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
Wohneinheiten: 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr
Garagen: 104,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis
Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	4 Stck.	x	351,00 €/Stck.	=	1.404,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	6 Stck.	x	46,00 €/Stck.	=	276,00 €
				Σ	**1.680,00 €**

Bei der westlichen Garage (jetzt Gartenhaus) und dem Schweinestall wird der gleiche Verwaltungskostenansatz herangezogen, wie bei den Garagen.

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	301 m^2	x	13,80 €/m^2	=	4.153,80 €
Garagen	6 Stck.	x	104,00 €/Stck.	=	624,00 €
				Σ	**4.777,80 €**

Bei der westlichen Garage (jetzt Gartenhaus) und dem Schweinestall wird der gleiche Instandhaltungskostenansatz herangezogen, wie bei den Garagen.

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	25.202,40 €	=	504,05 €
				Σ	**504,05 €**

Summe Bewirtschaftungskosten:	**=**	**6.961,85 €**
prozentualer Anteil vom Rohertrag	**=**	**27,62 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhausgrundstücke und Mehrfamilienhausgrundstücke (ab 4 WE) mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages veröffentlicht.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Mischvariante der vorgenannten Objektgruppen ohne gewerblichen Anteil handelt, wird der Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhausgrundstücke angesetzt und sachverständig gedämpft. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhausgrundstücke wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes in vereinzelten Bewertungsfällen auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ´üblicher Gesamtnutzungsdauer´ abzüglich ´tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag´ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und 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 Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjekts 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 demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ´üblicher Gesamtnutzungsdauer´ abzüglich ´tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag´ zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird 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.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude	EFH	DFH	DFH-Anbau
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	244 m²	427 m²	54 m²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	658,00 €/m²	767,00 €/m²	461,00 €/m²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	160.552,00 €	327.509,00 €	24.894,00 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)			
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	7.800,00 €	19.500,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 11/2024 (2010 = 100)	184,7	184,7	184,7
Regionalfaktor (≙ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)			
• Normgebäude	296.539,54 €	604.909,12 €	45.979,22 €
• besondere Bauteile	14.406,60 €	36.016,50 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	310.946,14 €	640.925,62 €	45.979,22 €
Alterswertminderung			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	28 Jahre	28 Jahre	20 Jahre
• prozentual, Normgebäude	65,00 %	65,00 %	66,70 %
• Betrag, Normgebäude	192.750,70 €	393.190,93 €	30.668,14 €
• prozentual, besondere Bauteile	65,00 %	65,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	9.364,29 €	23.410,73 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	103.788,84 €	211.718,19 €	15.311,08 €
• Betrag, besondere Bauteile	5.042,31 €	12.605,77 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	108.831,15 €	224.323,96 €	15.311,08 €

Gebäude	Westl. GA	Garage+Stall
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	108 m²	135 m²

NHK, Gebäude (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	485,00 €/m²	365,00 €/m²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	52.380,00 €	49.275,00 €

NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)		
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	21.600,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €	0,00 €

Baupreisindex (BPI) 11/2024 (2010 = 100)	184,7	184,7
Regionalfaktor (⦸ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0

Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	96.745,86 €	91.010,93 €
• besondere Bauteile	39.895,20 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	136.641,06 €	91.010,93 €

Alterswertminderung		
Modell	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	28 Jahre	19 Jahre
• prozentual, Normgebäude	53,30 %	68,30 %
• Betrag, Normgebäude	51.565,54 €	62.160,47 €
• prozentual, besondere Bauteile	53,30 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	21.264,14 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €

Zeitwerte (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	45.180,32 €	28.850,46 €
• Betrag, besondere Bauteile	18.631,06 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	63.811,38 €	28.850,46 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	**=**	**441.128,03 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**13.233,87 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**454.361,90 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**201.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**655.661,90 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,77**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**±**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**504.859,66 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	**–**	**35.000,00 €**
	=	**469.859,66 €**
Sachwert	**rd.**	**470.000,00 €**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen des Einfamilienhauses

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Hinweise:
Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs-anteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2		0,8		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	36,2 %	20,0 %	43,8 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: Typ 1.01

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	36,2	237,11
2	725,00	20,0	145,00
3	835,00	43,8	365,73
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 747,84

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert		=	747,84 €/m² BGF
Abweichende Bauweise:	zweiseitig angebaut	x	0,88
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	658,10 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		rd.	**658,00 €/m² BGF**

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	969,68 €
Eingangstreppen	1.034,32 €
Dachgaube	3.038,31 €
Summe:	**5.042,31 €**

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen des Dreifamilienhauses

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweise:
Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs-anteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	52,5 %	47,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser (dritte WE hat nur untergeordnete Bedeutung)
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: Typ 1.11

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	52,5	380,63
3	835,00	47,5	396,63
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 777,26

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert		=	777,26 €/m² BGF
Anbauweise	einseitig angebaut	x	0,94
Abweichende Gebäudeart	DFH	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	767,16 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		rd.	**767,00 €/m² BGF**

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	969,68 €
Eingangstreppe mit Vordach	1.292,89 €
Terrasse (WE-1)	5.171,60 €
Balkon (WE-2)	5.171,60 €
Summe:	**12.605,77 €**

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Seitlicher Anbau am Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: wie Garagen
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig, nicht unterkellert

Der Anbau wurde überwiegend in der Standardstufe 4 wie eine konventionell errichtete Einzelgarage erstellt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert		=	485,00 €/m² BGF
Bauweise:	einseitig angebaut	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	460,75 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		**rd.**	**461,00 €/m² BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Westliche Garage (jetzt Gartenhaus)

Nutzungsgruppe: wie Garagen
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: eingeschossig, nicht unterkellert

Das ehemalige Garagengebäude wurde überwiegend in der Standardstufe 4 als konventionell errichtetes Gebäude erstellt. Der nachträgliche Ausbau wird gesondert als besonderes Bauteil berücksichtigt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert		=	485,00 €/m² BGF
Bauweise:	frei stehend	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	485,00 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		**rd.**	**485,00 €/m² BGF**

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
höherwertiger Ausbau mit Schornstein und Kaminofen	18.631,06 €
Summe:	**18.631,06 €**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage mit Schweinestall

Nutzungsgruppe: wie Garagen
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: eingeschossig, nicht unterkellert

Die Garage mit dem Schweinestall wurde in der Standardstufe 3 bis 4 in Stahlrahmenbauweise mit Mauerwerksausfachungen errichtet. Es wird der Mittelwert der Standardstufen (245,00 €/$m^2_{(BGF)}$ + 485,00 €/$m^2_{(BGF)}$) / 2 = 365,00 €/$m^2_{(BGF)}$ angesetzt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert		=	365,00 €/m² BGF
Bauweise:	einseitig angebaut	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	365,00 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		**rd.**	**365,00 €/m² BGF**

Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Kreisverwaltung Coesfeld durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) oder von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für November 2024 ermittelt und lag bei 184,7 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten 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 in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 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 ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (Zeitwerte)	**Sachwert (inkl. BNK)**
prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte	13.233,87 €
Summe	13.233,87 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

Gebäudealter

Das Einfamilienhaus wurde vor 1900 (aufgrund der Bauweise etwa zwischen 1880 bis 1900) errichtet und ist somit ca. 130 Jahre alt.

Das Dreifamilienhaus mit dem seitlichen Anbau wurde im Jahr 1967 errichtet und ist demnach rd. 58 Jahre alt.

Das Baujahr der westlichen Garage (jetzt Gartenhaus) ist unbekannt, wurde jedoch umfangreich saniert.

Die Garage mit dem Schweinestall wurde zwischen 1980 und 1988 (Mittelwert 1984) errichtet und ist im Mittel rd. 41 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses bei Wohnhäuser auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Anbaus und der Garagengebäude beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Einfamilienhaus	
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter:	ca. 130 Jahre
Restnutzungsdauer:	überschritten

Dreifamilienhaus	
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter:	58 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre

Für beide Baukörper wird nachfolgend das fiktive Baujahr und die Restnutzungsdauer ermittelt.

Anbau des Dreifamilienhauses	
übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
tatsächliches Gebäudealter:	58 Jahre
Restnutzungsdauer:	2 Jahre

Aufgrund des derzeitigen Erscheinungsbildes und der Erneuerung der Tür, der Fenster und des Daches wird die Restnutzungsdauer auf rd. 20 Jahre geschätzt.

Westliche Garage (jetzt Gartenhaus)	
übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
angenommenes fikt. Gebäudealter:	30 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird an die Restnutzungsdauer der Wohnhäuser angeglichen. Hier wird aus wirtschaftlichen Gründen ein gemeinsames Schicksal mit den Wohnhäusern angenommen und somit der gemeinsame Abbruch unterstellt.

Garage mit Schweinestall	
übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
tats. Gebäudealter:	41 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung der Wohnhäuser

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen (Einfamilienhaus)

Modernisierungselemente	**Punkte max.**	**Punkte tats.**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		**6**

Im Abschnitt 3.8 wurde die Sanierung der Innenausstattung des Einfamilienhauses wertmäßig berücksichtigt. Demnach ist der sanierte Zustand zu unterstellen.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen (Dreifamilienhaus)

Modernisierungselemente	**Punkte max.**	**Punkte tats.**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		**4**

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	**Modernisierungs-punktzahl**
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

(Modifizierte) Restnutzungsdauer (Ein- und Dreifamilienhaus)

	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64

35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
58 Jahre		28			
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	**21**	**32**	44	56

Dreifamilienhaus (grün markiert):
Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 58 Jahren und 4 Modernisierungspunkten wurde mit rd. 28 Jahren festgestellt.

Einfamilienhaus (gelb markiert):
Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von ≥ 80 Jahren und 6 Modernisierungspunkten wurde ebenfalls mit rd. 28 Jahren angenommen. Hier wird aus wirtschaftlichen Gründen ein gemeinsames Schicksal und somit der gemeinsame Abbruch unterstellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (≥ 80 Jahre, bzw. 58 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer beider Wohnhäuser bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 28 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 28 Jahre = 52 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2025 – 52 Jahre = **1973**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Dreifamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücke keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Behelfsweise wird daher auf Auswertungen von Einfamilienhausgrundstücken zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Der Sachwertfaktor für Einfamilienhausgrundstücke in der Gemeinde Ascheberg wurde bei einem vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von rd. 650.000,00 € mit 0,77 ausgewiesen. Zudem wurde ein Anpassungsfaktor für Zweifamilienhäuser mit bis zu – 0,10 und ein Anpassungsfaktor für die Anbauweise DHH, REH und RMH mit bis zu + 0,10 angegeben.

Für das Ein- und Dreifamilienhaus in ein- und zweiseitiger Anbauweise dürften sich die Zu- und Abschläge weitestgehend neutralisieren, sodass der objektspezifische Sachwertfaktor mit 0,77 angenommen wird.

Das Ergebnis weist eine gewisse Unschärfe auf, weil das Bewertungsobjekt in keine standardisierte Gebäudeart einzuordnen ist und daher keine Sachwertfaktoren für das Bewertungsobjekt vorliegen. Bei der Bildung des Verkehrswertes wird daher dem Sachwert ein deutlich geringeres Gewicht beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts 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 Verkehrswerts.

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit	rd. **476.000,00 €**,
der **Sachwert** mit	rd. **470.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der 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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 [a] und dem Sachwert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Wohnflächenberechnung, örtlicher Liegenschaftszinssatz und Mietspiegel) und für das Sachwertverfahren nur in ausreichender Qualität (Bauzeichnungen, kein örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 [b] und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,5 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und
das Sachwertverfahren das Gewicht 0,7 (c) x 0,5 (d) = 0,35.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[476.000,00 € x 1,00 + 470.000,00 € x 0,35] / 1,35 = 474.444,44 € rd. 474.000,00 €

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Steinfurter Straße 44, 46

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Ascheberg	1540	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Ascheberg	61	66	1.657 m²

Der unbelastete Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 66, Gebäude- und Freifläche, Steinfurter Straße 44, 46 in 59387 Ascheberg, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Ertrags- und Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

474.000,00 €

(in Worten: vierhundertvierundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 19. Februar 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024

[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

[a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld**
Grundstücksmarktbericht 2024

[b] **Gemeinde Ascheberg**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Ascheberg (Stand 01.12.2024)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000

Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000

Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Ascheberg

Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen

Anlage 4.2: Innenaufnahmen

Anlage 5: Bauzeichnungen Steinfurter Straße 44

Anlage 6: Bauzeichnungen, Steinfurter Straße 44 und 46

Anlage 7: Bauzeichnungen zum DG-Ausbau, Steinfurter Straße 46

Anlage 8: Bauzeichnungen zur Garage mit Schweinestall

Anlage 9: Baubeschreibungen

Anlage 10: Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundflächen

Anlage 11: Amtliche Auskünfte