

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 **Mehrfamilienhaus mit Garagen**.

Kommune:	Stadt Rheine
Gemarkung:	Rheine Stadt
Lagebezeichnung:	Pommernstiege 9
Flur:	158
Flurstück(e):	459
Größe:	1202 m ²
Grundbuch:	Rheine Stadt, 1452
Eigentümer/in:	XXXX

für den Wertermittlungsstichtag Tag der Besichtigung und den Qualitätsstichtag wurde Tag der Besichtigung der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

643.000€

ermittelt.

	Seite 2
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	6
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	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Hauptgebäude	10
2.3.6 Nebengebäude	14
2.3.7 Außenanlagen	15
2.3.8 Ertragsverhältnisse	15
2.4 Künftige Entwicklungen	15
2.4.1 Demographische Entwicklung	15
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	16
2.5 Entwicklungszustand	16
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	17
3.1 Grundlagen	17
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2 Kaufpreissammlung	17
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4 Literatur	17
3.2 Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3 Bodenwert	20
3.3.1 Vergleichswerte	20
3.3.2 Bodenrichtwerte	20
3.3.3 Gesamtbodenwert	22
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	23
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	23

	Seite 3
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	28
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	28
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.5.5 Ertragswert	29
3.6 Verkehrswert	30

- Anlagen:
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 - Fotografien
 - Grundrisszeichnungen

Hinweis zum Internet-Gutachten

Hierbei handelt es sich um die Internetversion des Gutachtens

Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Die Daten der Gläubiger und der Schuldner wurden entfernt.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971 4005-47 oder -46 auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Rheine einsehen.

Diese Internetversion des Gutachtens umfasst 42 Seiten

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine,
Datum des Auftrages:	12.08.2024
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 7/24
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll durch zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt wird.
Besonderheiten:	Die Bewertung erfolgte ohne eine Innenbesichtigung
Ortsbesichtigung am:	03.09.2024
weitere Teilnehmer/-innen:	Der Eigentümer wurde per Einschreiben zum Termin eingeladen. Zu dem Termin war niemand vor Ort. Ein Innenbesichtigung war nicht möglich.

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 der 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 (Tag der Besichtigung).

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 Umfang 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 der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Rheine
- Auskunft über die Bauleitplanung der Stadt Rheine
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Rheine
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheine
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Kreises Steinfurt
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

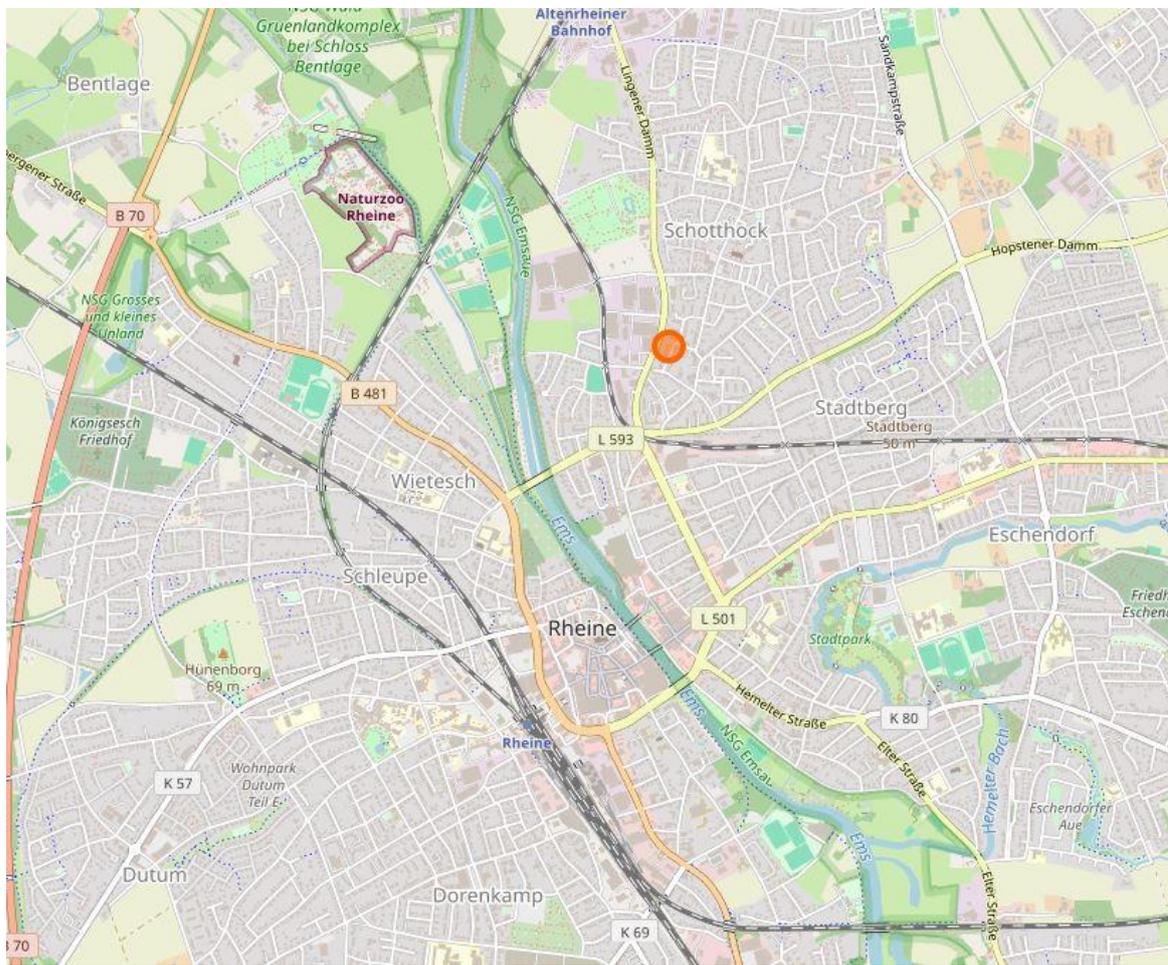
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Schotthock der Stadt Rheine an der Pommernstiege, einer örtlichen Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Rheine beträgt 1,3 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. 1,2 km Entfernung die Bundesstraße 481. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Rheine Nord auf die A30)

befindet sich in nordwestlicher Richtung in ca. 4 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Ort. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 2,2 km.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

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

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in näherer Umgebung vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 2,4 km entfernt im Ort.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem Verkehrslärm vom Lingner Damm (Rückseite des Grundstücks) zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mäßig bis schlecht einzustufen.

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.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Rheine liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich

nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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 „Pommernstiege“ nach Auskunft der Stadt Rheine als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Rheine in naher Zukunft nicht zu erwarten.

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 ist folgende Eintragungen enthalten.

A.Orant		
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 7/24). Eingetragen am 02.05.2024.
A.Orant		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Dennoch wurde das bei der Stadt Rheine geführte Baulastenverzeichnis eingesehen. Nicht auf alle Baulasten gibt es Hinweise im Liegenschaftskataster.

Es gab keine Eintragung lt. Auskunft der Stadt Rheine.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Baudenkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor. Die Mietverträge wurden, trotz Anforderungen, nicht übergeben.

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

Das 1202 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 25,57 m und die Tiefe ca. 47 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 bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteinen befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und mit Sträuchern angelegt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Pommernstiege“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Fußweg ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasleitung

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter 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. Dies wurde mit der Auskunft aus

dem Altlastenkataster bestätigt.

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 so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise
 Geschosse: Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und Dachgeschosse

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschossausbau: Nicht ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1965; Modernisierungen: Daten wurden nicht übergeben.
 gemäß Bauakte

Größe: BGF: 1297,86m² (Berechnungen s. Anlage)
 Wohnfläche: 640 m² (Berechnungen s. Anlage)
 Nutzfläche: 200 m² Überschlägig Keller Garagen

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
 im Keller: 8 Abstellräume, Flur, Heizkeller, Wasch- und Trockenkeller und Fahrradkeller.
 im Erdgeschoss (EG) 7 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 1 WC, 2 Abstell- und 1.2.sowie 3. OG: räume, 2 Flure, 2 Loggien
 im Dachgeschoss (DG): 8 Abstellräume und ein großer Trockenboden

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, aber nicht zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung ist an der rechten Außenwand aufgebracht worden, eine Luftschichtdämmung konnte nicht ermittelt werden

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen, ob die obere Geschossdecke gedämmt wurde, konnte ohne Zugang nicht ermittelt werden
 Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt Isolierverglasung, einfache Qualität, Einbaujahr nicht bekannt.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden insgesamt einfache Qualität
Innenwände:	im massiv Kalksandstein, überwiegend Tapete Die Wandfliesen sind halbhoch und es gibt einen Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in einfacher Qualität und veralteter Optik.
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren, Stahlzargen.
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über dem Keller mit Estrich. Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich / Stahlbeton im Dachgeschoss; fehlender Tritt- und Luftschallschutz. Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete und Anstrich.
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Betonwerkstein und Eisengeländer einfacher Art und Ausführung. zum Dachraum ebenso
Fußbodenbelag:	überwiegend Teppichboden, Laminat und PVC Bodenfliesen in einfacher Qualität und veraltetem Design.
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit WC, Waschbecken, Wanne, jeweils einfacher Standard Bodenfliesen und halbhohe Wandfliesen in einfacher Qualität und veraltetem Design.
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) Baujahr ca. 2005 Flachheizkörper bzw. Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. veraltete Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküchen werden nicht mitbewertet.
Besondere Bauteile:	Balkon: Betonkonstruktion, ca. 28 m ² Grundfläche, Bodenbelag mit Fliesen

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: - Konnten nicht ermittelt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Einstufung des Zustandes: unterdurchschnittlich /
(dem Alter entsprechend)

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 Wertermittlungstichtag. 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 eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1 bis 2 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster veraltet und als 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): 59 Jahre

Modernisierungen:

(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im

Rahmen der Instandhaltung

ermittelte Restnutzungsdauer:

22 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.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss,
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1966; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 49,36 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 41,48 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe Grundrisszeichnung der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): 3 x 1 Garagenraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Ziegelsichtmauerwerk, 1966
Dach:	Pultdach Wellfaserzementplatten Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Außentore und -türen:	Stahlschwingtor einfache Qualität des Baujahrs
Innenwände:	massiv,

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Risse im Mauerwerk
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	sehr einfach

Die Bewertung erfolgt pauschal, wie im Sachwertmodell des Gutachterausschusses.

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: sehr einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten

Einfriedung: sehr einfache Einfriedung mit Holzzaun und Hecke.

Gartenanlage: Ziergarten und Rasenfläche
insgesamt sehr einfache Gartengestaltung

Einstufung der Außenanlage: sehr einfach

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die nachfolgenden Ertragsdaten wurden aus dem Mietspiegel ermittelt und auf den Stichtag indexiert. Vom Eigentümer wurden keine Daten und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge lagen nicht vor.

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
2	Wohnungen 88,70	177	5,58 €/m ²	11.887
2	Wohnungen 69,39	139	5,89 €/m ²	9.803
2	Wohnungen 89,94	180	5,56 €/m ²	12.008
2	Wohnungen 70,44	141	5,87 €/m ²	9.916
3		3	45,00 €/m ²	1.620

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. Das ist hier nicht der Fall.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 27.08.2024) ist für die Stadt Rheine bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5,0 % zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass 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.

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/pflichtiges baureifes Land für Wohnen“.

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 Sachverständigen folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss Grundstücksmarktbericht 2024

Wertermittler-Portal Premium mit gesammelter Fachliteratur, Kleiber – Digital und Der Immobilienbewerter

Kleiber/Simon/Weyers Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger Verlag. Ab 2. Auflage 1994 bis heute.

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 Werteeinfluss beizumisst. 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.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel der Stadt Rheine) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen 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 selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

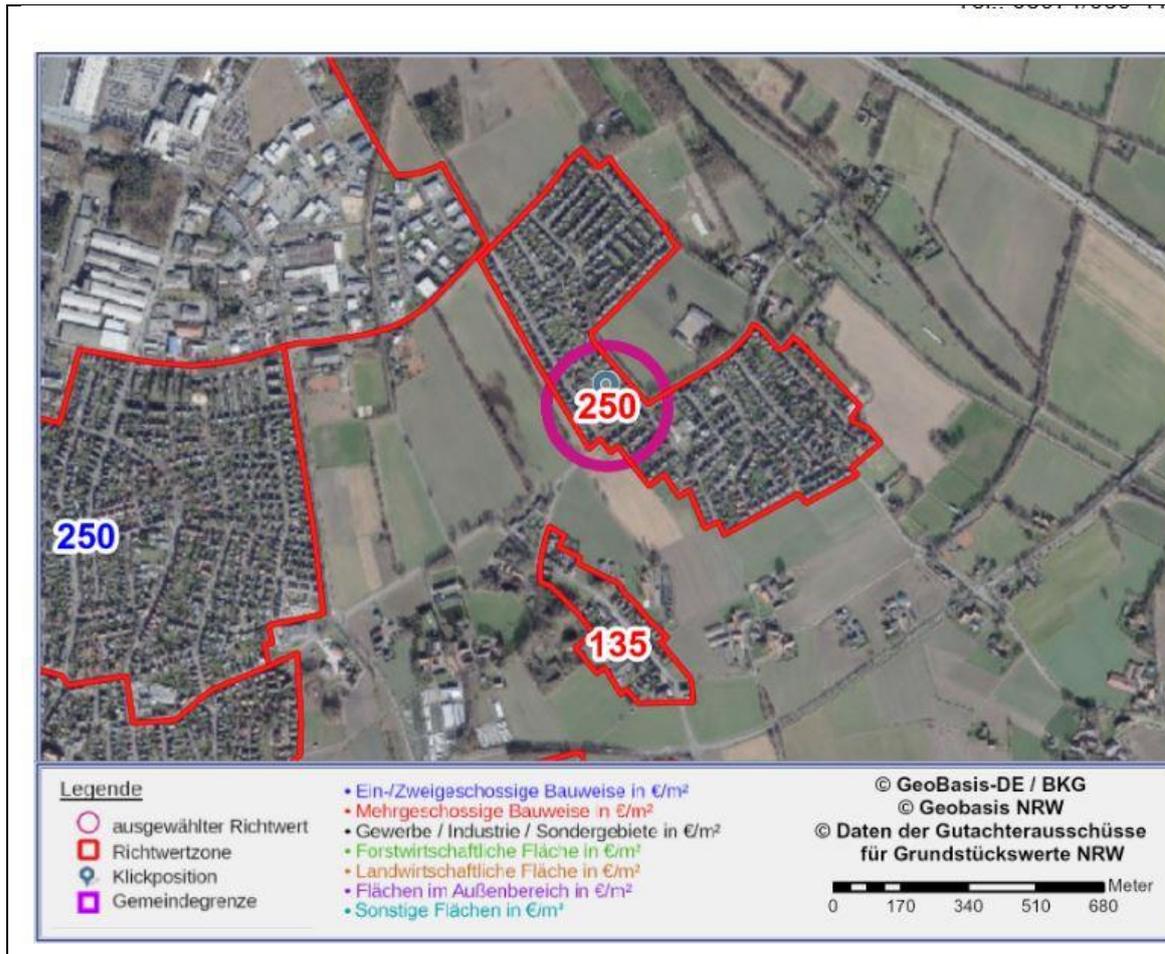
Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke 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 ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

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 01.01.2024(Werte in €/m²)

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

Der Sachverständige hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 250 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet

Begründung: für das zu bewertende Grundstücke gibt es kein Bodenrichtwert für die mehrgeschossige Bauweise. Die nächstliegenden Grundstücke für mehrgeschossige bauweise liegen bei 135 €, 175 €, 250 € und bei 300 €. Hier ist die Lage schlechter als bei den Richtwertgrundstücken für 300 € wegen der B 70 an der rückwärtigen Seite. Gleichwohl ist die Lage besser zu beurteilen als die noch niedriger zu bewertenden Grundstücke. Der Bodenwert von 250 € ist hier sachgerecht, auch weil der Bodenrichtwert für den Ansatz der Mieten bei 190 € liegt. (BRW aus 2020 für Mietspiegel 2022)

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 250 €/m² ab.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen/Mehr	1.202	250,00	300.500
Σ marktübliche Flächen		1.202		300.500
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		1.202		300.500

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielender Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die tatsächlichen Mieten sind nicht bekannt. Für Mieteinheiten, für die keine

Erträge bekannt sind, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Rheine:

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="1965"/>		mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Wohnfläche:	<input type="text" value="70,44"/>	m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Bodenrichtwert:	<input type="text" value="190"/>		Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1"/>		Info
Ausstattung:	<input type="text" value="1"/>		Info
Modernisierung:	<input type="text" value="3,25"/>		Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="5,82"/>	€/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="395,99"/>	€	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
	<input type="button" value="Prüfung"/>		aktueller Mietspiegel

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="1965"/>		mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Wohnfläche:	<input type="text" value="89,94"/>	m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Bodenrichtwert:	<input type="text" value="190"/>		Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1"/>		Info
Ausstattung:	<input type="text" value="1"/>		Info
Modernisierung:	<input type="text" value="3,25"/>		Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="5,33"/>	€/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="479,74"/>	€	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
	<input type="button" value="Prüfung"/>		aktueller Mietspiegel

(mehr Informationen siehe oben erwähnte Vergleichsmiete sowie das öffentliche Geoinformationssystem der Stadt Rheine):

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="1965"/>		mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Wohnfläche:	<input type="text" value="69,39"/>	m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Bodenrichtwert:	<input type="text" value="190"/>		Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1"/>		Info
Ausstattung:	<input type="text" value="1"/>		Info
Modernisierung:	<input type="text" value="3,25"/>		Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="5,64"/>	€/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="391,17"/>	€	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
<input type="button" value="Prüfung"/>			aktueller Mietspiegel

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="1965"/>		mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Wohnfläche:	<input type="text" value="88,70"/>	m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Bodenrichtwert:	<input type="text" value="190"/>		Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1"/>		Info
Ausstattung:	<input type="text" value="1"/>		Info
Modernisierung:	<input type="text" value="3,25"/>		Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="5,35"/>	€/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="474,75"/>	€	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
<input type="button" value="Prüfung"/>			aktueller Mietspiegel

Die Mieten wurden auf den Stichtag indiziert.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Sachverständigen als marktüblich angesetzt:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
2	Wohnungen 88,70	177	5,58 €/m ²	11.887
2	Wohnungen 69,39	139	5,89 €/m ²	9.803
2	Wohnungen 89,94	180	5,56 €/m ²	12.008
2	Wohnungen 70,44	141	5,87 €/m ²	9.916
3		3	45,00 €/m ²	1.620
11		640		45.234
jährlicher Rohertrag			€	45.234

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Roh-ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Sachverständigen sachverständig und modellkonform (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024) wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	344	2.752
	sonstige	je Einheit pro Jahr	45	135
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,50	8.599
	sonstige	je Einheit pro Jahr	102	306
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	872
	sonstige	in % des Rohertrags	0,0	0
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	12.664
BWK in % des Jahresrohertrages				28,0
jährlicher Reinertrag			€	32.570

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen

Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Mehrfamilienhaus) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 3,4 Prozent (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, S. 49). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, die kurze Restnutzungsdauer, wirtschaftliche Lage, Finanzierungsaufwand) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **3,4** Prozent. Insbesondere

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl 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.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine über die Ausstattung und Modernisierung gewichtet gemittelte Restnutzungsdauer von **22,0** Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag		€	32.570
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	3,4	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-10.217
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	22.353
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	22,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	3,40	
Kapitalisierungsfaktor		15,3166	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	342.372

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	300.500
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	342.372
vorläufiger Ertragswert	€	642.872

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufiger Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	0
Sonstiges	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		
	€	0

Wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	642.872
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Ertragswert	€	642.872
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	643.000

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (=643.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

643.000 €

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)
abgeleitet.

Emsdetten, den 16.09.2024



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 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 500.000,00 EUR begrenzt.

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Fotografien

Grundrisszeichnungen