

**5.4. Weitere bauliche  
Anlagen**

Keine

**5.5. Energetischer Zustand**

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem für das Baujahr besseren energetischen Zustand. Laut Angaben des Ortsbeteiligten wurden 2020 alle Fenster und Außentüren überwiegend durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt, teilweise auch durch zweifachverglaste. Im selben Jahr wurde im Erd- und Obergeschoss eine Fußbodenheizung eingebaut, dabei wurde die Geschossdecke teilweise gedämmt. Außerdem wurde das Dachgeschoss ausgebaut und das Dach nachträglich gedämmt. Auch die Innentüren sowie der Innenputz wurden erneuert. Die Heizungsanlage stammt vermutlich aus dem Jahr 2002 und arbeitet daher effizienter als ältere Anlagen.

**5.6. Energieausweis**

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Für einen Verkauf des Objektes ist ein Energieausweis zwingend notwendig. Für eine Einschätzung der Energieeffizienzklasse wurde das Tool der HypZert „Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien“ angewendet. Neben den allgemeinen Angaben zum Objekt (Baujahr, Objekttyp, Einbausituation, Beheizung von Keller und/oder Dachgeschoss, Wohnfläche, Anzahl Vollgeschosse und Anzahl Wohneinheiten) wurde der Hauptenergieträger der Heizung mit Baujahr und Warmwasseraufbereitung sowie Angaben zu den Fenster in das Tool eingegeben. Die Auswertung ergab die nachfolgende Abschätzung, was auch durch die Orts- und Objektbesichtigung als realistisch einzuordnen ist.

Abschätzung Ergebnis

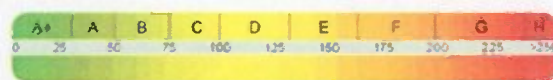
### Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: G bis: H

Endenergiebedarf von: 230 bis: 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf von: 230 bis: 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

---

### Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf: 236,5 - [Effizienzklasse: H ]

Endenergieverbrauch: 174,21 - [Effizienzklasse: F ]

### 5.7. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezeichnet die Gestaltung von Gebäuden, die eine selbstständige Nutzung durch alle Menschen, insbesondere durch Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Barrierearm ausgeführte Gebäude reduzieren vorhandene Barrieren, erfüllen jedoch nicht vollständig die Anforderungen an eine normgerechte Barrierefreiheit. Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen an barrierefreien oder barrierearmen Wohnraum. Die Bedienbarkeit der Schalter und Griffe ist ebenfalls unzureichend. Die Türzargen sowie Bänder sind nicht rollstuhlgerecht.

### 5.8. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, darunter insbesondere:

- Am Hauseingang ist die Elektrik mit Putz zu verschließen.
- Der Belag der Terrasse ist zu sanieren.
- Die Terrassentür ist auszutauschen oder zu reparieren.
- Die fehlenden Fenstergriffe sind einzubauen.
- Die Wandbeläge sind abzuschließen (Putzarbeiten).
- Die beschädigten Fliesen im Erdgeschoss sind zu reparieren.
- Die restlichen Abschlussarbeiten wie Fußleisten, Steckdosen, Treppenlichter und Fugenarbeiten sind zu erledigen.

- Die Kabel des Elektrokastens sind fachgerecht anzubringen.
- Das Dachfenster im Zimmer zum Garten ist auszutauschen.
- Die Wand auf der Terrasse ist zu sanieren.
- Die Kelleraußentür ist zu reparieren.
- Einige Kellerfenster sind zu reparieren.

Zudem sind das Haus sowie das Grundstück von Rückständen zu befreien.

Die entsprechende Berücksichtigung erfolgt unter Ziffer 11

#### Hinweise:

#### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

##### §47 (1):

*„Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.“*

Das Dach wurde gedämmt, es ist daher von einem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 auszugehen.

##### §72:

*„(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.“*

*(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.*

*(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf*

- 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,*
- 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie*
- 3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.*

*(4) Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“*

Die Gasheizung ist augenscheinlich aus dem Baujahr 2002 nach Angaben sowie nach dem äußeren Erscheinungsbild funktionstüchtig und unterliegt dem Bestandschutz gemäß § 72 Abs. 4 in Verbindung mit § 72 Abs. 1 und 2 GEG.

#### **Hinweis zur Schadstoffverordnung vom 05.12.2024:**

Die Novelle der Gefahrstoffverordnung von 2024 verschärft den Schutz beim Umgang mit Schadstoffen, insbesondere Asbest. Neu ist ein risikobasiertes Ampelmodell, das Schutzmaßnahmen je nach Gefährdungsstufe vorgibt. Bauherren müssen ausführende Firmen über mögliche Schadstoffbelastungen informieren und Betriebe sind verpflichtet, Gefährdungsbeurteilungen sowie Schulungen anzupassen. Zudem wurden Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten erweitert. Ziel ist ein besserer Gesundheitsschutz und mehr Sicherheit bei Bau- und Sanierungsarbeiten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in vielen Teilen aus dem Baujahr (1968), daher können Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden.

## 6. Ergebnisübersicht

### Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert

Flurstück 239	88.000 €
Flurstück 246	11.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>99.000 €</b>

### Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 u. 10 beträgt der Sachwert

Reihenendhaus	313.000 €
Garage	13.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>326.000 €</b>

### Verkehrswert / Marktwert (§2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 12 beträgt der Verkehrswert nach

Berücksichtigung der BoGs unter Punkt 11

Reihenendhaus	290.000 €
Garage	13.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>303.000 €</b>

## 7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

### 7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Rheine konnten dem Sachverständigen nicht genügend vergleichbare Kauffälle vorgelegt werden, daher konnte das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Das Ertragswertverfahren wurde mangels verlässlicher, objektadäquater marktüblicher Eingangsparameter nicht vertieft, da für das eigengenutzte REH im gewöhnlichen Geschäftsverkehr primär der Sachwert maßgeblich erscheint.

## **8. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)**

### **8.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)**

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

### **8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:**

290 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Ein – und zweigeschossige Bauweise -  
Stichtag 01.01.2026

### **8.3. Individuelle Merkmalsanpassung**

#### **Konjunkturelle Anpassung**

Eine Preisveränderung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes (wohnliche Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I – II, einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> und einer Grundstückstiefe von 25 m angegeben. Hinsichtlich der Grundstückstiefe (ca. 32m) und der Grundstücksfläche (320 m<sup>2</sup> / 38 m<sup>2</sup>) weicht das Bewertungsgrundstück vom Richtwertgrundstück ab. Aufgrund der sachverständigen Einschätzung sowie nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, wird das Bewertungsgrundstück nicht angepasst. Der Grundstücksmarktbericht macht keine Angaben zu diesen Abweichungen. Dazu ist festzustellen, dass Reihenmittel- und Reihenendhäuser in der Regel kleinere und länglichere Grundstücke (Handtuchgrundstücke) aufweisen.

## Lage

Wie unter 4.2 „Immissionen“ beschrieben liegt das Bewertungsgrundstück in der direkten Lage zu einem Gewerbegebiet und einem größeren Fußball- und Tennisverein. Hieraus ergibt sich gegenüber dem Richtwertgrundstück ein Lagenachteil innerhalb der Bodenrichtwertzone. Nach einer Recherche beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen konnten keine Daten zu den erhöhten Immissionen festgestellt werden. Daher bemisst sich der Abschlag auf den Bodenrichtwert durch einen pauschalen Abschlag von 15 €/m<sup>2</sup>.

Für das Garagengrundstück wird hingegen kein Abschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt. Grundstücke dieser Art werden wesentlich geringer durch Lärm beeinflusst.

## Garagengrundstück

Gemäß § 63 ZVG sind mehrere Flurstücke mit eigener lfd. Nr. einzeln zu bewerten. Der Grundstücksmarktbericht gibt keine Bodenrichtwerte zu Garagenhöfen an. Auf telefonische Nachfrage beim zuständigen Gutachterausschuss werden Grundstücke mit dem Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone angegeben.

## 8.4. Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück ist hinsichtlich Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmend.

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

**Flurstück 239: 275 €/m<sup>2</sup>**

**Flurstück 246: 290 €/m<sup>2</sup>**

**8.5. Berechnung des Bodenwertes**

Teilfläche	1	2			Summe	Summe gerundet
Flurstück	239	246				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1				
Größe in m <sup>2</sup>	320	38			358	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	275	290				
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	275	290				
Bodenwertanteil rentierlich	88.000 €	11.020 €			99.020 €	<b>99.000 €</b>
Bodenwertanteil unrentierlich						
<b>Bodenwert gesamt</b>						<b>99.000 €</b>

**9. Sachwertermittlung REH (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**

**9.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)**

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 2.11 festgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten in den jeweiligen Gewerken folgende Standardstufen festgestellt werden:

Standardmerkmal/Standardstufe (Anlage 4, III )	1	2	3	4	5	Wagungsanteil	€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände		1,0				23%	158
Dächer		0,5	0,5			15%	110
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11%	95
Innenwände und -türen			1,0			11%	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	86
Fußböden			0,5	0,5		5%	43
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	71
Heizung		0,5	0,5			9%	66
Sonstige technische Einrichtungen			1,0			6%	47
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart</b>	<b>615</b>	<b>685</b>	<b>785</b>	<b>945</b>	<b>1.180</b>	<b>100%</b>	<b>762</b>

Der Gebäudestandard wurde mit 2,9 ermittelt.

Somit ergibt sich ein gewogener Kostenkennwert von 762 €/m<sup>2</sup> BGF.

## 9.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m <sup>2</sup>	BGF Summe in m <sup>2</sup>
		B	L	F	B x L x F	
REH - Kellergeschoss						
	+	10,49	6,81	1,00	71,44	
			Zwischensumme			71,44
REH - Erdgeschoss						
	+	10,49	6,81	1,00	71,44	
			Zwischensumme			71,44
REH - Obergeschoss						
	+	10,49	6,81	1,00	71,44	
			Zwischensumme			71,44
REH - Dachgeschoss						
	+	10,49	6,81	1,00	71,44	
			Zwischensumme			71,44
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>						<b>285,76</b>
<b>Summe gerundet</b>						<b>286</b>

### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorgelegten Bauunterlagen und wurde anhand der Online - Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

## 9.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl 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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Laut Bauakte wurde das Gebäude im Jahr 1968 errichtet. Im Jahr 2020 erfolgten größere Modernisierungsmaßnahmen, die jedoch vollständig in Eigenleistung durchgeführt wurden. Dabei wurde unter anderem der Grundriss im Erdgeschoss durch die Verbindung von Wohn- und Esszimmer nachhaltig verbessert. Sämtliche Bodenbeläge wurden entweder durch Feinsteinfliesen in Marmoroptik oder durch höherwertiges Laminat ersetzt.

Darüber hinaus wurde das Treppengeländer, der Wand- und Deckenputz sowie die elektrischen Leitungen einschließlich des Verteilerkastens modernisiert. Auch die Bäder und sämtliche Heizkörper wurden erneuert. Zusätzlich wurde in den Bädern sowie im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung eingebaut. Türen und Zargen wurden ebenfalls modernisiert.

Alle Fenster wurden durch überwiegend dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt und mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Zudem wurde ein Kamin eingebaut und Teile des Daches gedämmt.

Diese Maßnahmen beeinflussen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente

noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

Auf Grundlage der oben aufgeführten Maßnahmen und unter Anwendung des beschriebenen Modells konnte insgesamt 10 Punkte vergeben werden. Diese Punktzahl entspricht im Modell einem mittleren Modernisierungsgrad des Objekts, sodass eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anzusetzen ist. Daraus ergibt sich eine verbleibende Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

**9.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)**

Gebäude	1					Zwischen- summe
Nutzungsart	W					
Baujahr	1968					
Umbau / Erweiterung	-					
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	41					
Alter in Jahren	58					
Fiktives Alter in Jahren	39					
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	286					286
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	762					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	7.500					
Regionalfaktor (RF)	1,0					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,906					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	422.878					422.878
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,513					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	216.936 €					<b>216.936 €</b>
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						5.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>						<b>221.936 €</b>
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					88.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						309.936 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>						<b>310.000 €</b>

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

BNK = Baunebenkosten

**Hinweis:** Der Wert der Außenanlagen wird im Grundstücksmarktbericht 2026 S. 62 „Modellansatz für die Sachwertermittlung ab dem 01.01.2014“ mit einer Spanne von pauschal 3.068 – 7.669 €

einschließlich Ver- u. Entsorgungsanlagen angegeben. Auf Grundlage der vor Ort gemachten Beobachtungen wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 € als marktgerecht erachtet.

Der Zuschlag für werthaltige Bauteile wurde in Anlehnung an die AGVGA.NRW sachverständig gewürdigt und wird wie folgt berechnet:

Werthaltige Bauteile:

Kelleraußentreppe = 6.000 € (pauschal)

Vordach Hauseingang: 1.500 € (pauschal, sachverständig gewürdigt)

Gesamt = 7.500 € für werthaltige Bauteile

**9.5. Marktanpassung, Sachwertfaktor** (§ 21 ImmoWertV; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **310.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

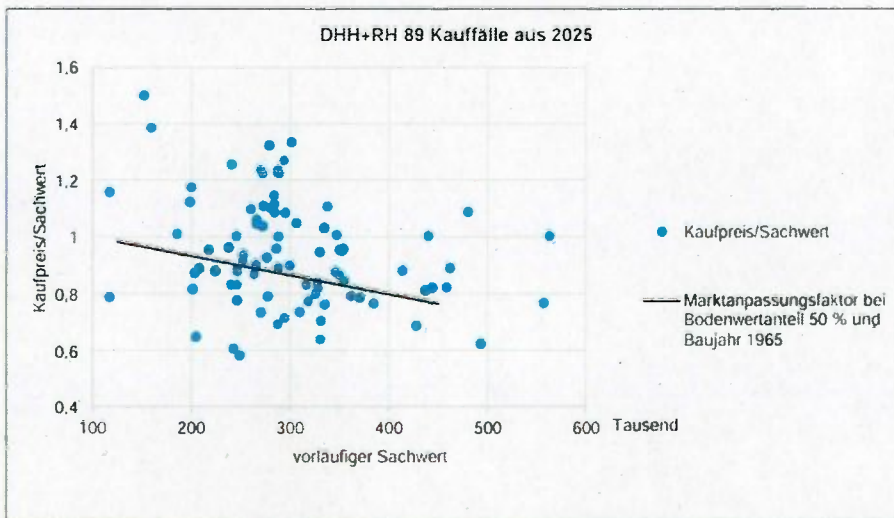
Der vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Zur Marktanpassung wird das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Modell für Doppel- und Reihenhäuser herangezogen. Das Bewertungsobjekt ist diesem Teilmarkt nach Gebäudeart, Nutzungsstruktur und Marktsegment zuzuordnen. Auch die wertrelevanten Merkmale, insbesondere Baujahrsstruktur, Ausstattungsstandard und Bodenwertanteil, entsprechen im Wesentlichen dem Anwendungsbereich des Modells.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Rheine gibt folgendes Modell zur Ableitung des Sachwertfaktor bekannt:

44

Grundstücksmarktbericht der Stadt Rheine

Marktanpassungsfaktoren (NHK 2010) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser:



Vorläufiger Sachwert NHK 2010 [TEUR]	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450
Marktanpassungsfaktor bei Bodenwertanteil 50 % und Baujahr 1965	0.97	0.95	0.94	0.92	0.90	0.89	0.87	0.85	0.84	0.82	0.80	0.79	0.77

Der Marktanpassungsfaktor für Reihen- und Doppelhäuser ist abhängig vom vorläufigen Sachwert, vom Baujahr und vom Bodenwertanteil. Die dargestellten Ergebnisse (Diagramm und Tabelle) gelten für einen Bodenwertanteil von rd. 50 %. Bei abweichendem Bodenwertanteil kann der Marktanpassungsfaktor mit folgender Formel ermittelt werden:

$$MAFDHH/RH = 5,16 \cdot (6,69 \cdot 10^{-7} \times \text{vorläufiger Sachwert}) - (0,0019 \times \text{Baujahr}) - (0,71 \times \text{Bodenwertanteil, dezimal})$$

Beispiel:

Vorläufiger Sachwert: 300.000 €, Baujahr 1985, Bodenwertanteil: 30 %

$$MAFDHH/RH = 5,16 \cdot (0,00000669 \times 300.000) - (0,0019 \times 1985) - (0,71 \times 0,3) = 0,98$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aus dem vorgegebenen Modell folgende Formel:

$$\text{MAF RH} = 5,16 - (0,000000669 \times 310.000) - (0,0019 \times 1968) - (0,72 \times 0,28) = 1,01181$$

= rd. 1,01

Hinweis: Der Bodenwertanteil beläuft sich auf rd. 28 %.

Der hieraus abgeleitete Sachwertfaktor von rd. **1,01** ist vor dem Hintergrund des örtlichen Marktgeschehens plausibel.

Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$310.000 \text{ €} \times 1,01 = 313.100 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{313.000 \text{ €}}$$

## 10. Sachwertermittlung Garage (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

### 10.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 14.1 festgelegt.

Der Gebäudestandard konnte mit einer Massivbauweise dem Gebäudestandard 4 zugeordnet werden.

Gemäß der ImmoWertV Anlage 4 ergibt sich ein Kostenkennwert von 485 €/m<sup>2</sup> BGF.

### 10.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vorzeichen	Breite in m	Länge in m	Faktor	BGF in m <sup>2</sup>	BGF Summe in m <sup>2</sup>
		<b>B</b>	<b>L</b>	<b>F</b>	<b>B x L x F</b>	
Garage - Erdgeschoss						
	+	5,99	3,13	1,00	18,75	
			Zwischensumme			<b>18,75</b>
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>						<b>18,75</b>
<b>Summe gerundet</b>						<b>19</b>

**Erläuterung zur Flächenermittlung:**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorgelegten Bauunterlagen und wurde anhand der Online - Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

**10.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 60 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl 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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Laut Bauakte wurde die Garage 1970 errichtet. Modernisierungen konnten in der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

**10.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)**

Gebäude	1					Zwischen- summe
Nutzungsart	W					
Baujahr	1970					
Umbau / Erweiterung	-					
Übliche GND in Jahren	60					
RND in Jahren	4					
Alter in Jahren	56					
Fiktives Alter in Jahren	56					
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	19					19
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	485					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	0					
Regionalfaktor (RF)	1,0					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,906					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	17.564					17.564
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,067					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	1.177 €					1.177 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						0 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>						1.177 €
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					11.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						12.177 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>						<b>12.000 €</b>

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer  
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer  
BNK = Baunebenkosten

**Hinweis:** Im vorliegenden Bewertungsfall wird kein Wert der Außenanlagen angesetzt.

**10.5. Marktanpassung, Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Der Grundstücksmarktbericht 2026 macht keine Angaben zu Sachwertfaktoren.

Für freistehende bzw. separat zu bewertende Garagen liegen regelmäßig keine eigenständigen, belastbaren Sachwertfaktormodelle in derselben Differenzierung wie für Wohngebäude vor. Der Marktwert solcher Objekte wird häufig nicht allein durch den technischen Restwert, sondern in besonderem Maße durch die funktionale Nutzbarkeit, die örtliche Stellplatzsituation sowie die Nachfrage nach gesicherten Abstellmöglichkeiten bestimmt. Da der vorläufige Sachwert der Garage aufgrund der hohen Alterswertminderung den marktüblichen Nutzen nur eingeschränkt widerspiegelt, wird ein Sachwertfaktor von **1,10** angesetzt.

Somit ergibt sich ein marktangepasster Sachwert von:

$$12.000 \text{ €} \times 1,1 = 13.200 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{13.000 \text{ €}}$$

## 11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Zur Feststellung genauer Kosten sowie zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Für die im Gutachten unter Ziffer 5.8 beschriebenen Mängel wird für das Reihenendhaus ein Abschlag wie folgt in Ansatz gebracht:

- **Unterlassene Instandhaltung / Fertigstellungsdefizite im Innenbereich**  
Für noch ausstehende bzw. nicht vollständig fertiggestellte Innenausbauarbeiten, optische Restmängel sowie marktübliche Abschläge aufgrund eines nicht durchgehend bezugsfertigen Gesamteindrucks wird ein Abschlag in Höhe von **12.000 €** angesetzt.
- **Mängel an Fenster- und Türelementen**  
Für beschädigte bzw. in der Funktion beeinträchtigte Fenster- und Türelemente, insbesondere im Bereich der Terrassentür sowie einzelner Fensterbeschläge, wird ein Abschlag in Höhe von **6.000 €** angesetzt.
- **Sanitär-, Fliesen- und Oberflächenmängel**  
Für beschädigte Fliesen, optische Mängel an Oberflächen sowie weitere nachwirkende Mängel aus durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein Abschlag in Höhe von **5.000 €** angesetzt.
- **Elektro / Installationen / technische Restmängel**  
Für offene bzw. nicht abschließend fertiggestellte Installationen und die hieraus resultierende eingeschränkte Marktgängigkeit wird ein Abschlag in Höhe von **4.000 €** angesetzt.
- **Sonstige Restmängel / Erwerberrisiko / Nebenkosten der Mängelbeseitigung**  
Für sonstige kleinere Restmängel, Koordinationsaufwand, Nebenkosten der Mängelbeseitigung sowie einen marktüblichen Risikoabschlag wird ein weiterer Abschlag in Höhe von **3.000 €** angesetzt.

Insgesamt ergibt sich ein Abschlag von 30.000 € für das Reihenendhaus.

Für die Garage wird kein Abschlag angesetzt.

Wie unter Ziffer 3.2 beschrieben, besteht die Möglichkeit einen eingeschossigen Anbau im Bereich der Terrasse zu realisieren und damit die Wohnfläche sowie die Attraktivität zu erhöhen. Die kurzfristig realisierbare Erweiterungsmöglichkeit wurde nach der im Kleiber beschriebenen Systematik (Teil III, 8.1.4.3 Wertvor- und -nachteil sowie Freilegungskosten, Rn: 205–210) zur Berücksichtigung noch nicht ausgeschöpfter baulicher Nutzungsmöglichkeiten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt. Danach ist bei einer werthaltigen zusätzlichen baulichen Nutzungsmöglichkeit der hieraus resultierende Wertvorteil gesondert zu berücksichtigen und nicht nur beschreibend zu erwähnen. Der Ansatz erfolgte überschlägig auf Grundlage der zusätzlich realisierbaren Bruttogrundfläche von 27,24 m<sup>2</sup> sowie des angepassten Bodenrichtwerts von 275 €/m<sup>2</sup>.

Rechnung:

$$6,81 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 27,24 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 275 \text{ €/m}^2 = 7.491,00 \text{ €} = \text{rd. } 7.500 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgende Rechnung:

Reihenendhaus:

$$313.000 \text{ €} - 30.000 \text{ €} + 7.500 \text{ €} = 290.500 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{290.000 \text{ €}} \text{ Verkehrswert (marktüblich gerundet)}$$

Garage:

$$13.000 \text{ €} - 0 \text{ € (kein Abzug)} = \mathbf{13.000 \text{ €}} \text{ Verkehrswert (marktüblich gerundet)}$$