VANDENBERG
DIPLOM SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)
für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
DIN EN ISO/IEC 17024
ImmoSchaden-Bewerter®

van den Berg, Heüveldopsbusch 19 48282 Emsdetten

b.v.s Sachverständige
Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Tel: 02572 953330
Mobil: 0171 322 95 95
Email: thomasvdbsvb@gmail.com
Homepage: www.immowerte-bewerten.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt *(Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Fahrzeughalle):*

Kommune:	Stadt Emsdetten
Gemarkung:	Emsdetten
Lagebezeichnung:	Am Stadtpark 16
Flur:	6
Flurstück(e):	1438, 1439 und 1130
Größe:	1.249 m², 330 m² und 269 m²
Grundbuch:	Emsdetten, 10569 und 5212
Eigentümer/in:	XXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 03.07.2026 und den Qualitätsstichtag 03.07.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

392.000€

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 4
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.1.1 Nachbarschaft 6
2.1.2 Verkehrsanbindung 7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen 7
2.1.4 Umwelteinflüsse 7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage 7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 8
2.2.3 Rechte und Belastungen 8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 10
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 10
2.3.2 Nutzung 10
2.3.3 Erschließungszustand 10
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 11
2.3.5 Hauptgebäude 11
2.3.6 Nebengebäude 15
2.3.7 Außenanlagen 16
2.3.8 Ertragsverhältnisse 16
2.4 Künftige Entwicklungen 16
2.4.1 Demographische Entwicklung 16
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 16
2.5 Entwicklungszustand 17
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 18
3.1 Grundlagen 18
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 18
3.1.2 Kaufpreissammlung 18
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 18
3.1.4 Literatur 18
3.2 Wertermittlungsverfahren 19
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 19
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 19
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
3.3 Bodenwert 21
3.3.1 Vergleichswerte 21
3.3.2 Bodenrichtwerte 21
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 22
3.3.4 Gesamtbodenwert 23
3.4 Sachwertverfahren 24

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 24
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 27
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 28
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 28
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 30
3.6 Verkehrswert 31

Anlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	27.05.2026
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 4/26
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden
Besonderheiten:	Ein genehmigtes Wohnhaus in einem Gewerbegebiet,
Ortsbesichtigung:	03.07.2026
weitere Teilnehmer/-innen:	XXXXXXXXXXXXXXX

1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 03.07.2026 (Tag der Besichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (03.07.2026).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Rheine
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Emsdetten
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Emsdetten
- Auskunft zu Baulasten, Auskunft zu Altlasten,- Auskunft zum Denkmalschutz
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

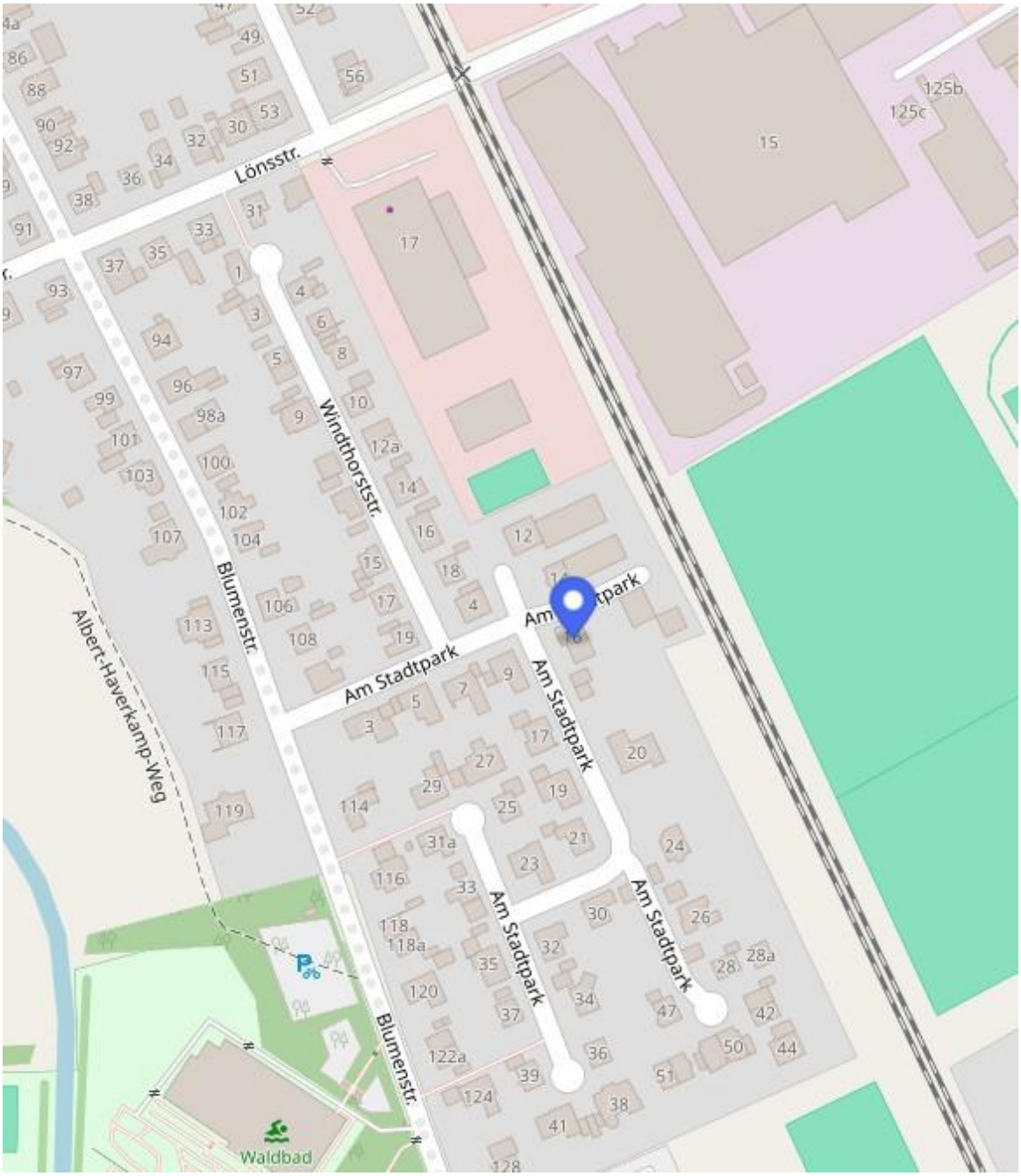
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Emsdetten Am Stadtpark, einer Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Emsdetten beträgt 1,8 km.

Übersichtskarte



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 750 m Entfernung die Bundesstraße 481. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Greven auf die A1) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 12 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Emsdetten. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 2 km.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Emsdetten handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Ortschaft vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 12 km entfernt in Greven.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt. Das Grundstück liegt an dem Bahndamm.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem lt. Auskunft der Stadt Emsdetten Gewerbegebiet der 70er Jahre in einer dezentralen Geschäftslage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage / Geschäftslage insgesamt als mäßig einzustufen. Es gab Beschwerden wegen dem Schwerlastverkehr. Visuell ist hier eher ein Wohngebiet.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten liegt das zu bewertendes Grundstück in einem Gebiet, das als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Bebauungsplan

Hier die Auskunft der Stadt Emsdetten Frau Math vom 11.06.2026.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Emsdetten vor, der am 13.11.1970 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Gewerbegebiet mit II-geschossiger Bebauungsmöglichkeit, Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Die Flurstücke 1438 und 1439 befinden sich zudem innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 „Lönsstr./Blumenstr./Grevener Damm (rechtskräftig seit 13.11.1970) bzw. dessen 3. Änderung (rechtskräftig seit 06.11.1984), mit welcher der Plan auf die BauNVO 1977 umgestellt wurde.

Festgesetzt sind die beiden Flurstücke als Gewerbegebiet mit max. 2 Vollgeschossen, GRZ 0,8 und GFZ 1,2. Die überbaubare Grundstücksfläche kann folgendem Auszug aus der Planzeichnung entnommen werden.

Das Flurstück 1130 liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. In den Bauakten wird die Fläche als Außenbereich klassifiziert.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Am Stadtpark“ nach Auskunft der Stadt Emsdetten als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Emsdetten sind für die Wertermittlungsobjekt (Flurstücke 1439 und 1438) Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr zu zahlen. Das gilt nicht für das Flurstück 1130. Hier können noch Beiträge in unbekannter Höhe anfallen. Lt. Herr Brock von der Stadt Emsdetten ist ein Beitragserhebung für das Flurstück 1130 unwahrscheinlich.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Rheine — Grundbuch von Emsdetten — Blatt 10569 — Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nachstehende Rechte:
1	1	Auflassungsvormerkung für die Stadt Emsdetten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. Dezember 1968 -Urk.R.Nr. 613/68 des Notars Odo Fischer in Emsdetten- im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 22. April 1969
2	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Emsdetten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. Dezember 1968 -Urk.R.Nr. 613/68 des Notars Odo Fischer in Emsdetten- im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 22. April 1969
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. September 1983 -Urk.R.Nr. 423/83 des Notars Odo Fischer in Emsdetten- eingetragen im Rang vor den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 am 13. September 1984 sind mit dem belasteten Grundstück von Emsdetten Blatt 5212 zur Mithaft hierher übertragen am 26. August 1998.
7	1	Grunddienstbarkeit -Grenzbebauungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Emsdetten Flur 06 Flurstück 936 zur Zeit eingetragen in Emsdetten Blatt 6981. Bezug: Bewilligung vom 18. März 2002 (Notar Norbert Kruse in Emsdetten, UR.Nr.39/02). Eingetragen am 28. April 2003. Eigentümerin: Margret Ortmeier geb. Bettmer * 14.01.1941 Am Stadtpark 20 Emsdetten

Amtsgericht Rheine — Grundbuch von Emsdetten — Blatt 5212 — Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1/4	Auflassungsvormerkung für die Stadt Emsdetten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.Dezember 1968 im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr.2 eingetragen am 22.April 1969.
2	1/4	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Emsdetten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.Dezember 1968 im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr.1 eingetragen am 22.April 1969.
3	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Imissionen) zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. September 1983 eingetragen im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4 und 5 am 13. September 1984.
4	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. September 1983 eingetragen im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 3 und 5 am 13. September 1984.
5	3	Reallast,bestehend in der Verpflichtung zur Unterhaltung einer Einfriedigung zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (BUndeseisenbahnvermögen). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. September 1983 eingetragen im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 3 und 4 am 13. September 1984.
6	1/4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisbnbahnvermögen). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. September 1983 eingetragen im Range vor den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 am 13. September 1984.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert. Die Eintragungen hier in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Rechtspflegerin ermittelt Ersatzwerte.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält einen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Siehe in den Anlagen. Vereinigungsbaulast

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die drei Flurstücke sind 1848 m² (1249 m²+269m²+330) ist ungefähr rechteckig (vorn etwas breiter) geformt. Die mittlere Breite beträgt vorn ca. 31 m und die Tiefe ca. 51 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus und einem massiven Nebengebäude und einer Fahrzeughalle bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Am Stadtpark“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Sackgasse Durchgangsstraße ohne beidseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Sachverständigen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	Vollunterkellert, der Öltank wurde in einem separaten, nicht in den Zeichnungen enthaltenen Raum unterhalb der Terrasse untergebracht, Ein Kellerraum rechts wurde als Bunker (verstärkt) erstellt.
	Dachgeschossausbau:	Nicht voll ausgebaut, 1984 wurde ohne Baugenehmigung der Dachraum fast vollständig u.a. mit einer Loggia im Bereich über der Terrasse ausgebaut.
Baujahr(e):		ca. 1969; 1984 Dachgeschossausbau ohne Baugenehmigung gemäß Bauakten
Größe:	Bruttogrundfläche:	298 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	172 m² (Berechnungen Anlage, genehmigt)
	Nutzfläche:	32,62 m² (Garage Keller ca. 140 genehmigt und Halle ca. 143 m²)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller:	6 Kellerräume, davon 1. Ölvorratsraum, 1 Heizungsraum sowie der Flur
	im Erdgeschoss (EG):	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele,
	im Dachgeschoss (DG):	1 Zimmer, Bad Flur,
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, großzügig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Bims-

	mauerwerk
	keine nachträgliche Wärmedämmung
Dach:	Walmdach mit Tondachziegeln
	gedämmt im Standard vom Baujahr
	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt mittlere Qualität Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt mittlere Qualität
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; Sprossen
	teilweise elektrische Außenrollläden
	insgesamt mittlere Qualität.
Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv
	überwiegend Tapete Anstrich
	Wandfliesen im EG-Bad (modernisiert) raumhoch und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik, Bad im DG einfach Fliesen halbhoch veraltete Optik
Innentüren:	übliche höherwertige Holztüren in Holzzargen und teilweise Stahlzargen,
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke Keller mit Estrich und Fliesen im EG-Steinzeug
	Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich einfacher Teppichboden
	Deckenverkleidung tlw. mit Tapete Anstrich auch Vertäfelung im Ausbau von 84
Geschosstreppe:	offene Stahlträgertreppe mit Naturstein üblicher Art und Ausführung
	zum Spitzboden Einschubtreppe / Raumspartreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Steinzeug, Fliesen und Teppichboden,
	Bodenfliesen in einfacher zum Teil mittlerer Qualität und zum Teil veraltetem Design
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, erneuert Waschbecken, Dusche, Wanne,
	Toilette im EG mit WC, Waschbecken,
	Bad im DG mit WC, Waschbecken, Dusche,

	jeweils einfacher bis mittlerer Standard
	Bodenfliesen und teilweise raum teilweise halbhohe Wandfliesen in einfacher bis mittlerer Qualität und teilweise im veraltetem, teilweise im zeitgemäßen Design
Heizung:	Ölheizung von 2001 mit separater Warmwasserversorgung (Speicher 2025),
	Flachheizkörper / Rippenheizkörper
	zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	Übliche Steckdosen und Lichtauslässen Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Loggia

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Diverse Baumängel, Schäden und Feuchteschäden, Undichtigkeiten im Dach
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	schlecht (stark / unterdurchschnittlich)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster, jedoch nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	57 Jahre
Modernisierungen:	
(Zeit / Umfang)	
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.6 Nebengebäude

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Garage in Massivbauweise
Baujahr(e):		ca. 1969; gemäß Bauakte
Größe:	Bruttogrundfläche:	38 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnung der Anlage
Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Fahrzeughalle Massivbauweise
Baujahr(e):		ca. 1969; gemäß Bauakte
Größe:	Bruttogrundfläche:	126,83 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnung der Anlage
		das Vogelhausdach ist abgängig, die Voliere ist nicht mehr vorhanden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk
Dach:	Satteldach mit Holzpfetten und Eternitabdeckung (Asbestbelastung)
	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Stahlrohrahmen mit Stahlblech verkleidet
Fenster:	Sprosseneisen verschweißt mit Drahtglas.
Fußbodenbelag:	Stampfbeton mit Zementestrich
Sanitäreinrichtungen:	WC mit Waschbecken
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel / befriedigend für das Alter
Einstufung der Ausstattung:	einfach

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	57 Jahre
Modernisierungen:	
(Zeit / Umfang)	
ermittelte Restnutzungsdauer:	10 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.7 Außenanlagen

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	einfache Betonsteinpflaster
Terrasse:	Fliesen
	Überdachung mit Dachüberstand insgesamt einfach
Einfriedung:	Mauerwerk und Zaun
	Einfahrttür Metall
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
	insgesamt einfache ungepflegte Gartenanlage
Einstufung der Außenanlage:	einfach und ungepflegt

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die Gebäude werden eigengenutzt. Die Mietverträge lagen nicht vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 02.07.26) ist für die Stadt Emsdetten bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,7 % zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig aufgrund des höheren Bedarfs ansteigen werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Gewerbe. Die Nachbargrundstück sind Wohngebiet.“

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Sachverständigen einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom n folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht 2026
Wertermittler-Portal	Premium mit gesammelter Fachliteratur, Kleiber – Digital und Der Immobilienbewerter
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger-verlag. Ab 2. Auflage 1994 bis dato.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung

hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vorrangig wendet der Sachverständige das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Folgende Vorgaben aus der Anwendungsverordnung der ImmowertV machen es fast unmöglich, nachvollziehbar begründete Vergleichswerte zu ermitteln.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine oder nur unerhebliche Abweichungen aufweist oder nur Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 3 in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine hinreichende Übereinstimmung eines Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse zu den jeweiligen Stichtagen nicht wesentlich geändert haben oder bei solchen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse, deren Auswirkungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge, berücksichtigt werden können

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2026 © Jahr

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 60 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Gewerbegebiet
- Geschosszahl II
- Grundstückstiefe 40 m

Auf dem Grundstück steht ein genehmigtes großes Haus, welches Bestandsschutz hat. Hier ist das Grundstück so zu werten, wie der Markt das sieht. Die Nachbargrundstück sind Wohnbaugrundstücke daher wird hier für den wohnwirtschaftlichen nutzbaren Teile 2/3 des Bodenwertes für Wohnbebauung ansetzt. Der gewerbliche genutzte Teil wird mit dem Bodenrichtwert für Gewerbe ermittelt.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von ca. 177 €/m² ab.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der gemischten Nutzung gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	1.249	233,10	291.142
∑ marktübliche Flächen		1.249		291.142
zusätzliche Fläche	Gewerbe	599	60,00	35.940
∑ zusätzliche Flächen (boG)		599		35.140
Bodenwert insgesamt		1.848		327.082

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einem nach kostenorientierten Gesichtspunkt durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.