

GUTACHTEN

W-25-100-AGTE-01

vom 15.08.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

49525 Lengerich, In den Rietbroken 14



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Robin Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Tecklenburg
Gerichtsweg 1
49545 Tecklenburg

Aktenzeichen: 006 K 7/25

Verkehrswert (mit Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 460.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2025

Beschreibung: Vollunterkellert, eingeschossiges **Einfamilienhaus (EFH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 182 m² Wohnfläche und einem Carport.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	7
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	9
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	11
5.	BAUBESCHREIBUNG	12
6.	WERTERMITTLUNG	15
7.	BODENWERTERMITTLUNG	16
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	18
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	22
10.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOVERTV)	27
11.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	30

ANHÄNGE

- Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen
- Anhang 2 Fotodokumentation
- Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf Beobachtungen. Flächen und sonstige Baumaße sind den behördlichen Bauakten entnommen oder vom Auftraggeber übermittelt worden.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbesondere Untersuchungen der Bausubstanz sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgt.

Es wurden weder fachbezogene Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden vorgenommen noch der Tauglichkeitszustand der Baustoffe/Bauteile untersucht. Die Beschaffenheit/Eigenschaft der baulichen Anlagen wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen bewertet. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können neben den Angaben aus der Bauakte zum Teil auch auf Annahmen und auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Das Gutachten unterstellt die formelle und materielle Legalität aller vorgefundenen baulichen Anlagen. Untersuchungen des Bewertungsobjektes auf Rechtsmängel sind nicht erfolgt. Insbesondere wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts nicht überprüft.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind. Diese Wertermittlung unterstellt auch einen mangel- und schadenfreien Zustand des Bewertungsobjektes.

Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie, der Statik oder auf Baumängel sind nicht erfolgt.

Die vorgenannten Hinweise gelten vorbehaltlich und finden Anwendung, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich etwas Abweichendes für den jeweiligen Einzelfall angegeben ist.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt.

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1.2. Objekt | Einfamilienhaus mit Carport
In den Rietbroken 14
49525 Lengerich |
| 1.3. Auftraggeber | Amtsgericht Tecklenburg
Gerichtsweg 1
49545 Tecklenburg |
| 1.4. Zweck des Gutachtens | Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Tecklenburg (Geschäftsnummer 006 K 7/25) vom 22.04.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden. |

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Montag, den 23.06.2025 in der Zeit von 11:00 Uhr bis ca. 11:45 Uhr.

Zu diesem Termin waren neben dem Sachverständigen einer der Eigentümer anwesend. Eine Teilnahme vom Gläubiger wurde schriftlich abgelehnt.

Alle Innenräume des bewertungsgegenständlichen Gebäudes waren zu diesem Ortstermin zugänglich.

1.6. Wertermittlungstichtag 23.06.2025

1.7. Qualitätsstichtag 23.06.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Geoport)
- Bauakte

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß zu Plausibilisierung

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 22.04.2025:

- Amtsgericht Tecklenburg
- Grundbuch von: Lengerich
- Grundbuch Blatt Nr.: 3251A

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Lengerich	115	103	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, In den Rietbro- ken 14	845
Summe - lfd. Nr. 1					845

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 1 vorhanden:

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Stadt	Lengerich (rd. 23.000 Einwohner)
Ortsteil	Stadtfeldmark
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt im Süden der Stadt, nahe dem BWG Lengerich Freibad.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 475 befindet sich ca. 2,5 km entfernt. Die nächste Autobahn A 1 befindet sich ca. 4 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle „Lengerich, Hallenbad“ befindet sich ca. 1 Gehminuten entfernt. Der nächste Regional-Bahnhof „Bahnhof Lengerich“ liegt ca. 1,5 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von ca. 10 bis 30 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich im Ort.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ort. Lengerich verfügt über ein Krankenhaus.
Kindergarten/Schulen	Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ort. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Osnabrück oder Münster.
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze in Lengerich und im gesamten Kreis Steinfurt.

Kultur/Freizeit	Lengerich bietet ein regional ausgerichtetes Kultur- und Freizeitangebot. Kulturelle Veranstaltungen finden in lokalen Einrichtungen wie dem Gempt-Bahnhof statt, ergänzt durch die nahegelegene Freilichtbühne Tecklenburg. Für Freizeitaktivitäten stehen Wander- und Radwege, ein Hallenbad, Sportvereine sowie der Canyon Lengerich als Naherholungsgebiet zur Verfügung.
-----------------	---

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungs- pflichtige	Rd. 11.000
Bevölkerungswachstum	2,01 %
Kaufkraftindex	97,2 (Stand 2019)
Verfügbares Einkommen	Rd. 23.300 €
Pendlersaldo	3,3 %
Arbeitslosenquote	4,6 %

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach eingehender Recherche über die interaktive Bauplanübersicht auf der Internetseite der Stadt Lengerich liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes „Nr. 028, 4. Änderung, An der Badeanstalt“ vom 29.12.2015. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

I = Anzahl der Vollgeschosse

0,4 = Grundflächenzahl

0,5 = Geschossflächenzahl

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser

o = offene Bauweise

25 ° = Bestimmung der Dachneigung in Grad

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,35 bebaut.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen, entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Nr. 028, 4. Änderung, An der Badeanstalt“ vom 29.12.2015.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Lengerich Abteilung Bauen, Planen und Umwelt vom 05.05.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal).

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Lengerich Abteilung Bauen, Planen und Umwelt vom 05.06.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbau).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Lengerich vom 10.06.2025 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	Es bestehen keine Mietverhältnisse, das Bewertungsgrundstück wird Eigengenutzt.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lengerich vom 05.05.2025 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 10.06.2025 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 07.05.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Anschlussmöglichkeit für Kabelfernsehen sowie Internet.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung eines Carports nicht ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist mit einer Hecke umzäunt, zum Teil auch Zaunanlage.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus ist verdichtet mit Schotter und Sand.
Anpflanzungen	Soweit nicht befestigt, ist der gesamte Gartenbereich eingegrünt.
Einstellplätze	1 Einstellplatz im Carport.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (EFH) bebaut, bestehend aus Kellergeschoss (vollunterkellert), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Weiter befindet sich ein Carport mit einem seitlich befindenden Abstellraum auf dem zu bewertenden Grundstück.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)
Baujahr	1995 (Bezugsfertig)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 1 Hauswirtschaftsraum, 3 Kellerräume EG: 1 Windfang, 1 Flur, 1 WC, 1 Wohn- und Esszimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 weiteres Zimmer (Arbeitszimmer) DG.: 1 Flur, 1 Duschbad, 4 Schlafzimmer, 1 weiteres Zimmer

Wohnfläche	Rd. 182 m ² , siehe hierzu Punkt 8.1
------------	---

Konstruktion

Keller	vollunterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Klinker
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecke
Dach	Satteldach
Dachdeckung	Tondachziegel
Treppen	Betontreppe zum Kellergeschoss sowie Dachgeschoss

Ausstattung

Fußböden	In Fluren Fliesen und Vinyl, im Wohn- und Esszimmer Parkett, in den Schlafräumen Vinyl
	Im Kellergeschoss Fliesen
	Küche: Fliesen
	Sanitär: Fliesen
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich bzw. Tapete
	Sanitär: Putz mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich bzw. Tapete
	Sanitär: Decken hoch gefliest
Türen	Röhrenspantüren aus lackiertem Holz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas und innenliegenden Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	EG: 1 Gäste-WC mit WC, Waschbecken mit Waschbeckenarmatur mit Mischbatterie
	OG: 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken sowie Waschbeckenarmatur mit Mischbatterie
Heizungsinstallation	Gas-Zentralheizung (Bj. 1995)
Werthaltige Bauteile	2 Quergiebel an der Süd-Westseite
	1 Abdach vor dem Hauseingang

5.3. Weitere bauliche

Anlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich sonst keine weiteren Baulichen Anlagen.

5.4. Energieausweis

Nicht vorhanden

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem guten äußeren und inneren Zustand und entspricht dem üblichen Standard für Gebäude vergleichbaren Typs und Alters.

Lediglich in Teilbereichen besteht Instandsetzungsbedarf. In der Einfahrt sind witterungsbedingte Unebenheiten und Schlaglöcher vorhanden. Zudem ist im Bereich des Ortgangs ein neuer Anstrich erforderlich.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich, bis auf den Bodenwert, um vorläufige marktangepasste Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Eigenarten des Wertermittlungsobjektes (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 10.3 des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 7 beträgt der Bodenwert **152.000 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der vorläufige Ertragswert **455.000 €**

Vorläufiger marktangepasster Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der vorläufige Sachwert **455.000 €**

7. Bodenwertermittlung

7.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

7.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

180 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Ein – und zweigeschossige Bauweise -
Stichtag 01.01.2025

7.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunktuelle Anpassung

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunktuelle Anpassung vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes (wohnliche Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I - II und einer Grundstückstiefe von 30 m angegeben. Laut den vorliegenden Bauunterlagen und der beim Ortstermin gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den Maßgaben des Richtwertgrundstückes.

Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstück in der Bodenrichtwertzone gibt keinen Hinweis für eine Anpassung.

7.4. Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück ist hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmend.

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag:

180 €/m²

7.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	845				845	
Bodenrichtwert in €/m ²	180					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	180					
Bodenwertanteil rentierlich	152.100 €				152.100 €	152.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						152.000 €

8. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Ertragswertes

8.1. Wohnfläche (§§ 1 – 4 WoFIV)

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss				
Windfang	2,26	1,75	1,00	3,96
Flur	6,575	1,70	1,00	11,18
+	1,825	0,25	1,00	0,46
+	1,00	0,35	1,00	0,35
-	0,40	0,20	1,00	-0,08
Zwischensumme Flur				11,91
WC	1,825	2,135	1,00	3,90
Arbeitszimmer	4,510	3,390	1,00	15,29
-	0,80	0,50	1,00	-0,40
Zwischensumme Arbeitszimmer				14,89
Abstellraum	2,26	1,01	1,00	2,28
Küche	4,76	3,885	1,00	18,49
-	2,375	1,1250	1,00	-2,67
Zwischensumme Küche				15,82
Wohn- und Esszimmer	7,95	3,765	1,00	29,93
-	2,25	1,125	1,00	-2,53
-	0,70	0,50	1,00	-0,35
-	1,25	0,25	1,00	-0,31
+	7,26	4,51	1,00	32,74
Zwischensumme Wohnzimmer				59,48
Zwischensumme Erdgeschoss				112,24
Dachgeschoss				
Flur	5,385	1,325	1,00	7,14
+	3,825	0,75	1,00	2,87
+	1,950	0,500	1,00	0,98
Zwischensumme Flur				10,99
Schlafzimmer 1	3,76	3,94	1,00	14,81
weiteres Zimmer	4,875	1,89	1,00	9,21
+	2,135	1,00	0,50	1,07
Zwischensumme weiteres Zimmer				10,28
Bad	4,51	3,39	1,00	15,29
-	2,01	1,50	1,00	-3,02
-	0,80	0,50	1,00	-0,40
Zwischensumme Bad				11,87
Schlafzimmer 2	5,20	3,825	1,00	19,89
+	1,75	0,50	1,00	0,88
-	2,25	1,125	1,00	-2,53
Zwischensumme Schlafzimmer 2				18,24
Schlafzimmer 3	4,51	3,76	1,00	16,96
-	4,51	0,65	1,00	-2,93
Zwischensumme Schlafzimmer 3				14,03
Schlafzimmer 4	4,51	4,26	1,00	19,21
-	4,51	0,60	1,00	-2,71
Zwischensumme Schlafzimmer 4				16,50
Zwischensumme Dachgeschoss				96,72
- 3 % für Putz				6,27
- 10 % für Verkehrsflächen				20,90
Summe				181,79
Summe gerundet				182

Hinweis: Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage der Bauakte und den vor Ort gemachten Beobachtungen. Im Ortstermin wurden stichprobenartige Nachmessungen vorgenommen. Änderungen wurden bei der Ermittlung berücksichtigt.

8.2. Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt selbst genutzt, daher werden zum Zwecke der Wertermittlung kalkulatorische Mieten angesetzt. Grundlage der Ertragswertermittlung ist der marktüblich erzielbare Ertrag (Rohertrag). Der zu ermittelnde Rohertrag des Bewertungsobjektes und des Carports ist modellkonform auf Basis der Modellmiete des Grundstücksmarktberichtes 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurts Tab. 62 sowie Abschnitt 8.8 zu ermitteln.

Feststellung marktüblich erzielbarer Modellmieten

EFH 7,30 €/m² x 0,9 = 6,57 €/m²

Carport 35 €/Stck.

Gebäude	1	2				Rohertrag/ Monat
Geschoss Nutzungsart	EG/DG wohnen	EG Carport				
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	182					182
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete in €/m ² ; €/Stück	6,57	35,00				
Miete in €/Monat	1.196	35				1.231

Somit beträgt der jährliche Rohertrag **14.772 €**.

8.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bewirtschaftungskosten auf Basis der Anlage 3 der ImmoWertV. Für die Verwaltungskosten werden demnach 359 € jährlich je Einfamilienhaus und 47 € je Stellplatz angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des Jahresrohertrages. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche und 106 €/Stck. je Stellplatz bemessen.

8.4. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt wurde für Einfamilienhäuser in Lengerich ein mittlerer

Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,6 % mit einer Standardabweichung von 0,6 % ausgewiesen (Tabelle 36).

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit **1,6 %** angesetzt.

8.5. Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der ggf. durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile mit 50 Jahren festgelegt.

8.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.231 €	14.772 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
182 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.548 € : 17,25%
1 Einstellpl.	x	47 €/Stück	=	47 € : 0,32%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	359 €/Einh.	=	359 € : 2,43%
1 Einstellpl.	x	106 €/Stück	=	106 € : 0,72%
Mietausfallwagnis			:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten			:	1,00%
Modernisierungsrisiko			:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt			:	23,72%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	14.772 €	x	23,72%	
		=	3.504 €	
= Jahresreinertrag				11.268 €
Liegenschaftszinssatz in %:				1,60
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				50 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				34,24
Bodenwert:				152.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	152.000 €	x	1,60%	
		=	2.432 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	8.836 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	8.836 €	x	34,24	302.545 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				152.000 €
Vorläufiger Ertragswert				454.545 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				455.000 €

9. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Sachwertes

9.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 1.01 festgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten in den jeweiligen Gewerken folgende Standardstufen festgestellt werden:

Standardmerkmal/Standardstufe (Anlage 4, III)	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	€/m ² BGF
Außenwände			1,0			23%	192
Dächer			1,0			15%	125
Außentüren und Fenster			1,0			11%	92
Innenwände und -türen			1,0			11%	92
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	92
Fußböden			0,5	0,5		5%	46
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	75
Heizung			1,0			9%	75
Sonstige technische Einrichtungen			1,0			6%	50
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655	725	835	1.005	1.260	100%	839

Der Kostenkennwert wird somit auf **Kostenkennwert 839 €/m²** angepasst.

9.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vorzei- chen	Breite in m	Länge in m	Faktor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
EFH - Kellergeschoss		4,685	7,99	1,00	37,43	
	+	8,555	12,24	1,00	104,71	
	+	4,305	1,125	1,00	4,84	
	-	1,125	1,125	0,50	-0,63	
	-	1,44	1,125	0,50	-0,81	
			Zwischensumme			145,54
EFH - Erdgeschoss		4,685	7,99	1,00	37,43	
	+	8,555	12,24	1,00	104,71	
	+	4,300	3,99	1,00	17,16	
	+	4,305	1,125	1,00	4,84	
	-	1,125	1,125	0,50	-0,63	
	-	1,44	1,125	0,50	-0,81	
			Zwischensumme			162,70
EFH - Dachgeschoss		4,685	7,99	1,00	37,43	
	+	8,555	12,24	1,00	104,71	
	+	4,305	1,125	1,00	4,84	
	-	1,125	1,125	0,50	-0,63	
	-	1,44	1,125	0,50	-0,81	
			Zwischensumme			145,54
Summe Brutto-Grundfläche						453,78
Summe gerundet						454

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorgelegten Bauunterlagen und wurde anhand der Online - Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

9.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene

Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der ggf. durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile mit 50 Jahren festgelegt.

9.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)						
Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	EFH	Carport				
Baujahr	1995					
Umbau / Erweiterung						
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	50					
Alter in Jahren	30					
Fiktives Alter in Jahren	30					
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	454					454
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	839					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	3%	Siehe 5.2 "Technische Ausrüstung"				
Regionalfaktor (RF)	1,0					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,873					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	734.840					734.840
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,625					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	459.275 €	2.500 €				461.775 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						32.324 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						494.099 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					152.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						646.099 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						650.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer

BNK = Baunebenkosten

Hinweis: Der Wert der Außenanlagen wurde gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 mit 7 % des Wertes der baulichen Anlagen angesetzt. Der Wert des Carports wurde ebenfalls auf Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 ermittelt.

9.5. Marktanpassung, Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **650.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bezüglich freistehender Einfamilienhäuser im Kreis Steinfurt.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Vorläufiger Sachwert
- Gebäudeart
- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Bodenrichtwert
- Gebietsgliederung bzw. Gemeinde
- Index
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert

Mit dem Ergebnis der Regressionsanalyse konnte eine Funktion abgeleitet werden, die auf das Bewertungsobjekt wie folgt angewendet wird.

$$nSF = 0,677501 \times (650.000 / 1.000.000)^{-0,396678} = 0,80$$

Dieser normierte Sachwertfaktor muss objektspezifisch mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

$$\text{Individueller Umrechnungskoeffizient} = \frac{(1,00 \times 1,04 \times 0,93)}{(1,00 \times 1,00 \times 1,00)} = 0,97$$

$$\text{Sachwertfaktor} = 0,80 \times 0,97 = \text{rd. } 0,78$$

Seit dem Ukrainekrieg wird die Nachfrage am Markt durch hohe Inflation, gestiegene Kreditkosten und eine allgemeine Verunsicherung durch politische Gegebenheiten belastet und es ist ein Nachfragerückgang insbesondere bei Wohnimmobilien zu beobachten. Aufgrund dieser Veränderung des Marktgeschehens wird ein geminderter Sachwertfaktor von 0,7 als angemessen erachtet. Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$650.000 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{455.000 \text{ €}}$$

10. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

10.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes herangezogen.

10.2. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte vorläufig marktangepasste **Sachwert** in Höhe von **455.000 €** entspricht einem Wert von **2.500 €/m² Wohnfläche**.

In den Online-Grundstücksdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Steinfurt unter Berücksichtigung der Parameter

- Baujahresklasse
- Grundstücksfläche
- Wohnfläche

Durchschnittspreise ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften wird ein Durchschnittspreis von 2.505 €/m² Wohnfläche angegeben.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

Eigene Recherchen:

Einfamilienhäuser dieser Größe wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 2.276 €/m² Wfl. bis 2.769 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 2.522 €/m² Wfl., zum Kauf angeboten.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 455.000 €** bestätigt.

10.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgen nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Zur Feststellung genauer Kosten zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich einen Bausachverständigen zu beauftragen oder Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

- Wie in Abschnitt 5.3 „Beurteilung der baulichen Anlagen“ beschrieben, sind Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß hinausgehen. Der Ortgang weist Witterungseinflüsse auf und benötigt einen neuen Anstrich. Die Einfahrt zeigt witterungsbedingte Schlaglöcher, die ausgebessert werden müssen. Zudem ist eine Neuangleichung der Fläche erforderlich. Für diese Maßnahmen wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 € als marktgerecht eingeschätzt.
- Im Kellergeschoss wurde der zur Westseite gelegene Kellerraum zu einem Büroraum umgebaut und mit einer von der üblichen Kellerausstattung abweichenden Nutzung versehen. In Anlehnung an die Bewertungsgrundsätze der AGVGA NRW wird hierfür ein Zuschlag in Höhe von 10.000 € als marktgerecht angesehen.

$$455.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 460.000 \text{ €}$$

11. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück, in D-49525 Lengerich, In den Rietbroken 14 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.06.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit, getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

460.000 €

(in Worten: Vierhundertsechzigtausend EURO)

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Unterschrift

Robin Ehm

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Anhänge

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen

A 1.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)



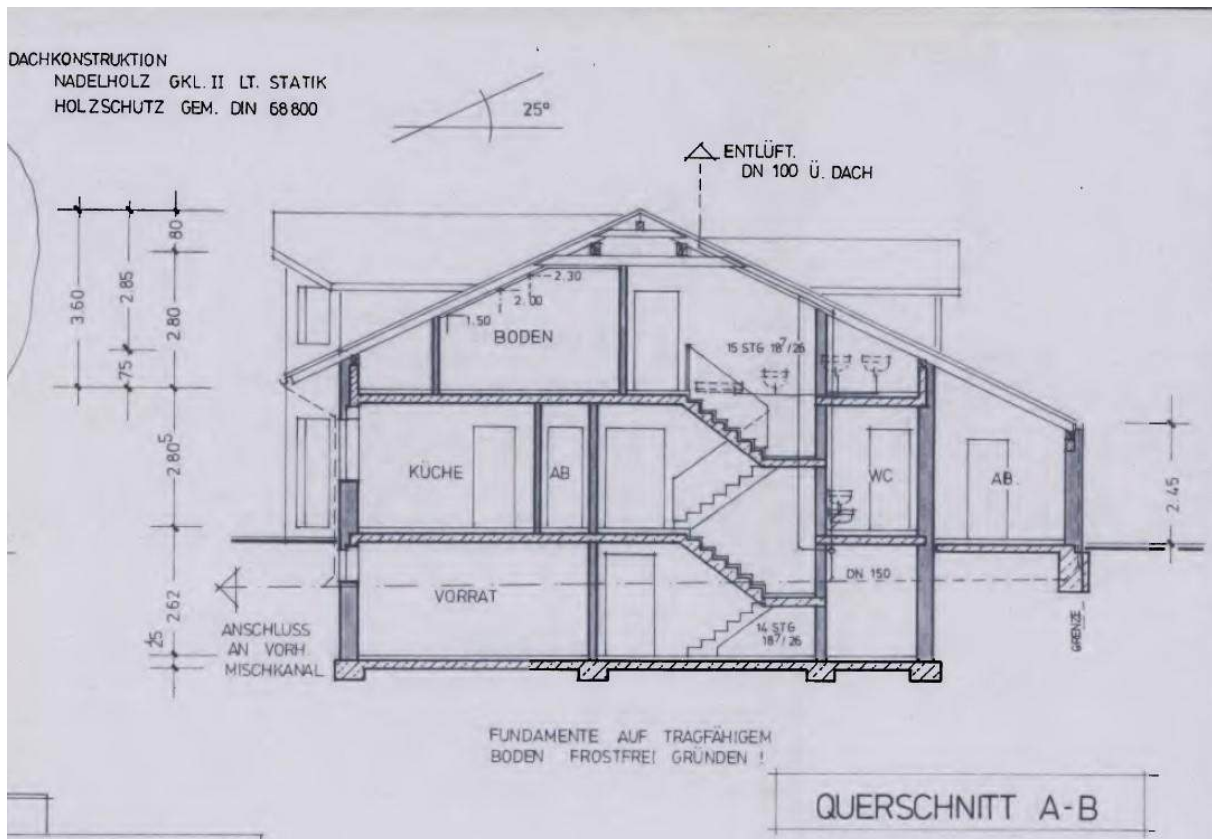
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

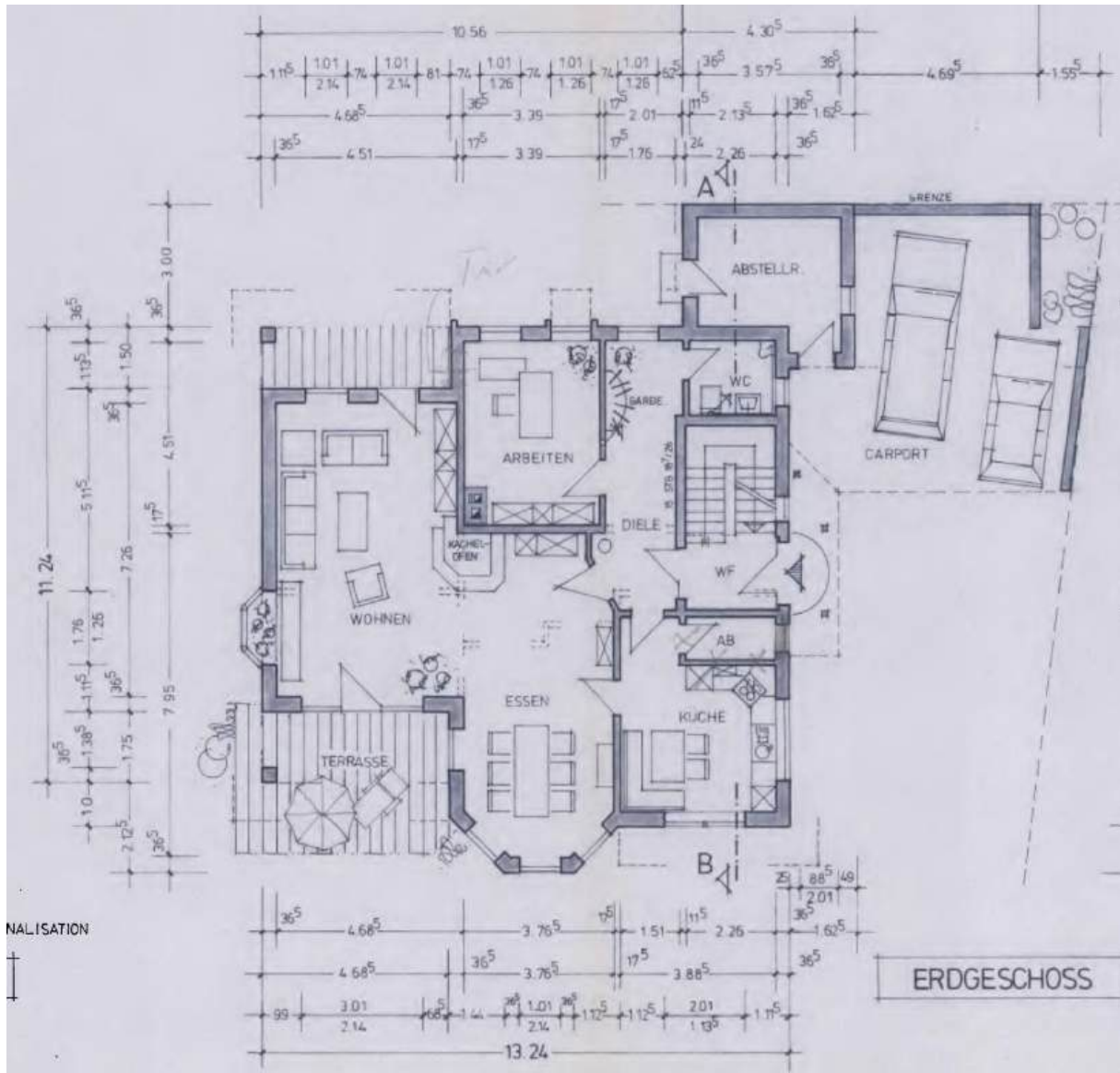


A 1.4 Gebäudezeichnungen

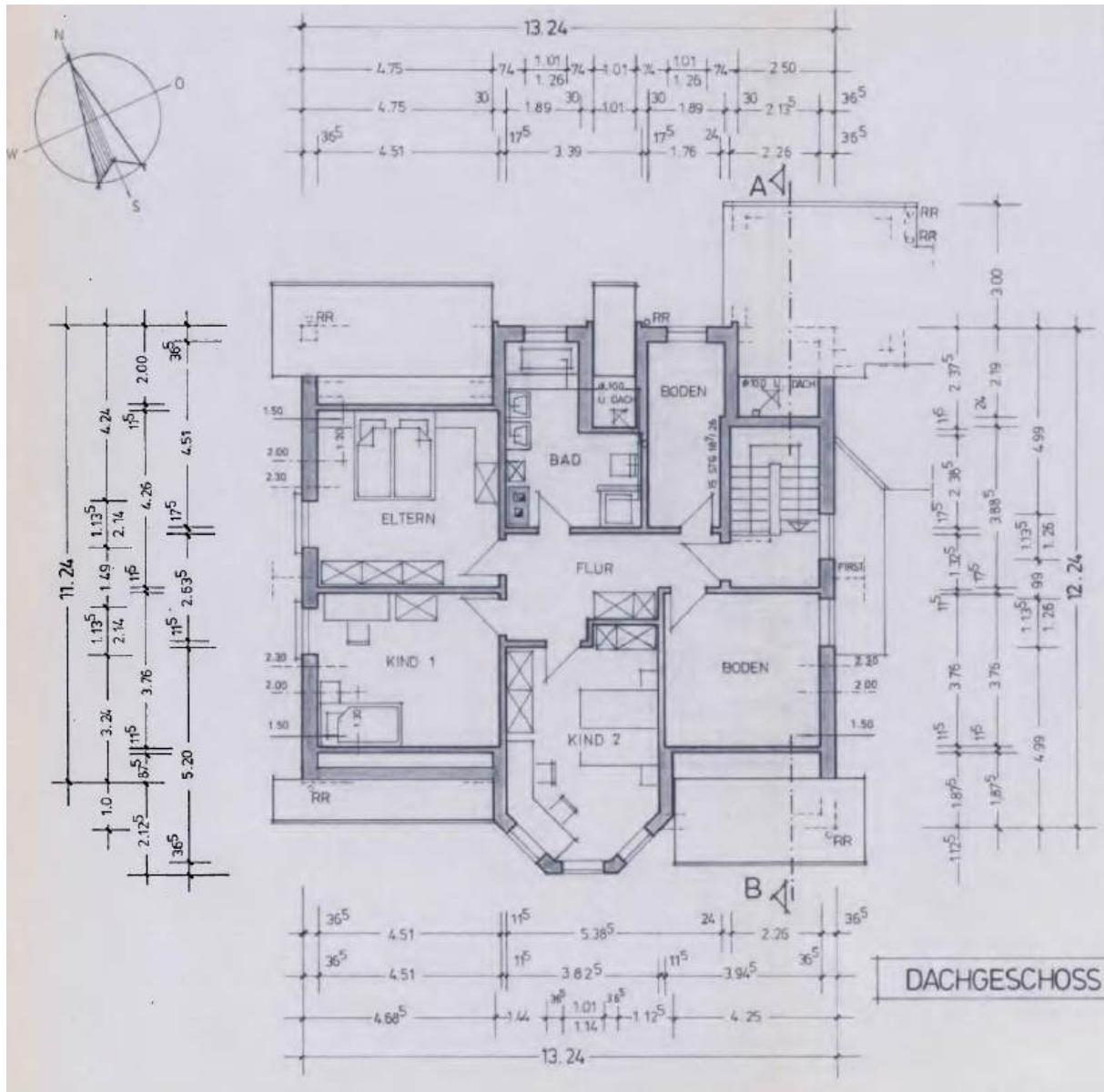


Querschnitt





Erdgeschoss



Dachgeschoss

A 2 Fotodokumentation



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordwesten



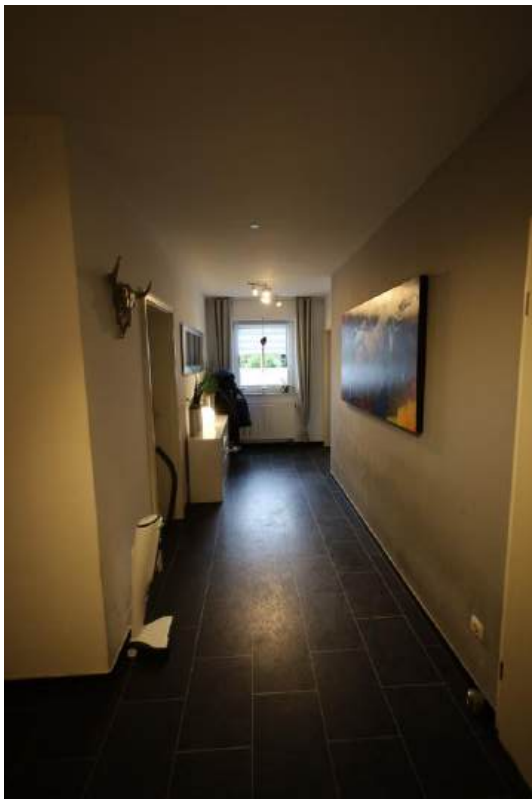
Ansicht in den Einfahrtsbereich
mit Blick auf den Carport und
den seitlichen Abstellraum



Eingangsbereich



Windfang im Erdgeschoss



Flur im Erdgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss



Flur im Kellergeschoss



Hauswirtschaftsraum im Keller-
geschoss



Büro im Kellergeschoss



Heizung (Bj. 1995)



Flur im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss
zur Südseite



Weiteres Zimmer im Dachgeschoss zur Nordseite



Badezimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss
im Bereich des Erkers



Spitzboden

A 3 Erläuterung zur Wertermittlung, Hinweis zu Rundung und Literatur- und Rechtsquellen

A 3.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der SW-RL beschriebene Ermittlungsmodell.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes

aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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 von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören alle Flächen, die ausschließlich zu dieser Wohnung zählen, also auch Flure, Küche und Abstellräume. Für die Wohnflächenberechnung ist demzufolge die Grundfläche der zur Wohnung gehörenden Räume für die alleinige und gemeinschaftliche Verwendung der Mieter relevant.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = $(1+p)/100$

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge (abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag) sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Eigentumswohnung Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Marktwert entspricht.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Bruttogrundfläche (Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die

Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277² sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D. h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 3.2 Hinweise zu Rundung

Um abschließend keine Exaktheit vorzutäuschen, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erreichbar ist, erfolgte eine Rundung der Endergebnisse.

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Sommer/Kröll: „Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung“, 5. Auflage 2017).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt nachfolgendem Schema:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	Auf volle Fünfhunderter	4.260,33 € = 4.500 €
< 100.000,00	Auf volle Tausender	21.370,11 € = 21.000,00 €
< 500.000,00	Auf volle Fünftausender	173.401,89 € = 175.000,00 €
< 1.000.000,00	Auf volle Zehntausender	618.401,89 € = 620.000,00 €
< 1.000.000,00	Auf volle Hunderttausender	3.875.231,70 € = 3.900.000,00 €

A 3.3 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“; Bundesanzeiger Verlag, 14. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2024
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung