

VANDENBERG
 DIPLOM SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
 Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)
 für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
 DIN EN ISO/IEC 17024
 ImmoSchaden-Bewerter®



van den Berg, Heüveldopsbusch 19 48282 Emsdetten

b.v.s
 Sachverständige

Bundesverband öffentlich
 bestellter und vereidigter
 sowie qualifizierter
 Sachverständiger e. V.

Tel: 02572 953330
 Mobil: 0171 322 95 95
 E-Mail: thomasvdbsvb@gmail.com
 Homepage: www.immowerte-bewerten.de

Emsdetten 16.04.2026

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt (*Einfamilienhaus als Holzblockhaus*):

Kommune:	48485 Neuenkirchen
Gemarkung:	Neuenkirchen
Lagebezeichnung:	Wacholderweg 16
Flur:	28
Flurstück(e):	614
Größe:	781 m ²
Grundbuch:	Neuenkirchen, 3617
Eigentümer/in:	anonymisiert

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 und den Qualitätsstichtag 10.04.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

249.000€

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Nachbarschaft	6
2.1.2 Verkehrsanbindung	7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.4 Umwelteinflüsse	7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.3 Rechte und Belastungen	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgroße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Hauptgebäude	10
2.3.7 Außenanlagen	14
2.3.8 Ertragsverhältnisse	14
2.4 Künftige Entwicklungen	14
2.4.1 Demographische Entwicklung	14
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5 Entwicklungszustand	15
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	16
3.1 Grundlagen	16
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	16
3.1.2 Kaufpreissammlung	16
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
3.1.4 Literatur	16
3.2 Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	17
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3 Bodenwert	19
3.3.1 Vergleichswerte	19
3.3.2 Bodenrichtwerte	19
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	20
3.3.4 Gesamtbodenwert	21
3.4 Sachwertverfahren	22
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	22

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	28
3.5 Verkehrswert	29

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	11.03.2026
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 24/25
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Bauweise Holzblockhaus, Verwahrlost
Ortsbesichtigung:	10.04.2026
weitere Teilnehmer/-innen:	anonymisiert

1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der (10.04.2026).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts
- Unterlagen über die Bauleitplanung der 48485 Neuenkirchen
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde 48485 Neuenkirchen
- Auskunft zu Baulasten, - Auskunft zu Altlasten, - Auskunft zum Denkmalschutz
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Süden vom Zentrum der Gemeinde 48485 Neuenkirchen am Wacholderweg 16, örtlichen Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der 48485 Neuenkirchen beträgt 1,2 km.

Übersichtskarte



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1,1 km Entfernung die Bundesstraße B70. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Ochtrup Nord auf die A31) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

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

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der 48485 Neuenkirchen handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

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

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

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen, dies auch wegen der Straße auf der Gartenseite.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der 48485 Neuenkirchen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.

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

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

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Wacholderweg“ nach Auskunft der 48485 Neuenkirchen als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Neuenkirchen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der 48485 Neuenkirchen in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten.

Auftragsgemäß bleiben diese Eintragungen unberücksichtigt. Hier werden gegeben falls vom Gericht Ersatzwerte festgesetzt. Eine Skizze von dem Leitungsrecht ist in den Anlagen beigefügt.

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

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Dennoch wurde die Auskunft erbeten, da das die Vorgaben für gerichtsfeste Gutachten sind.

Lt. Auskunft vom 16.04.2026 gibt es keine Eintragungen

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in dem Verzeichnis der Denkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das 781 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 20 m und die Tiefe ca. 39 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus in Holzblockhaus Bauweise bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den „Wacholderweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um einspurige Durchgangsstraße ohne beidseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Sachverständigen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus in Holzblock Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: Zum Teil ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1991; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: 161 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 103 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Keller: Kein Keller

im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, Hobbyraum, Heizungsraum, Abstellraum, Diele, Terrasse

im Dachgeschoss (DG): 1 Zimmer, Flur, Galerie

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist ungewöhnlich für ein Einfamilienhaus. Keine Haustür zur Straße, kein WC im Erdgeschoss, kein Bad im Dachgeschoss.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Holzblockbauweise nordische Kiefer, Blockwände in 117 mm mit Doppelnut und Feder

Wärmedämmung mit Standard der Bauweise

Dach: Flach geneigtes Satteldach mit Betondachsteinen und großem Dachüberstand. Dachrinnen aus Zink 100 mm Isolierung lt. Baubeschreibung in der Bauakte.

	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech / Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs. Nebeneingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs.
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; mit vorsatzsprossen überwiegend / keine elektrische Außenrollläden insgesamt einfache / mittlere / gehobene Qualität des Baujahrs
Innenwände:	im EG-Holz, im DG-Holz Vermutlich Holz Wandfliesen vermutliche halbhoch) und Fliesen- spiegel in der Küche, jeweils in einfacher bis mitt- lerer Qualität.
Innentüren:	Kieferinnentüren in Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Holzbankendecke, Fußboden im Erdgeschoss vermutlich Holz Holzbankendeck
Geschosstreppe:	Vermutlich offene Holztreppe üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	Nicht bekannt vermutlich Holz Bodenfliesen in Bad in einfacher bis mittlerer Qualität
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, 1 Waschbecken, Dusche, lt. Grundrisszeichnung Kein Bad im DG jeweils einfacher bis mittlerer Standard der 90 Bodenfliesen vermutlich halbohohe Wandfliesen in einfacher bis mittlerer Qualität
Heizung:	Vermutlich Gaszentralheizung mit Warmwasser- versorgung, Baujahr nicht bekannt Vermutliche Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	geringe bis übliche an Steckdosen und Lichtaus- lassen zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Umfangreiche Photovoltaikanlage auf dem Dach, hier ist nicht bekannt ob im Eigentum oder Frem- deigentum. Ein Grundbucheintragung liegt nicht vor.

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Konnten nicht ermittelt werden, da kein Innenbe-sichtigung möglich war.
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	sehr schlecht (stark unterdurchschnittlich) Ver-mutlich ist der Zustand im Innern ähnlich.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z.B. Standard 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sach-verständlich eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach bis mittel ein-gestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Ener-gieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Holz hat einen schlechten U-Wert. Vergleichstest in Österreich haben aber gezeigt, dass Holz doch effizient dämmt. Dennoch sind die Dämmwert schlechter als heutige Dämmungen bei KWH 40 oder KWH 55 Häuser. Der Wirkungsgrad für Dämmstärken sinkt mit der Stärke.

Die letzte Wärmeschutzverordnung 3 von 1995 bzw. die erste EnEV 2002 haben meist wirtschaftlichen Wärmeschutz.

Nach der Ölkrise wurde oft freiwillig besser gedämmt als es die WSV vorgaben.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbe-trags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise

durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): 35 Jahre

Modernisierungen:

(Zeit / Umfang)

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

ermittelte Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.7 Außenanlagen

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Nicht einsehbar
<u>Einfriedung:</u>	Metallzaun mit Sichtschutz
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Keine Nebengebäude
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Keine werthaltige Anlage
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach und ungepflegt

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Das Haus ist nicht vermietet. Der Eigentümer bewohnt das Haus.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig aufgrund des höheren Bedarfs ansteigen werden.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Sachverständigen einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden von folgenden Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht 2026
Wertermittler-Portal	Premium mit gesammelter Fachliteratur, Kleiber – Digital und Der Immobilienbewerter
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger-verlag. Ab 2. Auflage 1994 bis dato.