

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 (*freistehendes Einfamilienhaus mit Garage*):

Kommune:	Stadt Rheine Ortsteil Mesum
Gemarkung:	Mesum
Lagebezeichnung:	Dachsstr. 19
Flur:	22
Flurstück(e):	517
Größe:	526 m²
Grundbuch:	Mesum, 2861
Eigentümer/in:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungstichtag
01.08.2025 und den Qualitätsstichtag 01.08.2025 den Verkehrswert (Marktwert)
des Wertermittlungsobjektes mit

297.000€

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	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 Grundstücksgroße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Hauptgebäude	9
2.3.6 Nebengebäude	13
2.3.7 Außenanlagen	14
2.3.8 Ertragsverhältnisse	14
2.4 Künftige Entwicklungen	15
2.4.1 Demographische Entwicklung	15
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	15
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 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.3.4 Gesamtbodenwert	22
3.4 Sachwertverfahren	23

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	23
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	26
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	27
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	27
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	29
3.6 Allgemeines Ertragswertverfahren	30
3.6.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
3.6.2 Vorläufiger Ertragswert	33
3.6.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
3.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.6.5 Ertragswert	34
3.7 Verkehrswert	35

- 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 Rechtspflegerin Frau Eilers.
Datum des Beschlusses/Auftrages:	02.07.2025
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12K9/25
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Besonderheiten:	Photovoltaikanlage von Fremdfirma gemietet, Garten verwahrlost.
Ortsbesichtigung am:	01.08.2025
weitere Teilnehmer/-innen:	XXXXXXXXXX

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 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 01.08.2025 (Tag der Besichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 (01.08.2025).

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 der Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Rheine Ortsteil Mesum
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Rheine Ortsteil Mesum
- Auskunft zu Baulasten, - Auskunft zu Altlasten- Auskunft zu 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 im Ortsteil Mesum der Stadt Rheine an der Dachsstr., einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Rheine Ortsteil Mesum 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. 1,8 km Entfernung die Bundesstraße 481. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Rheine Nord auf die A30)

befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 15 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Mesum. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1,2 km.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Rheine, Ortsteil Mesum handelt es sich um ein Grundzentrum innerhalb der Stadt Rheine mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten und eine Grundschule gibt es in Mesum, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in Rheine vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 8 km entfernt in Rheine.

2.1.4 Umwelteinflüsse

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Wohngebiet der 90er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut bis mittel 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 Ortsteil Mesum liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 278 der Stadt Rheine, Ortsteil Mesum vor, der am 20.01.1998 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet mit II-geschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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 „Dachsstr.“ nach Auskunft der Stadt Rheine, Ortsteil Mesum als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Rheine, Ortsteil Mesum 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, Ortsteil Mesum 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 sind folgende Eintragungen enthalten.

		A.Orant
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 9/25). eingetragen am 27.05.2025.
		Schütte

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, Ortsteil Mesum geführte Baulastenverzeichnis eingesehen.

Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Baudenkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

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

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 526 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 23 m und die Tiefe ca. 23 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 Betonverbundsteinen befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Der Garten ist verwahrlost.

2.3.3 Erschließungszustand

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

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| – Wasserversorgung | – Stromversorgung |
| – Kanalisation | – Gasleitung |

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.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 2003; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 169 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 111,03 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 47,43 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: Kein Keller
	im Erdgeschoss (EG): Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Wohnraum, Terrasse
	im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Flur,
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung Standard des Baujahres
Dach:	Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen gedämmt im Standard vom Baujahres Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech / Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahres. Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend keine elektrische Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahres.
Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv überwiegend Tapeete / Anstrich Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik

Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss, Dachraum ist ausgebaut. Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete / Anstrich
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe mit Fliesen in üblicher Art und Ausführung zum ausgebauten Spitzboden Raumsparntreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Fliesen und Laminat in üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Toilette im EG mit WC, Waschbecken, Urinal Bad im DG mit WC, 2 Waschbecken, Dusche, Wanne, Bidet jeweils mittlerer Standard des Baujahres Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Flachheizkörper zum Teil Fußbodenheizung zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	Übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Garten verwahrlost und Unterhaltungsstau
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	befriedigend bis ausreichend

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 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 überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,0 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 als baujahresgemäß, jedoch 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): 22 Jahre

Modernisierungen:

(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

ermittelte Restnutzungsdauer: 58 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
 Geschosse: Erdgeschoss,
 Unterkellerung: nicht unterkellert

Die Garage wird, wie im Sachwertmodell vorgegeben, pauschal bewertet.

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: übliche Plattierungen der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster

Terrasse: Betonsteinpflaster
Überdachung mit Lichtwellplatten
insgesamt einfach

Einfriedung: übliche Einfriedung mit Zaun und Hecke,

Gartenanlage: Ziergarten und Rasenfläche,
insgesamt sehr einfach und verwahrlost

Einstufung der Außenanlage: einfach

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die Miete wurde aus dem Mietspiegel ermittelt. Der Mietspiegel hat Zahlen zum 01.01.2024. Die Mieten sind bei Neuvermietung nicht mehr üblich. Hier wurde ein Zuschlag von 10 % vorgenommen.

des Geoinformationsdienstes der Stadt Rheine):

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="2003"/>	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Energieausweis:	<input type="text"/>	nur bei Baujahr vor 1960; wenn vorhanden = 1; sonst 0
Wohnfläche:	<input type="text" value="111,03"/> m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Lagewert:	<input type="text" value="195"/>	Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1,24"/>	Info
Ausstattung:	<input type="text" value="11"/>	Info
Modernisierung:	<input type="text" value="1,5"/>	Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="7,96"/> €/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="883,33"/> €	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
<input type="button" value="Prüfung"/>		

Hinweis:

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:21.08.2025) ist für die Stadt Rheine, Ortsteil Mesum ein Bevölkerungszuwachs 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. 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 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 Gutachterausschuss 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 Gutachterausschuss 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 2025
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 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.

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.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend 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 Gemeinde) 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.

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)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025 © Jahr

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 230 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- Geschosszahl-II
- Grundstücksgröße von 600 m², Grundstückstiefe 30 Meter

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 230 €/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 nicht gegeben.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	526	230,00	120.980
Σ marktübliche Flächen		526		120.980
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		526		120.980

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten 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 Wertermittlungstichtag 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.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sind vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mit den Wertermittlungsrichtlinien 2006 bekannt gemacht worden. Die NHK 2000 sind angegeben in €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) oder in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) und abhängig vom Gebäudetyp (Gebäudeart, Bauweise, Ausbauzustand), der Ausstattung und dem Baujahr des Wertermittlungsobjektes. Die NHK 2000 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2000 (Jahresdurchschnitt).

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV). Da die NHK 2000 die Baunebenkosten in den tabellierten Kostenkennwerten nicht beinhalten sind diese zusätzlich mit einem Prozentsatz zu berücksichtigen.

Da es sich bei den NHK 2000 um bundesdeutsche Mittelwerte handelt werden die tabellierten Werte mittels eines Regionalfaktors von 1,0 und eines Ortskorrekturfaktors von 1,0 dem örtlichen Kostenniveau angepasst.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2000 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudetyp und der weiteren Gebäudemerkmale hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-

nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit liegt im vorliegenden Fall aufgrund des Spitzbodenausbaus vor. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 5000 € berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	169
NHK 2010	€/m ²	1.005
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	169.845
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	320.328
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	22
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	58
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,7250
Gebäudesachwert	€	232.238
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	232.238

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	7.670
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	5.369
Sonstiges	€	
Sonstiges	€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	13.038

Die Werte wurden hier Modellkonform mit dem Mittelwert der Spanne angesetzt. Hier ist keine besonders alte Liegenschaft vorhanden noch eine besonders luxuriöse oder große Liegenschaft.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	120.980
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	232.238
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	13.038
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	366.256

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

Vorläufiger Sachwert NHK 2010 [TEUR]	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450
Marktanpassungsfaktor bei Bodenwertanteil 40 %	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78

Der Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ist abhängig vom vorläufigen Sachwert und vom Bodenwertanteil. Die dargestellten Ergebnisse (Diagramm und Tabelle) gelten für einen Bodenwertanteil von rd. 40 %. Bei abweichendem Bodenwertanteil kann der Marktanpassungsfaktor mit folgender Formel ermittelt werden:

$$MAF_{EFH/ZFH} = 1,07 - (3,38 \cdot 10^{-7}) \times \text{vorläufiger Sachwert} - 0,34 \times \text{Bodenwertanteil (dezimal)}$$

Beispiel:

Vorläufiger Sachwert: 250.000 €, Bodenwertanteil: 60 %

$$MAF_{EFH/ZFH} = 1,07 - (250.000 \times 0,000000338) - (0,34 \times 0,6) = 0,78$$

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei ca. 0,84, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 16 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	366.256
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,84	
Marktanpassung	in €	-59.664
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	306.591

3.4.5 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 Wertermittlungsstichtag 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 die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Unterhaltungsstau und verwahrloster Garten

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 10.000 € reduziert. Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in €	€	-10.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-10.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Wertansatz der boG's	€	-10.000

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	306.591
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-10.000
Sachwert des Grundstück	€	296.591
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	297.000

3.6 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 Grundstücks- wert 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 Grund- stücks

- 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 kapitali- siert 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 erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung auf- zuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermit- telt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertrags- anteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermit- telt wird.

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

3.6.1 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 Werter- mittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erziel- ten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar ge- nutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus der Mietübersicht des

Gutachterausschusses / dem Mietspiegel der Stadt Rheine vom 01.01.2024
des Geoinformationsdienstes der Stadt Rheine):

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="2003"/>	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Energieausweis:	<input type="text"/>	nur bei Baujahr vor 1960; wenn vorhanden = 1; sonst 0
Wohnfläche:	<input type="text" value="111,03"/> m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Lagewert:	<input type="text" value="195"/>	Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1,24"/>	Info
Ausstattung:	<input type="text" value="11"/>	Info
Modernisierung:	<input type="text" value="1,5"/>	Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="7,96"/> €/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="883,33"/> €	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
<input type="button" value="Prüfung"/>		

Hinweis:

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Sachverständigen als marktüblich (Miete 01.01.2024 + 10 %) angesetzt:

Anzahl d.Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Jahresmiete
		m ²		€
1	Wohnen	111,03	8,76 €/m ²	11.666
1	Garage	0	35 €/Einheit	420
2		111		12.086
jährlicher Rohertrag				€ 12.086

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag 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: Anwendungsverordnung der ImmoWertV, dies weil der Gutachterausschuss das auch im Modell so vorsieht.)

wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	359
	sonstige	je Einheit pro Jahr	47	47
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	14,00	1.554
	sonstige	je Einheit pro Jahr	106	106
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	233
	sonstige	in % des Rohertrags	2,0	8
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.308
BWK in % des Jahresrohertrages				19,1
jährlicher Reinertrag			€	9.778

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 Wertermittlungstichtag 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 nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 0,6 bis 1,4 Prozent (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu 0,6 Prozent. (Geringe Wohnfläche= geringe Miete= niedriges Risiko, weil große Nachfrage)

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 Erträge 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				€	9.778
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	0,6		
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)				€	-726
Reinertrag der baulichen Anlagen				€	9.052
mittlere Restnutzungsdauer		ermitteln	Jahre	22,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	0,60		
Kapitalisierungsfaktor			20,5522		
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				€	186.039

3.6.2 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)	€	120.980
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	186.039
vorläufiger Ertragswert	€	307.019

3.6.3 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 vorläufige Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss 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 Werteeinfluss 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 die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Unterhaltungstau und verwahrloster Garten

Der Sachverständige berücksichtigt diese Besonderheit mit einem Zu-/Abschlag in Höhe von rd. 10.000 € des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen. Die nachfolgend aufgeführten Ansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-10.000
Sonstiges	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
<input type="checkbox"/> Berücksichtigung von Overrent- und Underrent		
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-10.000

3.6.5 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	€	307.019
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-10.000
Ertragswert	€	297.019
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	297.000

3.7 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 Sachwert (=297.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Ertragswert (=297.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Ertragswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

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

297.000€

(in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)
abgeleitet.

Emsdetten, den 21.08.2025



Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277-1: 2005-02

		Bezeichnung Gebäude:				Einfamilienhaus		
Geschoss	VZ							
Erdgeschoss		9,49m	x	8,62	m	=	81,76	m ²
	+	2,50m	x	1,00	m	=	2,50	m ²
						=	84,26	m ²
Dachgeschoss		9,49m	x	8,92	m	=	84,65	m ²
						=	84,65	m ²
					Bruttogrundfläche	= rd.	169	m ²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

1. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen DIN 283:

Wohnflächen im Erdgeschoß:

Diele

$$(4,38 \times 1,885 + 2,505 \times 2,195 + 0,375 \times 0,375 \times 0,50 \\ \text{./. } 1,13 \times 1,00 \text{ ./. } 1,00 \times 2,865) \times 0,97 = 9,54 \text{ qm}$$

WC

$$(1,76 \times 1,26 \text{ ./. } 0,31 \times 0,31 \times 0,50) \times 0,97 = 2,10 \text{ qm}$$

Hauswirtschaftsraum

$$1,76 \times 4,44 \times 0,97 = 7,58 \text{ qm}$$

Küche

$$3,135 \times 3,62 \times 0,97 = 11,01 \text{ qm}$$

Wohnen und Essen

$$(3,505 \times 3,795 + 4,135 \times 4,02 \\ + 1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 2 + 1,00 \times 1,17 \\ \text{./. } 0,40 \times 0,40) \times 0,97 = 30,98 \text{ qm}$$

Abstellraum u. Treppe

$$0,885 \times 1,30 \times 0,50 \times 0,97 = 0,58 \text{ qm}$$

Wohnflächen im

$$\text{Erdgeschoß} = 61,79 \text{ qm}$$

Wohnflächen im Dachgeschoß:

Flur

$$(1,00 \times 0,35 + 1,78 \times 1,75 \text{ ./. } 0,81 \times 0,81 \times 0,50 \\ \text{./. } 0,97 \times 0,97 \times 0,50 \text{ ./. } 0,78 \times 0,78 \times 0,50) \times 0,97 = 2,29 \text{ qm}$$

Bad

$$(3,265 \times 2,905 + 2,365 \times 0,91 \text{ ./. } 2,365 \times 1,00 \times 0,50 \\ \text{./. } 0,90 \times 0,90 \times 0,50) \times 0,97 = 10,10 \text{ qm}$$

Kind I

$$(4,29 \times 2,905 \text{ ./. } 1,095 \times 1,095 \times 0,50 \\ \text{./. } 4,29 \times 1,00 \times 0,50) \times 0,97 = 11,80 \text{ qm}$$

Kind II

$$(4,285 \times 3,475 + 0,185 \times 0,185 \times 0,50 \\ \text{./. } 0,78 \times 0,78 \times 0,50 \text{ ./. } 4,285 \times 1,00 \times 0,50) \times 0,97 = 12,09 \text{ qm}$$

Seite – 2 –

Eltern

$$(4,195 \times 3,815 \text{ ./. } 0,855 \times 0,855 \times 0,50 \\ \text{./. } 0,46 \times 0,40 \text{ ./. } 4,195 \times 1,00 \times 0,50) \times 0,97 = 12,96 \text{ qm}$$

Wohnflächen im

$$\text{Dachgeschoß} = 49,24 \text{ qm}$$

Wohnflächen insgesamt

$$= 111,03 \text{ qm}$$

Berechnung der Nutzflächen:

Garage

$$5,68 \times 8,35 = 47,43 \text{ qm}$$

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheine.

Die gewählte Adresse ist: Dachsstr. 19.

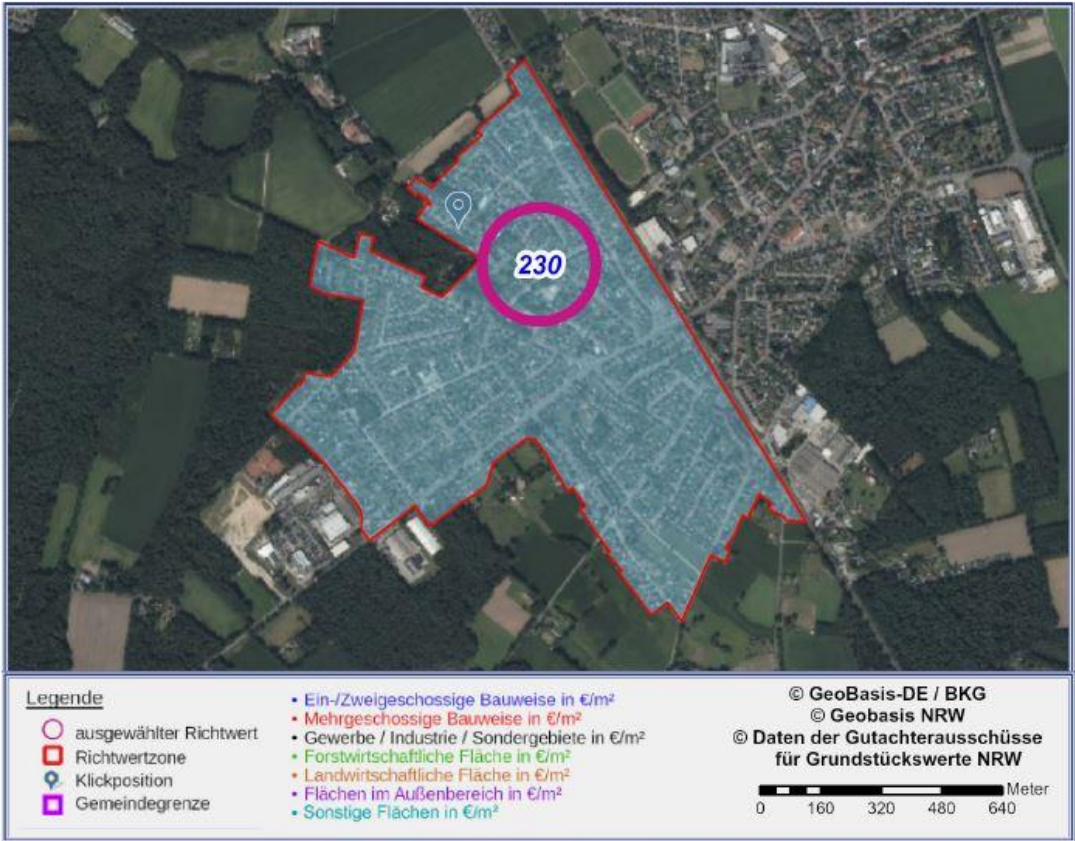


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rheine
Postleitzahl	48432
Bodenrichtwertnummer	511000
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	185 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Mesum-Feld

Tabelle 1: Richtwertdetails

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

		A.Orant
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 9/25). Eingetragen am 27.05.2025. Schütte

Fotografien









Grundrisszeichnungen

