

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: thomasvdsbv@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 (*Wohnungseigentum bestehend aus 4 Wohnungen 771,06/1000 Miteigentumsanteil an dem u.a. Grundstück*):

Kommune:	Neuenkirchen
Gemarkung:	Neuenkirchen
Lagebezeichnung:	Wettringer Str.39 B
Flur:	36
Flurstück(e):	684
Größe:	771,06/1000 von 886 m ²
Grundbuch:	Neuenkirchen, 4218
Eigentümer/in:	Nicht veröffentlicht

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 03.10.2025 und den Qualitätsstichtag 03.10.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

449.000€

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Nachbarschaft	6
2.1.2 Verkehrsanbindung	7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.4 Umwelteinflüsse	7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.3 Rechte und Belastungen	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Hauptgebäude	10
2.3.6 Nebengebäude	13
2.3.7 Außenanlagen	13
2.3.8 Ertragsverhältnisse	13
2.4 Künftige Entwicklungen	13
2.4.1 Demographische Entwicklung	14
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5 Entwicklungszustand	14
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
3.1 Grundlagen	15
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2 Kaufpreissammlung	15
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
3.1.4 Literatur	15
3.2 Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	16
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3 Bodenwert	18
3.3.1 Vergleichswerte	18
3.3.2 Bodenrichtwerte	18
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	19
3.3.4 Gesamtbodenwert	20
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	21

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	21
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	24
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	24
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.5.5 Ertragswert	25
3.6 Verkehrswert	26

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	02.08.2020
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 11/25
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Besonderheiten:	Der Miteigentumsanteil besteht aus 4 Wohnungen. Es handelt sich um öffentlich gefördertes Miteigentum. Die Abteilung II und III bleiben hier auftragsgemäß unberücksichtigt.
Ortsbesichtigung am:	03.10.2025
weitere Teilnehmer/-innen:	3 der 4 Mieter

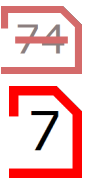
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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 03.10.2025 (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 (03.10.2025).

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 dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auskünfte aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts
- Informationen die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten
- Auskunft zu Baulasten.
- Auskunft zu Altlasten.
- Auskunft zu Denkmalschutz
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

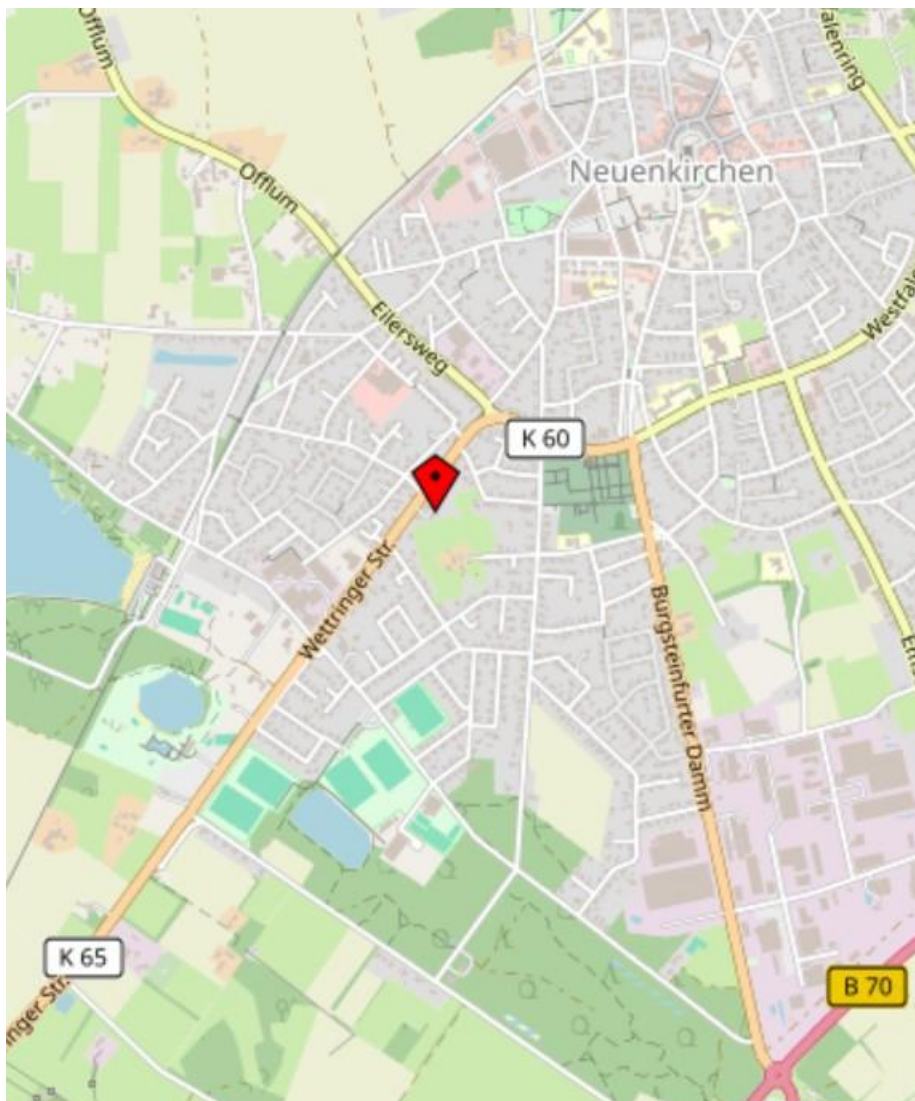
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

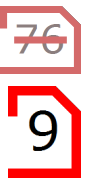
2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt süd-westlich vom Zentrum der Gemeinde Neuenkirchen an der Wettringer Str. 39 b, einem Stichweg von der überörtlichen Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Neuenkirchen beträgt 1 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. 2 km Entfernung die Bundesstraße B70. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Ochtrup Nord auf die A31) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Rheine. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 4 km.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Neuenkirchen handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

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

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

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Das Haus steht jedoch in zweiter Reihe. Evtl. wird der Stichweg zu einem neuen Baugebiet (jetzt Wiese hinter dem Haus) führen.

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 mittel bis mäßig 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 Neuenkirchen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan der Neuenkirchen vor. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung

Wohngebiet mit I-geschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

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.

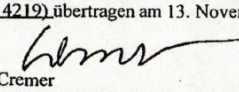
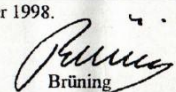
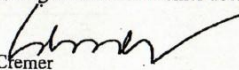
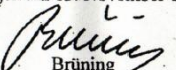
Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Wettringer Str.“ nach Auskunft der Gemeinde Neuenkirchen als noch nicht endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Neuenkirchen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen noch zu zahlen. Eine Schätzung wollte der Mitarbeiter nicht abgeben. In der Vergangenheit sind bis zu 40 Euro je Quadratmeter abgerechnet worden. Wegen zu erwartender Kostensteigerung wird hier auch der obere Betrag angenommen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Neuenkirchen 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.

Amtsgericht Rheine		Grundbuch von Neuenkirchen	Blatt 4218	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<p>Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Neuenkirchen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09. April 1998 -Urk.R.Nr. 199/98 des Notars Beul in Rheine- am 03. Juni 1998, und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher <u>sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 4219)</u> übertragen am 13. November 1998.</p> <p style="text-align: center;">   Cremer Brünig </p>		
2	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für den Kreis Steinfurt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Juni 1998 -Urk.R.Nr. 385/98 des Notars Beul in Rheine- im Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 - am 21. Juli 1998, und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 13. November 1998.</p> <p style="text-align: center;">   Cremer Brünig </p>		

Dies Belastungen wurden hier auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine - 12 K 11/25). Eingetragen am 03.06.2025. Schülting
---	---	---

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind hier auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält **keinen** Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Dennoch wurde das Baulastenverzeichnis eingesehen. Lt. Auskunft gibt es kein Baulastenblatt.

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 Wohnungen sind öffentlich gefördert

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 886 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt. 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.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Wettringer Str.“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad/Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad/Fußweg ist mit einer Bitumendecke versehen.

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, Dachgeschosse
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1999; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Nutzfläche 46,38m ² 3 x 7,01 AR und Garage 25,35 m ²
	Wohnfläche: Ca.340 m ² 2x 92,18 und 2 x 77,11m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: Kein Keller, Abstellräume draußen,
	im Erdgeschoss (EG): Je 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele, Terrasse
	im Dachgeschoss (DG): Je 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon
Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Räume sind kleiner als üblich.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung mit Standard 1999
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen gedämmt im Standard von 1999



13

	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahres.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahres.
Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv überwiegend Tapete Anstrich. Wandfliesen (raumhoch) und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Estrich im Dachgeschoss; ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Deckenverkleidung mit Tapete und Anstrich
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend Fliesenboden und Laminat üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, Dusche, Wanne, Toilette WC, Waschbecken, jeweils mittlerer Standard des Baujahres Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung des Baujahres. Überwiegend Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachgauben und Balkone:

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Risse in Bodenfliesen und Wände
 Einstufung des Zustandes: (überdurchschnittlich gepflegte Immobilie)
 (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 1970erJahre),
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 zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,8 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als Baujahrs gemäß einzustufen. Die energetische Qualität ist aufgrund der vorgenommenen Modernisierung für das Baujahr ausreichend bis befriedigend.

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): 26 Jahre
 Modernisierungen:
 (Zeit / Umfang)

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

ermittelte Restnutzungsdauer: 54 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: Abstellräume im Erdgeschoss außerhalb des Hauses, es gibt keinen Keller, was recht ungewöhnlich ist.

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 Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster

Terrasse: Betonsteinpflaster keine Überdachung insgesamt üblich.

Einfriedung: Üblicher Maschendrahtzaun und Hecke

Gartenanlage: Ziergarten und Rasenfläche
insgesamt übliche Gartengestaltung

Sonstige Nebengebäude: Gartenhaus vor dem Haus

Sonstige Anlagen: Abstellplatz für Mülltonnen

Einstufung der Außenanlage: üblich

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die nachfolgend aufgelisteten tatsächlichen Ertragsdaten wurden vom Eigentümer mitgeteilt. Die Mietverträge lagen vor.

Die Miete für die öffentliche geförderten Wohnung liegen lt. Auskunft bei 5,05 € je m².



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

2.3.9 Entwicklung

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

2.3.10 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.

2.4 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 „erschließungsbeitragsfreiesbaureifes 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:

- 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, Bundesanzeigerverlag, 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 erzielter 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.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig 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 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 sind 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 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 200 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Geschosszahl I
- Grundstückstiefe 30 m

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 200 €/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.

Die noch nicht angefallenen Erschließungsbeiträge werden als BoG's berücksichtigt.



22

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	683	200,00	136.632
∑ marktübliche Flächen		683		136.632
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
∑ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		683		136.632

Hier wurde nur der Miteigentumsanteil am Grundstück bewertet.



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

Rohrertrag

Der Rohrertrag (§ 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 vergleichbarer genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die tatsächlichen Mieten sind nicht marktüblich da der Wohnraum öffentlich

gefördert wurde. Hier werden Höchstmieten vorgegeben. Die Mindermieteinamen werden bei den BOG's berücksichtigt. Hier wird unterstellt, dass die Nachbindungsfrist entfällt und die Mieten nach Rückzahlung des Förderdarlehen sofort angepasst werden dürfen.

Nachfolgend dargestellt sind die Modellmieten aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses.

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Jahresmiete
		m ²		€
1	Wohnung EG links	92,18	6,60 €/m ²	7.301
1	Wohnung EG rechts	92,18	6,60 €/m ²	7.301
1	Wohnung DG links	77,11	7,40 €/m ²	6.847
1	Wohnung DG rechts	77,11	7,40 €/m ²	6.847
1	Garage	1	40 €/Einheit	480
5		340		28.776
jährlicher Rohertrag			€	28.776

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	1.436
	sonstige	je Einheit pro Jahr	47	47
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	4.740
	sonstige	je Einheit pro Jahr	106	106
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	566
	sonstige	in % des Rohertrags	2,0	10
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	6.905
BWK in % des Jahresrohertrages				24,0
jährlicher Reinertrag			€	21.871

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 (vermietetes Wohneigentum) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 1,8 bis 4,2 Prozent (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, S. 92). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer, Miethöhe) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu 3,8 Prozent. Die Miethöhe ist hier ein entscheidender Faktor, da diese nicht ohne weiteren auf die wesentliche höhere Marktmiete angepasst werden kann. Mit den Einnahmen müssen aber die Aufwendungen für Zins und Tilgung sowie Instandhaltung (Modernisierung) erbracht werden.

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 54,0 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			€	21.871
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,8	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-5.192
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	16.679
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	54,0	

objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,80
Kapitalisierungsfaktor			22,8038
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 380.353

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)		€	136.632
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	380.353
vorläufiger Ertragswert		€	516.985

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

Die Anpassung der niedrigeren Miete erfolgt bei den Bog's.

3.5.4 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:

- Mindermiete 7.778 € p.a. für 6 Jahre
- Erschließungskostenbeiträge 40 € je qm Grundstücksanteil

Der Sachverständige berücksichtigt diese Besonderheit mit einem Abschlag in Höhe von rd.68.340 € des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen. Die nachfolgend aufgeführten Ansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

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			€	516.985
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-68.340
Ertragswert			€	448.645
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	449.000

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 (=449.000€) 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

449.000€

(in Worten: vierhundertneunundvierzigtausend Euro)

abgeleitet.

Plausibilisierung: Ohne die Wertminderung durch die Besonderheiten bei den Immobilien wäre der Verkehrswert bei 517.000 €. Wenn dieser Wert durch die vorhandene Wohnfläche geteilt wird, haben wir einen Quadratmeterpreis von ca. 1530 € je qm. Hier liegt im unteren Bereich der angegebenen Spanne im Grundstücksmarktbericht. Dies ist auch plausibel, weil die gezahlten Mieten ca. 40 % unter der Durchschnittsmiete von 8,34 € liegt und die Miethöhe sich voll auf den Marktwert auswirkt. Der Rohertragsfaktor von 22 bestätigt auch die Richtigkeit der Ermittlungen.

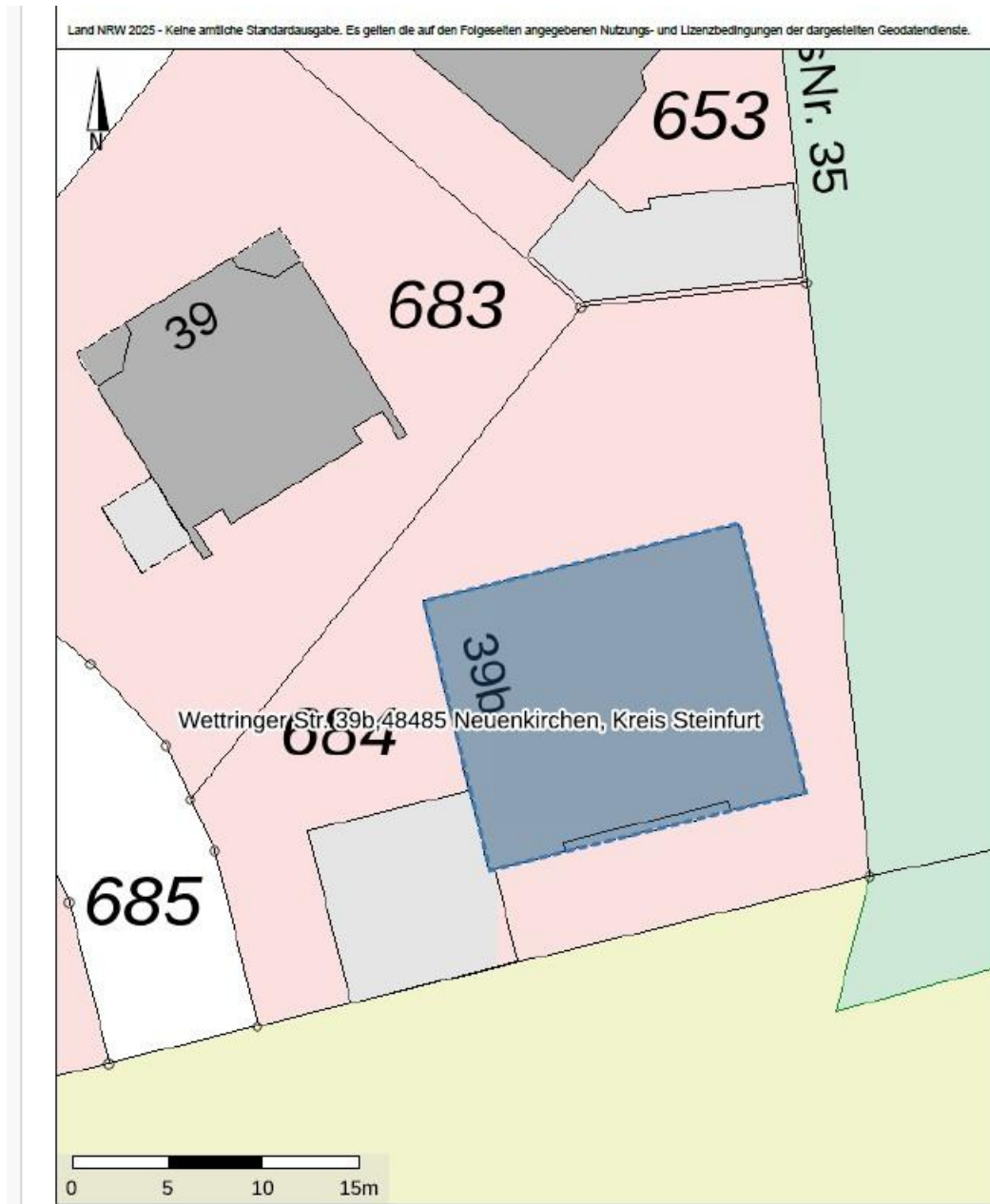
Emsdetten, den 05.11.2025



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

<u>Wohnflächenberechnung</u>		
zum Bauvorhaben der [REDACTED]		
Bauort: 48485 Neuenkirchen , Wettringer Straße		
<u>Wohnung , unten links</u>		
Wohnen	$(5,675 \times 4,50) + (1,45 \times 0,835 / 2)$ $(2,30 \times 0,835) \times 0,97$	= 27,23 m ²
Eltern	$(3,635 \times 3,635) + (1,115 \times 0,92) \times 0,97$	= 13,81 m ²
Kind I	$3,26 \times 3,20 \times 0,97$	= 10,12 m ²
Kind II	$3,635 \times 2,96 \times 0,97$	= 10,44 m ²
Küche	$3,26 \times 2,92 \times 0,97$	= 9,23 m ²
Bad	$(2,60 \times 2,50) + (1,385 \times 1,035) \times 0,97$	= 7,69 m ²
WC	$2,00 \times 1,00 \times 0,97$	= 1,94 m ²
Abstellr.	$1,92 \times 1,26 \times 0,97$	= 2,35 m ²
Diele	$(2,765 \times 2,15) + (1,39 \times 0,81) + (1,45 \times 0,835/2) +$ $(1,65 \times 1,00) + (0,835 \times 0,40) \times 0,97$	= 9,37 m ²
		92,18 m ²
<u>Wohnung , unten rechts</u>	wie unten links	= 92,18 m ²
<u>Wohnung , Dachgeschoss links</u>		
Wohnen	$5,25 \times 4,685 \times 0,97$	= 23,86 m ²
Eltern	$(4,00 \times 3,635) + (1,20 \times 0,60/2) - (0,55 \times 0,55/2) -$ $(3,635 \times 0,225) \times 0,97$	= 13,51 m ²
Kind	$(3,65 \times 2,96) - (0,50 \times 0,50/2) \times 0,97$	= 10,35 m ²
Küche	$(3,50 \times 3,135) - (3,135 \times 0,225) \times 0,97$	= 9,95 m ²
Bad	$3,135 \times 2,80 \times 0,97$	= 8,51 m ²
WC	$2,00 \times 1,00 \times 0,97$	= 1,94 m ²
Abstellr.	$(1,935 \times 0,91) + (0,71 \times 0,16) \times 0,97$	= 1,81 m ²
Diele	$(2,275 \times 2,75) + (1,105 \times 0,81) + (1,05 \times 1,00) -$ $(1,275 \times 1,275 / 2) \times 0,97$	= 7,18 m ²
		77,11 m ²
<u>Wohnung , Dachgeschoss rechts</u>	wie Dachgeschoss links	= 77,11 m ²

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

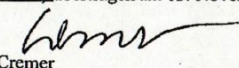
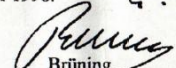
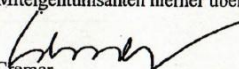
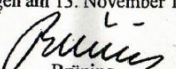


Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Neuenkirchen
Postleitzahl	48485
Gemarkungsname	Neuenkirchen
Ortsteil	Neuenkirchen
Bodenrichtwertnummer	15032
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	185 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone NE 43

Tabelle 1: Richtwertdetails

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Amtsgericht Rheine		Grundbuch von Neuenkirchen	Blatt 4218	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<p>Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Neuenkirchen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09. April 1998 -Urk.R.Nr. 199/98 des Notars Beul in Rheine- am 03. Juni 1998, und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher <u>sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 4219)</u> übertragen am 13. November 1998.</p> <p>  Cremer Brüning</p>		
2	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für den Kreis Steinfurt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Juni 1998 -Urk.R.Nr. 385/98 des Notars Beul in Rheine- im Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 - am 21. Juli 1998, und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 13. November 1998.</p> <p>  Cremer Brüning</p>		
4	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine - 12 K 11/25). Eingetragen am 03.06.2025.</p> <p>Schülting</p>		

Fotografien









Grundrisszeichnungen

