



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal & 3 Wohneinheiten) nebst Nebengebäude sowie Grundstück, bebaut mit einem Geräteraum | Ludgeristraße 43 | 48429 Rheine



Deckblatt: Fotos erstellt am 09.12.2024

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Angaben (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 69 Seiten.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
(Ladenlokal & 3 Wohneinheiten)
nebst Nebengebäude
bebaute Grundstück (Flurstück 148)

sowie für das mit einem Geräteraum
bebaute Grundstück (Flurstück 361)
in 48429 Rheine, Ludgeristraße 43.



Der kumulierte Verkehrswert der
Grundstücke wurde zum
Wertermittlungsstichtag
18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd.

395.000,00 €.
(Einzelwerte, siehe Seite 55)

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 69 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal & 3 Wohneinheiten) nebst Nebengebäuden <i>(nachfolgend Grundstück A)</i> Grundstück, bebaut mit einem Geräteraum <i>(nachfolgend Grundstück B)</i>
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	Grundstück A 1905: Neubau eines Wohnhauses mit Bäckerei (13 m x 10 m, Anbau 6,08 m x 5 m) 1909: Erweiterung der Backstube (Anbau 3,50 m x 5 m) 1958: Neubau einer Garage 1964: Umnutzung der Bäckerei zu Wohnraum (heute Wohnung 1) 1966: Erweiterung des Ladenlokals (Anbau, Flachdach, eingeschossig) 1977: Umbaumaßnahmen im WGH, Ausbau des Bodenraums (Whg. 3) 1994: Verblendung der Fassade inkl. Dämmung 2005: Nutzungsänderung des Ladenlokals 2020: Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in ein Vereinsheim (Gebetsraum), Einbau von Sanitäräumen (ehem. Abstellraum)
Modernisierungen: <i>(wertrelevant ab 2009 bis 2024)</i>	Grundstück A 2020: Einbau eines Kunststoff-Fensters mit Dreifachverglasung
Wohn- Nutzflächen: <i>(siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“)</i>	Grundstück A Ladenlokal: 158,62 m ² Wohnung 1 (EG): 88,53 m ² <i>nachfolgend zzgl. 4 m² Terrassenfläche (pauschal)</i> Wohnung 2 (DG): 91,26 m ² <i>ohne Ansatz der „Dachterrasse“, siehe Seite 21</i> Wohnung 3 (DG): 106,41 m ²
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Das Wohn- und Geschäftshaus war am Wertermittlungsstichtag (18.10.2024) insgesamt leerstehend. Lt. Erstbericht lag bei Inbesitznahme ein Mietverhältnis vor, der Mieter befand sich jedoch am Tag der Ortsbesichtigung im Auszug.
Zustandsbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in Teilen in einem vernachlässigten Zustand. Es liegen erhebliche Baumängel und -schäden vor, die vermutlich aus den mehrfachen und z.T. unfachmännisch ausgeführten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen resultieren (wie z.B. Risse, Feuchtigkeit im Gebäude, Dachflächenentwässerung, mangelhafte Absturzsicherung und Abklebung des Flachdachs (Anbau) oder Anlegen von Ausgleichstufen unmittelbar vor der WC-Tür ec.). Übliche, dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungen (z.B. fehlende Wartungsfugen, Abnutzungen an Innentüren und Bädern) waren vorhanden und werden über die Alterswertminderung berücksichtigt. Weitere Mängel und Schäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen zusätzlich in Abzug gebracht. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem insgesamt vernachlässigten, ungepflegten Zustand.
Wertermittlungsstichtag:	18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Angaben zum Grundstück:

Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 5464 -Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 148, Größe 725 m²,
nachfolgend Grundstück A

lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 361, Größe 93 m²,
(nachfolgend Grundstück B)

1 = Wohn- & Geschäftshaus
Gebäudeteil (vorne)

2 = Wohn- & Geschäftshaus
Gebäudeteil (hinten)

3 = Garage

4 = Unterstand (Geräte)

5 = Gartenhaus

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
Erbbaurecht	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)
PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)
KWG	Gesetz über das Kreditwesen
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
EnEV	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
BewG	Bewertungsgesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuer-Richtlinien

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- | | |
|------|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010 |
| [5] | Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013 |
| [6] | Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 7. Auflage 2014 |
| [7] | Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instandsetzung-Sanierungs-Modernisierung-Umnutzung; 23. Auflage 2018 |
| [8] | Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015 |
| [9] | Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - Bischoff, Mediengruppe Oberfranken |
| [10] | Baukosten – Positionen Altbau – statistische Kostenkennwerte, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten (BKI), 2024 |
| [11] | Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Kreis Steinfurt |

VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.10.2024) erstellt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
Wfl	Wohnfläche
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen



INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	9
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	9
1.2	Hinweise	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage.....	11
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.3	Privatrechtliche Situation	12
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“.....	14
3.2	Nebengebäude „Garage“	34
3.3	Nebengebäude „Unterstand Geräte“	34
3.4	Nebengebäude „Gartenhaus“	35
3.5	Außenanlagen	35
3.6	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	35
4	Ermittlung der Verkehrswerte der Grundstücke A und B	38
4.1	Bodenwertermittlung für das Grundstück A	40
4.2	Ertragswertermittlung	42
4.3	Sachwertermittlung	48
4.4	Bodenwertermittlung für das Grundstück B	54
4.5	Verkehrswert.....	55
5	Urheberschutz und Haftung.....	56
6	Verzeichnis der Anlagen	56

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48429 Rheine, Ludgeristraße 43
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 5464 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 148 (725 m ²) lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 361 (93 m ²)

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheine Salzbergener Str. 29 48431 Rheine
Aktenzeichen des Auftraggebers:	012K17/24

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine vom 06.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der bebauten Grundstücke festgestellt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen besichtigt werden. Der Dachboden war nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mitarbeiterin des Zwangsverwalters die Mitarbeiterin der Gläubigerbank der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 03.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <input type="checkbox"/> Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 27.09.2024 <input type="checkbox"/> Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheine <input type="checkbox"/> Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Rheine <input type="checkbox"/> Angaben zur planungsrechtlichen Situation <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation <input type="checkbox"/> Bauakte der Stadt Rheine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<p>Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">□ Erstbericht des Zwangsverwalters (09.04.2024) <p>Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">□ Berechnung der BGF und Überprüfung der Wohnflächenberechnung□ Protokollierung während des Ortstermins□ Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung. <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.</p>
---	---

1.2 HINWEISE

Künstliche Mineralfasern: (z.B. Asbest)	<p>Dieser Abschnitt wird bei jeder Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen das Baujahr der Gebäude vor 2000 liegt, grundsätzlich erwähnt. Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen bzw. Proben zur Feststellung von künstlichen Mineralfasern (KMF); z.B. Asbest entnommen, KMF werden als Dämmmaterial in Textilien, als Verstärkung von Kunststoffen oder als Lichtleitfasern angewandt. Sie setzen lungengängige Fasern frei und können krebserregend sein. Seit 2000 wurden künstlichen Mineralfasern mittels Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verboten. Seitdem werden ausschließlich Mineralwolle-Dämmstoffe mit RAL-Siegel verbaut. Dieses Gütezeichen wird für biolösliche Mineralwollen vergeben. Zur Beurteilung der Situation bedarf es ggf. einer Untersuchung, die jedoch nicht zu unseren Aufgaben bzw. zum Auftragsumfang gehört. Verbindliche Angaben sind somit seitens des Unterzeichners nicht möglich.</p>
Wohnfläche:	<p>In der Bauakte der Stadt Rheine befindet sich keine Wohnflächenberechnung. Vom Unterzeichner wurde eine Berechnung auf Grundlage der Bauzeichnung und dem während der Ortsbesichtigung tlw. ausgeführten Aufmaß angefertigt. Die Flächenermittlung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung erstellt und darf auch nur für diesen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung Weitergabe an Dritte oder Verwendung durch Dritte ist nicht gestattet.</p>
Instandsetzung/-haltung:	<p>Die in den Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebrachten, pauschalen Werte für die Instandsetzung und -haltung (siehe boG's) sind in dem Maße ermittelt, dass das Objekt die fiktiv unterstellte Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren „überlebt“. Es werden einfache Ausführungen und Baumaterialien unterstellt (Malerarbeiten, partieller Austausch beschädigter Bodenbeläge, Einbau einfacher Innentüren etc.). Es werden keine bzw. wenn nicht vermeidbar, lediglich notwendige Modernisierungen unterstellt.</p>

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2022 Quelle: https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Ressourcen/Statistik/Bevoelkerungsdaten.pdf	Kreis Steinfurt: 456.464 Stadt Rheine: 77.893
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 162 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 30 – Rheine-Nord (ca. 5 km entfernt) Bundesstraßen: 481 (ca. 1,5 km entfernt) 70 (ca. 3,5 km entfernt) Bahnhof: ca. 2,5 km entfernt Flughafen: FMO (ca. 31 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Rheine (Rathaus) beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke und Bankfiliale befinden sich im Umkreis von rd. 2 km. Die Entfernung zum Krankenhaus beträgt rd. 3 km. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. 2 km angeordnet. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der Ludgeristraße „Kümpersdorf“ in ca. 180 m Entfernung (Linie C1).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	innerörtliche Verbindungsstraße (Tempo 50)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: beidseitig vorhanden Parkbuchten: vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses (straßenseitig) zur nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht lediglich ein Grenzabstand von ca. 2,05 m einseitige Grenzbebauung der Garage
Einfriedung:	tlw. Holzzaun, keine weiteren Angaben möglich
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Rheine Stadt, Blatt 5464 sind folgende Eintragungen vorhanden: <u>lfd. Nr. 1 bis 10:</u> gestrichen <u>lfd. Nr. 11:</u> »Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine – 12 L 001/24). Eingetragen am 07.02.2024.« <u>lfd. Nr. 12:</u> »Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine – 12 K 17/24). Eingetragen am 02.07.2024.«
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. Webportal ¹ der Stadt Rheine (Baurechtkataster) liegen keine belastenden Eintragungen vor.
Denkmalschutz:	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 08.10.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

¹ <https://kreis-steynfurt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b9f26f9804d642e9abb8932ec97068a1>

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich und ist folglich gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.
-----------------------	--

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 30.09.2024 <i>»Es wird für das Grundstück Ludgeristraße 43, 48429 Rheine [...] wird Folgendes bescheinigt: Die Ludgeristraße ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für Straßenausbau fallen nicht mehr an. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz fällt nicht mehr an.«</i>

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	Das Wohn- und Geschäftshaus ist am Wertermittlungsstichtag leerstehend, es bestehen keine Mietverhältnisse.
--------------------	---

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben der Teilnehmer im Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie im Ortstermin zu erkennen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der jeweils üblichen baujahrestypischen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) wurde unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Hinweis:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 GEBÄUDE „WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS“

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal und 3 Wohneinheiten) eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss tlw. unterkellert Flachdachanbau, eingeschossig, nicht unterkellert
Wohn- und Nutzflächen:	siehe Abschnitt Prolog, Seite 3
Baujahr:	siehe Abschnitt Prolog, Seite 3
Modernisierung:	siehe Abschnitt Prolog, Seite 3
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (rot)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	keine Angabe möglich
Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Mauerwerk, d = 25 cm zzgl. Verblendmauerwerk inkl. Dämmung (4 cm) - 1994
Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	überwiegend Mauerwerk (tlw. Bimssteine) Dachgeschoss „Gebäude hinten“: Leichtbauweise (Holzständer)

Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Kellergeschoss (unterhalb des Ladenlokals):</u> Gewölbedecke (Kappendecke) <u>Kellergeschoss (ehemaliger Luftschutzkeller):</u> Eisenträgerdecke <u>Erdgeschoss „Gebäudeteil zur Straße“:</u> Holzbalkendecke <u>Erdgeschoss „Gebäudeteil hinten“:</u> Trägerdecke <u>Dachgeschoss:</u> Holzbalken (Kehlbalkenlage)
Treppen:	<u>Kellertreppe (unterhalb des Ladenlokals):</u> offene Holzterrappe <u>Kellertreppe (ehemaliger Luftschutzkeller):</u> Betontreppe <u>Erdgeschosstreppe:</u> geschlossene Holzwangentreppe Tritt- und Setzstufen: Linoleum, Eckschutzschienen <u>Treppe zum Spitzboden:</u> Bodeneinschubleiter (während der Ortsbesichtigung nicht zugänglich)
Haupteingang:	<u>Ladenlokal:</u> zweiteilige Holzrahmentür (weiß), Flügeltür mit Glasfüllung feststehende Seitenelement (Glasfüllung) <u>Haustür zu den Wohnungen:</u> einflügelige Holzrahmentür mit Glasausschnitt im oberen Bereich
Nebeneingang:	<u>Ladenlokal (nordöstliche Fassade):</u> einflügelige Kunststofftür
Fenster:	Kunststoff, weiß mit Isolierverglasungen (überwiegend Bj. 1995) zwei Fenster mit Dreifachvergasung (Bj. 2016, 2020) Wohnung 2 (DG): Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. 1985)
-bänke:	<u>außen:</u> Naturstein (Dolomit), tlw. Kunststein
Dachkonstruktion:	Satteldach (Krüppelwalmdach) mit Dachaufbauten (straßenseitig sowie nordöstliche Fassade) Anbau: Flachdach Ortgang und Traufe: Schindeln (Eternit, anthrazit) Schornstein: Verblendmauerwerk
-eindeckung:	Dachziegel
-entwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	<u>innen:</u> Ausstattung, typisch für die Baujahre um 1985-1995 (Schraubsicherungen) je Raum überwiegend ein oder zwei Lichtauslässe je Raum überwiegend mehrere Steckdosen
Heizung	Gaszentralheizung (Standort: KG, unterhalb des Ladenlokals) gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (19.01.2023): »Fabrikat BUDERUS, G 144, Baujahr 2006, 24 kW Nennwärmeleistung« Gaszentralheizung (Standort: KG, ehem. Luftschuttkeller) gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (19.01.2023): »Fabrikat BUDERUS, G 124, Baujahr 2000, 16 kW Nennwärmeleistung« Gastherme (Standort Wohnung 2 (DG)) gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (16.01.2023): »Fabrikat JUNKERS, ZWR 18-3AE, Baujahr 1995, 18,6 kW Nennwärmeleistung«
Heizkörper:	Wohnung 1 und 3: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen Wohnung 2: Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN | ZUSTAND

besondere Bauteile:	<input type="checkbox"/> Dachaufbauten (straßenseitig und nordöstliche Dachfläche) <input type="checkbox"/> Vordach (Hauseingang zu den Wohnungen) <input type="checkbox"/> Eingangsstufen
besondere Einrichtungen:	<input type="checkbox"/> Markise (straßenseitig)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUSSEN“



A1 Zustand der Dachüberstände am Dachaufbau (Straße)



A2 Zustand der Dacheindeckung „hinterer Gebäudeteil“



A3 Zustand der Bleiverwahrungen am Schornsteinkopf

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A4 Zustand der Kehle im Bereich „Einlauf zur Regenrinne“



A5 Zustand der Entwässerungsleitung „Dachfläche straßenseitig“:
Leitung entlang des Giebels nach „hinten“ über das Flachdach
(Anbau) geführt



A6 Zustand der Fassade unterhalb der Attika „Flachdach (Anbau)“:
Abklebung vermutlich nicht fachgerecht ausgeführt, Fassade „nass“

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A7 Zustand der Fassade im Bereich des Anbaus (Flachdach):
Risse in der Außenwand, straßenseitig



A8 dito Bild A7
-südwestlicher Giebel-



A9 Zustand der Verblendfassade (Terrasse Wohnung 1)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A10 Zustand der aufsteigenden Wände des Flachdachs (Anbau)



A11 dito Bild A10,
Abklebung des Flachdachs (Anbau) nicht fachgerecht ausgeführt
Feuchtigkeit im Gebäude, siehe Bild B2 und B3



A12 Zustand der Abklebung des Flachdachs (Anbau)

RAUMAUFTEILUNG

Kellergeschoss <i>(unterhalb des Ladenlokals)</i>	(lichte Raumhöhe = rd. 1,70 m) 3 Kellerräume, Flur und Heizungsraum	
Kellergeschoss: <i>(ehem. Luftschutzkeller)</i>	(lichte Raumhöhe = rd. 1,95 m) Flur und Heizungsraum	
Erdgeschoss (Ladenlokal):	(lichte Raumhöhe = rd. 3,00 m)	
	Ladenlokal	139,92 m ²
	Flur	6,53 m ²
	WC-Anlagen	12,17 m ²
	<hr/>	
	Nfl. gesamt	158,62 m ²
Erdgeschoss (Wohnung 1): <i>gem. Bauakte</i>		
	Wohnen	19,98 m ²
	Schlafen	15,73 m ²
	Schlafen II	13,87 m ²
	Esszimmer	12,60 m ²
	Küche	7,40 m ²
	Flur	11,68 m ²
	Bad	7,27 m ²
	<i>Terrasse</i>	<i>4,00 m²</i>
	<hr/>	
	Wfl. gesamt	92,53 m ²
Dachgeschoss (Wohnung 2): <i>gem. örtlichem Aufmaß siehe Abschnitt 1.2</i>	(lichte Raumhöhe = rd. 2,60 m)	
	Bad	6,14 m ²
	Flur	8,13 m ²
	Schlafen	10,98 m ²
	Wohnen	28,20 m ²
	Arbeiten (gefangen)	12,03 m ²
	Küche	12,85 m ²
	Essen	12,93 m ²
	<hr/>	
	Wfl. gesamt ²	91,26 m ²
Dachgeschoss (Wohnung 3): <i>gem. Bauakte</i>	(lichte Raumhöhe = rd. 2,60 m)	
	Zimmer 1	7,00 m ²
	Zimmer 2	7,71 m ²
	Eltern	21,07 m ²
	Küche	21,60 m ²
	Wohnen	28,24 m ²
	Flur	12,20 m ²
	Bad	6,79 m ²
	WC	1,80 m ²
	<hr/>	
	Wfl. gesamt	106,41 m ²

² Der Zugang von Wohnung 2 zur Dachfläche des Anbaus wird zukünftig nicht mehr ermöglicht, folglich ist die Wohnfläche um 4 m² zu reduzieren. Eine verkehrssichere Erstellung (Belag aufbringen und Geländer montieren) ist wirtschaftlich unverhältnismäßig.

RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Oberbodenbeläge:

Kellergeschoss:

Beton

EG - Ladenlokal:

überwiegend Fliesen (beige)

WC-Räume: Fliesen (schwarz)

tlw. Teppich

EG – Wohnung 1

Fliesen (weiß-marmoriert, tlw. grau oder anthrazit)

DG – Wohnung 2

überwiegend Laminat

Bad: Fliesen (weiß)

DG – Wohnung 3

überwiegend Fliesen (weiß-marmoriert)

Schlafräume: tlw. Teppich bzw. Laminat

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:

Putz

EG - Ladenlokal:

überwiegend Tapeten bzw. Anstrich

WC-Räume: Fliesen (weiß)

tlw. Holzverkleidungen oder Grobspanplatte

EG – Wohnung 1

überwiegend Tapeten

Küche: Fliesenspiegel (weiß)

Bad: Fliesen (weiß, raumhoch)

DG – Wohnung 2

überwiegend Tapeten, tlw. Holzverkleidungen (Anstrich weiß)

Küche: Fliesenspiegel (weiß)

Bad: Fliesen (weiß, raumhoch)

DG – Wohnung 3

überwiegend einfache Tapeten

Küche: Fliesenspiegel

Bad und Gäste-WC: Fliesen (weiß)

Deckenverkleidung:

Kellergeschoss:

Beton

EG - Ladenlokal:

überwiegend Deckenplatten (Styropor)

tlw. Gipskarton (Rohbauzustand)

EG – Wohnung 1

überwiegend Anstrich

DG – Wohnung 2

Holzverkleidungen (weiß)

tlw. mit Deckenplatten (Styropor) überklebt

DG – Wohnung 3

überwiegend Anstrich

Wohnzimmer: Holzverkleidung (weiß)

Innentüren:	<u>Kellergeschoss:</u> keine <u>EG - Ladenlokal:</u> überwiegend Stahltüren mit -zargen WC-Räume: einfache, glatte Holztüren (weiß) <u>EG – Wohnung 1</u> glatte Holztüren mit Holzzargen (Anstrich, weiß) <u>DG – Wohnung 2</u> glatte Holztüren mit Holzzargen (Anstrich, weiß) <u>DG – Wohnung 3</u> glatte Holztüren mit Holzzargen (mehrfacher Anstrich, blau) Wohnzimmertür mit Glasausschnitt
sanitäre Installation:	<u>Kellergeschoss:</u> keine <u>EG - Ladenlokal:</u> WC-Räume: vier Stand-WC jeweils mit Spülkasten, zwei Waschbecken <u>EG – Wohnung 1:</u> Dusch-Bad: Waschbecken, WC (hängend) mit eingebautem Spülkasten Duschplatz (ebenerdig) <u>DG – Wohnung 2:</u> Bad: Duschtasse, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten <u>DG – Wohnung 3:</u> Bad: Duschtasse, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Wanne Gäste-WC: Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
besondere Einrichtungen:	keine Wesentlichen erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung zu berücksichtigen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN - LADENLOKAL“



B1 Zustand des Innenbaus (Flachdachanbau):
Deckenverkleidung zurückgebaut



B2 Zustand des Innenbaus (Flachdachanbau):
Feuchtigkeit in der Deckenverkleidung, Abdichtung des
Flachdachs (Anbau) beschädigt



B3 dito Bild B2

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN - LADENLOKAL“



B4 Zustand des Innenausbaus im Ladenlokal: Deckenverkleidung, Bodenbeläge und Elektroarbeiten tlw. nicht fertiggestellt



B5 dito Bild B4



B6 Ausgleichstufen des Nebeneingangs unmittelbar vor der WC-Tür

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN - LADENLOKAL“



B7 Zustand der Bodenbeläge -exemplarisch-



B8 Zustand der Innentüren -exemplarisch-



B9 Zustand der Unterverteilung

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN – WOHNUNG 1 (EG)“



B10 Zustand der Wohnungsabschlusstür



B11 Zustand einer Zimmertür (exemplarisch)



B12 Zustand der Austrittstufe zur Terrasse

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN – WOHNUNG 1 (EG)“



B13 Zustand des Fliesenbelags in der Küche: Sockelfliesen fehlen



B14 Zustand des Fliesenbelags (unterschiedlich) in der Küche



B15 tlw. Heizkörpernischen vorhanden

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN - WOHNUNG 2 (DG)“



B16 Zustand der Deckenverkleidung in der Küche



B17 Zustand des Oberbodens einschließlich der Sockelleisten (Küche)



B18 Zustand des Bodenbelags

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN - WOHNUNG 2 (DG)“



B19 Zustand des Bodenbelags: Laminat nicht fachgerecht verarbeitet, Rand- bzw. Sockelleisten nicht vorhanden



B20 dito Bild 19



B21 derzeitiger Zustand der Austrittsstufe zum Flachdach (Anbau)
siehe Seite 21 (Fußnote)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN – WOHNUNG 3 (DG)“



B22 Zustand des Fliesenbelags in der Küche



B23 Zustand des Bodenbelags im Schlafzimmer: nicht fertig gestellt



B24 Zustand der Schalter- und Steckdosenabdeckungen im Wohnzimmer

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN – WOHNUNG 3 (DG)“



B25 Zustand der Wandfliesen im Bad (Einfassung Wanne)



B26 Zustand der Innentüren -exemplarisch-



B27 Zustand der Deckenverkleidung im Wohnzimmer, keine weitere Angabe möglich – vermutlich Undichtigkeit am Dachaufbau

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN – ALLG. HAUSFLUR“



B28 Zustand der Hauseingangstür: Oberlicht provisorisch verkleidet



B29 Zustand eines ehem. WCs, ausschließlich vom Hausflur begehbar



B30 Zustand der Erdgeschossstreppe zu den Wohnungen 2 und 3

3.2 NEBENGEBÄUDE „GARAGE“

Gebäudeart:	Einzelgarage (innen 3,00 m x 6,70 m. h= 2,30 m) nicht unterkellert
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	1958
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht: <i>gem. Bauakte</i>	tlw. Verblendmauerwerk (gartenseitig), tlw. verputz Hintermauerung aus Kalksandsteinen
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stampfbeton
Geschossdecke:	Beton
Zugang:	Schwingtor (Stahl) Gartentür
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten Dacheindeckung: Dachziegel Dachrinne und Fallrohr: Zink
Wände:	Putz
Bodenbelag:	Beton
techn. Ausstattung:	keine Angabe möglich

3.3 NEBENGEBÄUDE „UNTERSTAND GERÄTE“

Gebäudeart: <i>gem. Bauakte</i>	Unterstand für Geräte etc. (innen 3,00 m x 3,40 m. h= 2,30 m)
Baujahr:	keine Angabe möglich
Konstruktionsart:	einfache Holzbauweise
Außenansicht:	zweiseitig geschlossen (Holzverkleidung)
Decke:	Holzbalkenlage Dacheindeckung: Dachziegel
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster (grau)
techn. Ausstattung:	keine erkennbar
Hinweis:	In der nachfolgenden Wertermittlung findet das Nebengebäude insgesamt keine Berücksichtigung, da der aktuelle Restwert und die Aufwendungen für den Rückbau sich weitestgehend gegeneinander aufheben.

3.4 NEBENGEBÄUDE „GARTENHAUS“

Gebäudeart: <i>gem. Bauakte</i>	Gartenhaus (innen 3,20 m x 2,15 m)
Baujahr:	keine Angabe möglich
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Putz
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten Dacheindeckung: Holzverkleidung, tlw. Dachpappe Unterkante Firstpfette: 2,55 m
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster (grau)
techn. Ausstattung:	keine

3.5 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	Betonsteinpflaster (Sechseck)
Terrasse:	Betonsteinplatten
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	<u>Gartenbereich (rückwärtig):</u> überwiegend Rasenfläche, verwildert keine Anpflanzungen oder Beet Einfassungen erkennbar
Einteilung Gartenteilbereich:	Die Gartenfläche ist in zwei Teilbereiche mittels einfacher Zaunanlage inkl. Tor aufgeteilt. Die Nutzung ist in der nachfolgenden Ertragswertverfahren fiktiv im Mietzins der Wohnungen 1 und 3 berücksichtigt. Im Sachwertverfahren sind die Teilflächen inkl. Zaunanlage über den Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.

3.6 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Zustandsbeschreibung:	siehe Prolog, Seite 3
-----------------------	-----------------------

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „AUSSENANLAGEN“



C1 Zustand der Pflasterfläche der Terrasse (Wohnung 1)



C2 Zustand der Zuwegung zum Hauseingang



C3 Zustand der Zuwegung zur Garage – Zufahrt mit dem PKW nicht möglich, Breite ca. 2,05 m

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „AUSSENANLAGEN“



C4 Zustand der Überdachung der Terrasse (kein Wertansatz)



C5 Zustand der hinteren Gartenfläche



C6 dito Bild C5

4 ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE DER GRUNDSTÜCKE A UND B

Grundstücksdaten:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal & 3 WE) nebst Geräteraum bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Ludgeristraße 43 zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 ermittelt.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 5464
Ifd. Nr. 1: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 148 (725 m²)
nachfolgend Grundstück A

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 361 (93 m²)
(nachfolgend Grundstück B)

Es erfolgt auftragsgemäß eine separate Verkehrswertermittlung.

Verkehrswertermittlung:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der

Verfahrenswahl mit Begründung:

marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ertragswertverfahren:

Für die Ertragswertberechnung liegen Angaben zum Liegenschaftszins für „gemischt genutzte Gebäude“ aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Stadt Rheine), ermittelt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§27 ff. ImmoWertV), vor. Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist der örtliche Mietspiegel, siehe Seite 63 des GMB 2024 sowie Angaben zu gewerblichen Mieten aus den öffentlichen Immobilienportalen.

Sachwertverfahren:

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz herangezogen, nicht jedoch zur Ableitung des Verkehrswertes, da für diesen Objekttyp weder vom Gutachterausschuss Stadt Rheine noch aus bundesweiten Auswertungen Sachwertfaktor abgeleitet werden. Ohne einen aus tatsächlichen Verkäufen abgeleiteten Sachwertfaktor ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich.



4.1 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK A

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	320,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstückstiefe	= 25 m
	Grundstücksfläche	= 500 m ²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 18.10.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstückstiefe	= rd. 31 m
	Grundstücksfläche	= 725 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	320,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	18.10.2024	x 1,00	A01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	320,00 €/m ²	
Lage		Ausrichtung Garten	x 1,00	
Fläche (m ²)	500	725	x 1,00	A02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00	
Vollgeschosse	I	I	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe	25	31	x 0,95	A03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	304,00 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	304,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	304,00 €/m ²	
Fläche			725 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	220.400,00 € rd. 220.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 insgesamt rd. 220.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

A01

Lt. telefonischer Rücksprache mit dem GAA Rheine sind die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag nicht anzupassen.

A02 | A03

Die Grundstücksgröße und -tiefe weicht von dem Bodenrichtwertgrundstück ab. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, erfolgt eine Anpassung aufgrund der Grundstückstiefe. Die Fläche, die sich aus der Differenz zwischen der Tiefe von 25 m und der Tiefe von 31 m ergibt, = rd. 145 m², wird als sogenanntes Gartenland in Ansatz gebracht. Es erfolgt ein Ansatz von rd. 70 % des Bodenrichtwertes, da es sich hier um eine Arrondierungsfläche handelt, die eine Bebaubarkeit wesentlich verbessert.

580 m² x 320,00 €/m² = 185.600,00 €

145 m² x 320,00 €/m² x 70 % = 32.480,00 €

Summe = 218.080,00 €

≙ 300,80 €/m²

≙ Anpassung = 0,94

Es erfolgt eine Anpassung des gesamten Bodenrichtwertes um - 5 %.

4.2 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete siehe Mietspiegel Stadt Rheine 2024		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ladenlokal	1	Verkauf/Büro <i>(belichtet)</i>	101,00		7,00	707,00	8.484,00
Ladenlokal	2	Abstellflächen, Nebenflächen, WCs	57,62		3,00	172,86	2.074,32
Wohnung 1	3	EG	92,53		5,85	541,30	6.495,61
Wohnung 2	4	DG-vorne	91,26 ³		5,65	515,62	6.187,43
Wohnung 3	5	DG-hinten	106,41		5,40	574,61	6.895,32
Garage/Geräte	6			1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			448,20	1,00		2.531,39	30.376,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	30.376,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (rd. 28,51 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 8.660,00 €
jährlicher Reinertrag	= 21.716,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 220.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.040,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.676,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,606
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 214.367,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 220.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 434.367,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 434.367,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.000,00 €
Ertragswert	= 374.367,59 €
	<u>rd. 374.000,00 €</u>

³ Der Zugang von Wohnung 2 zur Dachfläche des Anbaus wird zukünftig nicht mehr ermöglicht, folglich ist die Wohnfläche um 4 m² zu reduzieren. Eine verkehrssichere Erstellung (Belag aufbringen und Geländer montieren) ist wirtschaftlich unverhältnismäßig.



ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Rheine (2024) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage der ImmoWertV, Anlage 3 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ für Wohnnutzung abgeleitet. Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis rd. 28,5 % des Rohertrags (30.376,72 €) = rd. 8.660 €.

BWK-Anteil - <i>Wohnnutzung</i> bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 3 Wohnungen, jährlich 298,00 € x 3 Garage pauschal (39,00 €) x 1	894,00 39,00
Instandhaltungskosten zwei Wohnungen: 11,70 €/m ² Wfl. x 290,20 m ² Wfl. Garagen = jährlich 88,00 € x 1	3.395,34 88,00
Summe (V und I)	4.416,34
4.416,34 € (V und I) x 1,19009901 (Indexierung auf Sept. 2024)	5.255,88
Mietausfallwagnis (2 % von 19.818,40 €) (Whg. EG hinten & Maisonette sowie Garage und Überdachung/Abstellfläche)	396,37
Summe	5.652,25

BWK-Anteil – <i>gewerbliche Nutzung</i> bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 3 % der marktüblichen erzielbaren Rohertrags	316,75
Instandhaltungskosten 11,70 € (100 %) jährlich/m ² Nfl. x rd. 158,62 m ²	1.855,85
Summe (V und I)	2.172,60
2.172,60 € (V und I) x 1,19009901 (Indexierung auf Sept. 2024)	2.585,61
Mietausfallwagnis (4 % von 10.558,32 €)	422,33
Summe	3.007,94
Gesamtsumme (5.652,25 € + 3.007,94€)	8.660,19 rd. 8.660,00

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht Stadt Rheine (2024) werden Liegenschaftszinssätze für die Gebäudeart „gemischte genutzte Gebäude“ aufgeführt. Aufgrund von nicht ausreichend verwertbarer Verträge, wurden diese einer münsterlandweiten Auswertung entnommen, siehe Seite 49 des GMB Stadt Rheine. Der Liegenschaftszins beträgt 3,20 % mit einer Standardabweichung von 1,7. Im GMB werden zwecks Anpassung keine Merkmale (z.B. durchschnittliche RND, Mietansatz etc.) ausgewiesen. Eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt daher nicht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.



Differenzierte Ermittlung der RND

Das (gemäß Bauakte) ca. 1905 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten erweitert und umgebaut. Mittels Gewichtung der verbleibenden Restnutzungsdauern der Gebäudeabschnitte wurde eine gewichte Restnutzungsdauer von 15 Jahren ermittelt und damit ein Baujahr von 1959 unterstellt. Das Gebäude befindet sich derzeit in einem erheblich vernachlässigten Zustand und ist ohne Investitionen nicht vermietbar. Es werden fiktiv Instandsetzungsmaßnahmen in Ansatz gebracht. Die daraus resultierende, modifizierte Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Pkt.	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,25	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Summe		0,25	1,75

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1959 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964. (Hinweis siehe Abschnitt 1.2, Seite 10)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



boG's Bauschäden, Baumängel, wirtsch. Wertminderungen	Wert- beeinflussung insg. ⁴ rd.
<p>Ladenlokal</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Decke unterseitig neu verkleiden inkl. Dämmung <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit im Mauerwerk, Putz entfernen, Wand trocknen, neu verkleiden <input type="checkbox"/> Tür (Nebeneingang) erneuern <input type="checkbox"/> Innentüren ersetzen bzw. einbauen <input type="checkbox"/> Elektroarbeiten fertigstellen <input type="checkbox"/> Oberboden ausbessern <p>Whg. 1 (EG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rückbau der Terrassenüberdachung <input type="checkbox"/> Terrassenbelag reinigen <input type="checkbox"/> Innentüren und Wohnungsabschlusstür austauschen <input type="checkbox"/> Sanitärobjekte tlw. tauschen <input type="checkbox"/> Klein- und Kleinstreparaturen <p>Whg. 2 (DG)-vorne</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Deckenverkleidung ausbessern <input type="checkbox"/> Laminatboden ausbesser bzw. ersetzen <input type="checkbox"/> Fenster zum Flachdach (Anbau) austauschen (Fenstertür mit feststehender Brüstung) <input type="checkbox"/> Klein- und Kleinstreparaturen <p>Whg. 3 (DG)-hinten</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wohnungsabschlusstür erneuern <input type="checkbox"/> Fliesenbelag „Küche“ neu <input type="checkbox"/> Fliesenbelag tlw. ausbessern <input type="checkbox"/> Innentüren ersetzen <input type="checkbox"/> Wanne neu verkleiden <input type="checkbox"/> Deckenverkleidung streichen <input type="checkbox"/> Klein- und Kleinstreparaturen <p>Flachdach (Anbau)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> abkleben, Randprofile einbauen <p>Außenanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Roden, tlw. Neuanlage und Neuanpflanzungen 	
Gesamtsumme	rd. -60.000,00 €

⁴ Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz zwecks Instandsetzung bzw. Instandhaltung handelt. Eine steuerliche Berücksichtigung (Abschreibung) ist bereits bei den Wertansätzen gedämpft pauschal erfolgt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz.

4.3 SACHWERTERMITTLUNG

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



SACHWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Garage/Geräte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	760,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	672,00 m ²	21,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	30.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	540.720,00 €	10.185,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.10.2024 (2010 = 100)	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	994.924,80 €	18.740,40 €
Regionalfaktor	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	994.924,80 €	18.740,40 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	25 Jahre
• prozentual	75,00 %	58,33 %
• Faktor	0,25	0,4167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	248.731,20 €	7.809,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	15.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	263.731,20 €	7.809,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	271.540,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 281.540,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 220.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 501.540,32 €
Sachwertfaktor ⁵	×
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 60.000,00 €
Sachwert	=

⁵ Für diesen Objekttyp werden vom GAA Stadt Rheine keine Sachwertfaktor abgeleitet, eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich, siehe Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“.



ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

BERECHNUNGSBASIS

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8		0,2	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	70,9 %	24,5 %	4,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)



Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	70,9	499,85
3	860,00	24,5	210,70
4	1.085,00	4,6	49,91
5	1.375,00	0,0	0,00
1	630,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 760,46 €/m ² BGF, rd. 760,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 2,4			

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

ZUSCHLAG FÜR NICHT ERFASSTE WERTHALTIGE EINZELNE BAUTEILE

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
<input type="checkbox"/> Dachgaube	30.000,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
<input type="checkbox"/> Anbau (Flachdach) 45 m ² x 1.000 = 45.000 x Alterswertminderung	15.000,00 €

BAUPREISINDEX

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.



BAUKOSTENREGIONALFAKTOR

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

BAUNEKENKOSTEN

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

AUSSENANLAGEN

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
siehe Grundstücksmarktbericht Stadt Rheine, pauschal 3.068 € – 7.669 € inkl. Zaunanlage zwischen den Gartenteilbereichen	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

Vgl. diesbezüglich die Gesamtnutzungsdauer sowie die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

SACHWERTFAKTOR

Da der GAA, Stadt Rheine keine Sachwertfaktor für den Gebäudetyp „gemischt genutzte Gebäude“ ableitet, ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich.

MARKTÜBLICHE ZU- ODER ABSCHLÄGE

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Vgl. diesbezüglich, die in der Ertragswertermittlung ausgewiesene Tabelle.



4.4 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK B

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	320,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstückstiefe	= 25 m
	Grundstücksfläche	= 500 m ²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 18.10.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstücksfläche	= 93 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	320,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	18.10.2024	x 1,00	B01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	320,00 €/m ²	
Lage		Hinterland Arrondierung	x 0,70	B02
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	224,00 €/m ²	
Fläche			93 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	20.832,00 € rd. 21.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 insgesamt rd. 21.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

B01	siehe Bodenwertermittlung Grundstück A
B02	Lt. Auswertung einzelner Gutachterausschüsse (z.B. Oberbergischer Kreis 2024) sowie der Angabe „Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV werden im Mittel Hinterlandflächen (Arrondierungsfläche, die die Bebauung des Grundstücks wesentlich verbessert) im Innenbereich mit 70 % des Bodenwertes gehandelt.

4.5 VERKEHRSWERT

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 5464

-Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 148

Größe 725 m²

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal & 3 WE) nebst Geräteraum bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Ludgeristraße 43

wird zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 mit rd.

374.000,00 € (in Worten: dreihundertvierundsiebzigttausend Euro) geschätzt.

Der Verkehrswert für des unbebauten Grundstücks in 48429 Rheine, Ludgeristraße 43

wird zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 mit rd.

21.000,00 € (in Worten: einundzwanzigttausend Euro) geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 09.12.2024

Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

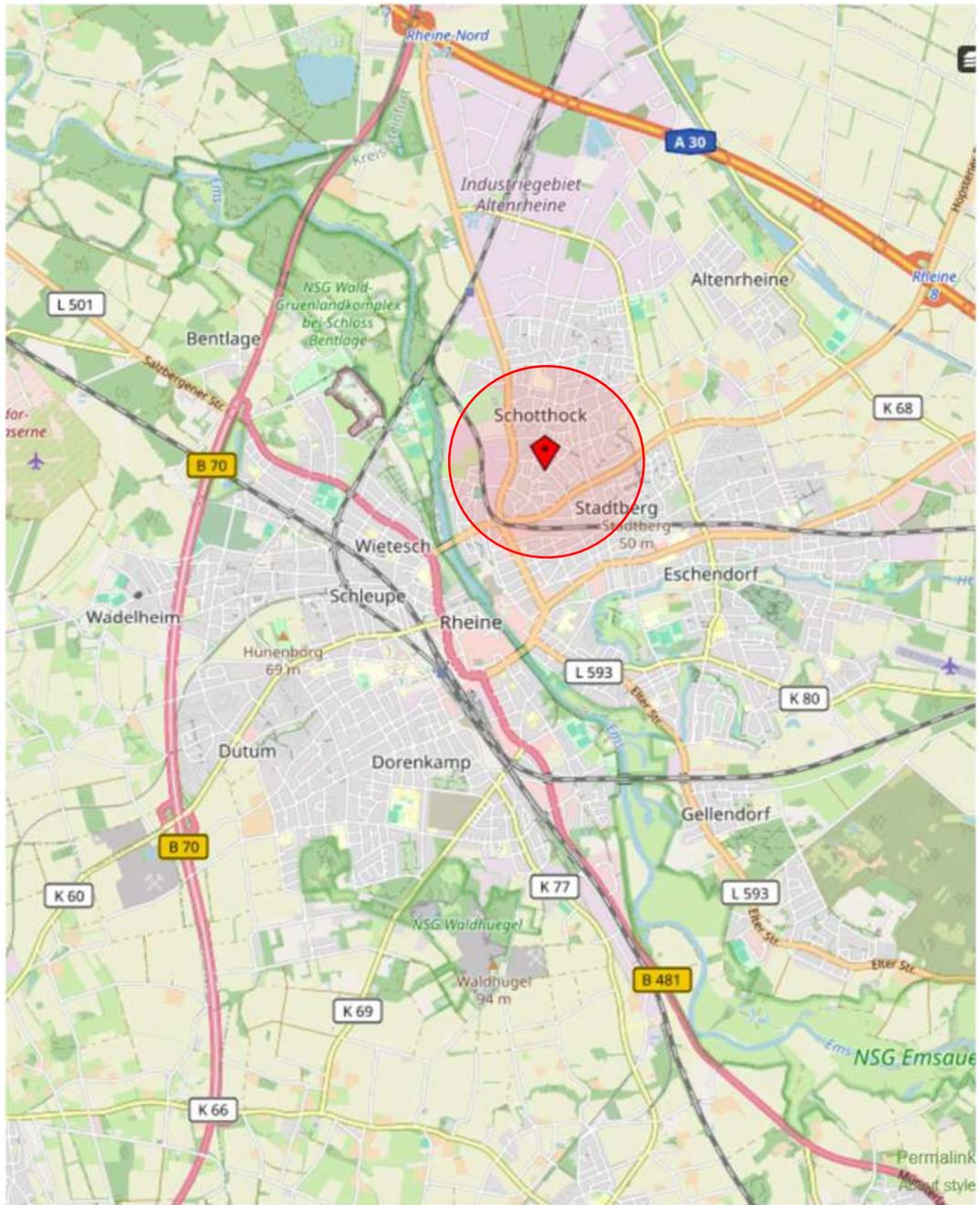
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

- D Übersichtsplan
- E Auszug aus der Katasterkarte
- F Fotoübersichtsplan
- G Fotos – Außenaufnahmen
- H Grundriss und Schnitt



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G1 | Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses (erstellt am 09.12.2024)



G2 | Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung (erstellt am 09.12.2024)

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G3 | Ansicht der rückwärtigen Fassade



G4 | Ansicht der südwestlichen Fassade mit Hauseingang

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G5 | Blick entlang der Anliegerstraße in nordöstliche Richtung



G6 | Blick entlang der Anliegerstraße in südöstliche Richtung (stadteinwärts)



mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de