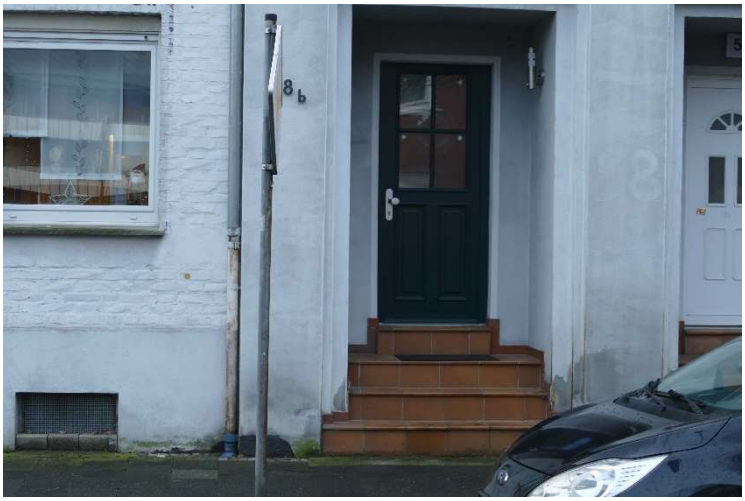
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus nebst Nebengebäude | Ludgeristr. 58b | 48429 Rheine

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 47 Seiten.



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

für das mit einem Reihenendhaus
nebst Nebengebäude
bebaute Grundstück in
48429 Rheine, Ludgeristr. 58b.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit rd.

178.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus nebst Nebengebäude
Baujahr: *gem. Bauakte*	1925
Modernisierungen:	2010: Einbau eines neuen Gas-Brennwertgeräts 2011: Einbau/Austausch der Kunststofffenster (überwiegend) 2016: Dacheindeckung inkl. Dachdämmung erneuert
Wohnfläche:	rd. 87 m², siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Das Wohnhaus war am Wertermittlungsstichtag (28.11.2024) insgesamt vermietet. Eine Kopie des Mietvertrags (Mietbeginn 01.02.2013) nebst Schreiben zur Mieterhöhung zum 01.09.2017 wurde dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt.
Zustandsbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Übliche, dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungen (z.B. beschädigte Wartungsfugen) waren vorhanden und werden über die Alterswertminderung berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Mängel und Schäden (Zustand der Fassade, beschädigte Deckenverkleidungen etc.) werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen zusätzlich wertmäßig erfasst und bei den jeweiligen Wertermittlungserfahren (gedämpft) in Abzug gebracht. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem der Jahreszeit entsprechenden Zustand.
Wertermittlungsstichtag:	28.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Angaben zum Grundstück:	Grundbuch von Rheine, Blatt 10529 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 163, Flurstück 817, Größe 168 m²

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)
ErbbauRG	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 Anlagetechnik 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-Sanierung-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]	Grundstücksmarktberichte 2024 der Gutachterausschüsse der Stadt Rheine, des Kreis Warendorf, des Kreis Borken

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
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
Nfl	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
»…«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag	8
1.2	Hinweise	9
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 „Einfamilienhaus“	14
3.2	Nebengebäude „Fahrrad- und Geräteraum“	23
3.3	Außenanlagen	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts	25
4.1	Bodenwertermittlung	26
4.2	Sachwertermittlung	29
4.3	Ertragswertermittlung	37
4.4	Vergleichsfaktoren	41
4.5	Verkehrswert	42
5	Urheberschutz und Haftung	43
6	Verzeichnis der Anlagen	43

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48429 Rheine, Ludgeristr. 58b
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Rheine, Blatt 10529 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 2: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 163, Flurstück 817 Größe 168 m²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheine Salzbergener Straße 29 48429 Rheine
Aktenzeichen des Auftraggebers:	012 K 026/24

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine vom 15.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Wertermittlungs- |Qualitätsstichtag:	28.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen insgesamt besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Tochter der Mieterin der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: □ Grundbuchauszug vom 26.08.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: □ Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 □ schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 05.11.2024 □ telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Rheine □ Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Rheine □ Angaben zur planungsrechtlichen Situation □ schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation □ Bauakte der Stadt Rheine

	Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen: □ Kopie des Mietvertrags □ Kopie des Anschreibens vom 07.06.2017 (Betreff „Mieterhöhung“) □ Messprotokoll des Bezirksschornsteinfegermeisters
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: □ Berechnung der BGF und Überprüfung der Wohnflächenberechnung □ Protokollierung während des Ortstermins □ Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Künstliche Mineralfasern: (z.B. Asbest)	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.
Wohnfläche:	In der Bauakte der Stadt Rheine befindet sich eine Wohnflächenberechnung. Vom Unterzeichner wurde die Berechnung überprüft und um die nicht berücksichtigten Flächen des Gäste-WCs, des Flurs und des anteiligen Balkons (Hochparterre) ergänzt. Die Berechnung 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.
Dachgeschoss ausgebaut:	Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Der erforderliche zweite Rettungsweg liegt für diese Geschossebene nicht vor. Das vorhandene Fenster (Dachflächenfenster mit Klapp-Schwing Konstruktion) erfüllt nicht die Anforderungen. Zudem beträgt die lichte Höhe in diesem Geschoss lediglich rd. 2,17 m. Die Fläche fließt nicht in die Wohnflächenberechnung ein, der Raum wird nachfolgend lediglich als Hobbyraum (Ertragswertverfahren) bemessen. In der Sachwertberechnung wird der Ausbau mit einem pauschalen Wert von rd. 7.000,00 € gewürdigt. Grundlage der Berechnung sind die Normalherstellungskosten der Gebäudetypen mit einem ausgebautem DG und nicht ausgebautem DG, siehe Seite 34.

Stellplatz-Baulast:	Die Anforderung seitens des Bauamts der Stadt Rheine zur Schaffung eines Kfz-Stellplatzes für das benachbarte Grundstück „Ludgeristraße 58a“ ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die durch die Eintragung einer Baulast gesichert ist. Es liegt keine privatrechtliche, schriftliche Vereinbarung vor. Für das Bewertungsobjekt liegt eine Beeinträchtigung in der Weise vor, dass das Grundstück einer eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit im randnahen Bereich unterliegt und das Betreten durch fremde Personen zu dulden ist. Die Grundstücksfläche von rd. 12,5 m² (2,50 m x 5,00 m) steht dem Eigentümer folglich nur eingeschränkt zur Verfügung. Die Wertminderung wird sowohl im Sachwert-als auch im Ertragswertverfahren bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem pauschalen Abschlag von rd. 3.000,00 € berücksichtigt (≙ unbelasteter Bodenwert der Stellplatzfläche = rd. 4.512,50 € x 70%).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 30.09.2024 Quelle: Einwohnerentwicklung Rheine - Einwohnerentwicklung von Rheine - Orte-in-Deutschland.de	Stadt Rheine: 78.220
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. 2,5 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 öffnet. Nahverkehrs befindet sich an der Ludgeristraße „Kümpersdorf“ in ca. 270 m Entfernung (Linie C1).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	<u>Ludgeristraße:</u> innerörtliche Verbindungsstraße <u>Viktorweg:</u> Anliegerstraße (verkehrsberuhigt, Zone 30)
Straßenausbau:	<u>Ludgeristraße:</u> Fahrbahn: Bitumen Gehwege: beidseitig vorhanden Parkbuchten: vorhanden

	Viktorweg: Fahrbahn: Betonsteinpflaster Gehwege: einseitig vorhanden Parkbuchten: nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss und Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus)
Einfriedung:	Der rückwärtige Garten ist umlaufend mittels einfachen Holzzaunelementen nebst Holztür eingefriedet.
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

Eintragungen in Abteilung II:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.08.2024 vor. Im Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 10529 sind folgende Eintragungen vorhanden: lfd. Nr. 1 bis 2: gelöscht lfd. Nr. 3: »*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine 12 K 26/24). Eingetragen am 26.08.2024.«*
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. telefonischer Auskunft der Stadt Rheine liegt eine belastende Eintragung vor – Stellplatz-Baulast, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Rheine aufgeführt.

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „Viktorweg, Nr. T 11“ folgende Festsetzungen (Rechtskraft: 17.01.1972): WA = allg. Wohngebiet II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl) 14 m = Baufenster Weitere Angaben wie z.B. textliche Festsetzungen können beim zuständigen Bauplanungsamt der Stadt Rheine angefordert bzw. eingesehen werden.

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	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 04.11.2024 »*Es wird für die Erstellung eines Gutachtens bescheinigt, dass das Grundstück Ludgeristraße 58b, 48429 Rheine [...] an einer öffentlichen Straße liegt, die 1978 erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht mehr an. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde bereits erhoben.*«

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	Das Wohnhaus war am Wertermittlungsstichtag (28.11.2024) insgesamt vermietet. Eine Kopie des Mietvertrags (Mietbeginn 01.02.2013) nebst Schreiben zur Mieterhöhung zum 01.09.2017 wurde dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt.

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 Teilnehmerin 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 „EINFAMILIENHAUS“

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt Reihenendhaus, zweigeschossig, tlw. unterkellert ausgebautes Dachgeschoss, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Baujahr: *gem. Bauakte*	siehe Abschnitt 1.2 „PROLOG“
Modernisierung:	siehe Abschnitt 1.2 „PROLOG“
Außenansicht:	Verblendmauerwerk mit Anstrich (weiß) Sockelgeschoss und Umrandung des Hauseingangs: Putz hinterer Gebäudeteilbereich: Fassadenplatten (Eternit, schwarz)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: *gem. Bauakte*	Ringmauer (Aschenbeton)
Außenwände: *gem. Bauakte*	<u>Erd- und Obergeschoss:</u> zweischaliges Mauerwerk, d = 32 cm Hintermauerung Kalksandstein, Verblendung aus rotem Ziegelstein
Innenwände:	keine Angabe möglich

Geschossdecken: *gem. Bauakte*	Kellergeschoss: Betondecke Erd- und Obergeschoss: Holzbalkenlage
Treppen:	Kellertreppe: offene Holzwangentreppe Treppe zum Ober- und Dachgeschoss: geschlossene Holztreppen mit Textilbelag
Haupteingang:	einflügelige Kunststofftür (dunkelgrün) mit Lichtausschnitten
Fenster:	Kellergeschoss: Eisengitterfenster Erd- und Obergeschoss: Kunststoff (weiß) überwiegend mit Wärmeschutzverglasung (Bj. 2011) Dachgeschoss: Dachflächenfenster
-bänke:	außen: Naturstein (Dolomit)
Dachkonstruktion:	Walmdach mit Dachaufbau (straßenseitig) hinterer Gebäudeteilbereich: Satteldach
-eindeckung:	Tonziegel (rot) umlaufender Dachkranz: Verkleidung mittels Zink-Scharen Ortgang und Traufe: Schindeln (Schiefer) Schornstein: Schindeln (Eternit, schwarz)
-entwässerung:	Dachrinne und Fallrohre: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	innen: baujahrestypische Ausstattung: je Raum überwiegend ein oder zwei Lichtauslässe Küche: Einbaustrahler je Raum überwiegend zwei bis drei Steckdosen außen: Wandauslass (Hauseingangstür)
Heizung	Gas-Brennwertgerät (Standort: OG, Hauswirtschaftsraum) Baujahr 2010 Nennwärmeleistung: 24 kW

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen Wohnen: Fußbodenheizung (Rücklauf-RTL)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:	□ Dachaufbau □ Balkon □ Eingangsstufen (vier Stufen zum Hauseingang)
besondere Einrichtungen:	Kaminofen

A1 Zustand der Fassade, Anstrich insgesamt abgängig

A2 Zustand der Fassade im Bereich des Hauseingangs: Eckschutzschienen sichtbar (Korrosion)

A3 dito Bild A2 und Sockelfliesen der Eingangsstufen gelöst

RAUMAUFTEILUNG

Kellergeschoss:	(lichte Raumhöhe = ca. 1,87 m) zwei Kellerräume
Erdgeschoss: *(Hochparterre)*	(lichte Raumhöhe = ca. 2,44 m) Wohnen, Essen mit Zugang zum Balkon, Küche (gefangen) Flur und Gäste-WC
Obergeschoss:	(lichte Raumhöhe = ca. 2,42 m) Bad, Elternzimmer mit Zugang zum Balkon, Flur, Schlafen und Hauswirtschaftsraum (HWR)
Dachgeschoss:	(lichte Raumhöhe = ca. 2,17 m) Hobbyraum, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Wohnfläche insgesamt:	EG und OG: rd. 87 m²

RAUMAUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Oberbodenbeläge:	<u>Kellergeschoss:</u> Beton <u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Laminat Küche: Designboden aus Vinyl Gäste-WC: Fliesen <u>Obergeschoss:</u> überwiegend Laminat Bad und HWR: Designboden aus Vinyl <u>Dachgeschoss:</u> Laminat
Wandbekleidungen:	<u>Kellergeschoss:</u> Putz, tlw. mit Anstrich <u>Erd-, Ober- und Dachgeschoss:</u> überwiegend Raufasertapete mit Anstrich Gäste-WC: Fliesen (weiß, in Eigenleistung verlegt) Bad: Fliesen (weiß)
Deckenverkleidung:	<u>Kellergeschoss:</u> Anstrich <u>Erd- Ober- und Dachgeschoss:</u> Holzverkleidungen

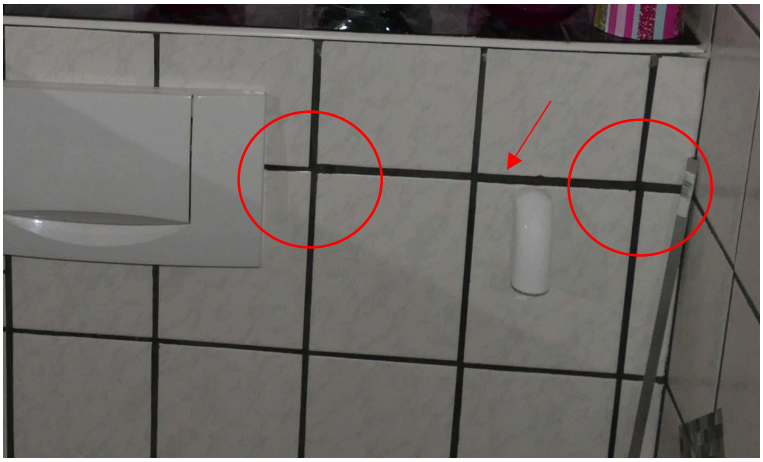
Innentüren:	Kellergeschoss: Stahltür Erd- und Obergeschoss: glatte Holzwerkstofftüren (weiß) mit Holzzargen
sanitäre Installation:	Kellergeschoss: keine Erdgeschoss: Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten: Waschbecken und WC (hängend) mit Einbauspülkasten Obergeschoss: Bad mit weißen Sanitärobjekten: Wanne, WC (hängend) mit Einbauspülkasten, Waschbecken und Duschtasse (Viertelkreis) mit Abtrennung
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung zu berücksichtigen

B1 Küche: Zustand der Deckenverkleidung: Mangel lt. Mieterin bereits behoben, Schaden/Auswirkungen sind noch vorhanden

B2 Bad: Zustand der Deckenverkleidung:
Mangel lt. Angabe der Mieterin bereits behoben

B3 Esszimmer: Oberbodenbelag und Übergangsschiene nicht fachgerecht verlegt

B4 Wohnzimmer: Oberbodenbelag und Sockelleiste nicht fachgerecht verarbeitet



B5 Gäste-WC: Fliesen vermutlich in Eigenleistung verarbeitet, Fugenmaß ungleichmäßig

B6 Zustand (Einbau RTL–Ventil) im Wohnzimmer

B7 Kelleraußenmauerwerk: Feuchtigkeit im aufsteigenden Mauerwerk Messwerte zwischen 90 und 100 Digit (max. Wert = 100 Digit)

B8 dito Bild B7

B9 dito Bild B7 und B8

3.2 NEBENGEBÄUDE „FAHRRAD- UND GERÄTERAUM“

Gebäudeart:	Unterstand für Fahrräder, Geräte und Mülltonnen Holzlager
Baujahr:	keine Angabe möglich
Konstruktionsart:	Holzbalken auf Stahlstützen
Außenansicht:	Wandverkleidung: Profilbretter (Kunststoff)
Zugang:	Stahlsickentür
Dachkonstruktion:	Holzbalkenlage mit PVC-Lichtwelle
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster
techn. Ausstattung:	keine Angabe möglich

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN

C1 Wandverkleidung (Profile aus Kunststoff) tlw. beschädigt und durch Graffiti verschmutzt

3.3 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	Gartenbereich (rückwärtig): Rasenfläche
Ausstattung:	Zapfstelle

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN

D1 Zustand der Treppe zum Garten

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Ludgeristr. 58b zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine, Blatt 10529 lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 163, Flurstück 817 (168 m²)
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 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. 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 Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der 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.

Verfahrenswahl mit Begründung:	Entsprechend der Objektart „Einfamilienhaus“ wird nachfolgend das Sach- und Ertragswertverfahren gewählt. Sachwertverfahren: Das Bewertungsobjekt ist als Sachwertobjekt anzusehen. Die benötigten Daten wie Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für diese Objektart standen in hinreichend guter Qualität zur Verfügung. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angewendet. Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren für das Einfamilienhaus dient ausschließlich der Plausibilisierung des Sachwertes. Da im Grundstücksmarktbericht Rheine keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen werden, wird hilfsweise ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser aus den Auswertungen benachbarten Gutachterausschüsse wie Warendorf und Borken hinzugezogen. Das Ertragswertverfahren dient ausschließlich der Plausibilisierung.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	320,00 €/m²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= W (Wohnbaufläche)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstückstiefe	= 25 m
	Grundstücksfläche	= 500 m²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 28.11.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
	Grundstückstiefe	= rd. 20 m
	Grundstücksfläche	= 168 m²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 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 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtage	01.01.2024	28.11.2024	x	1,00	E01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	320,00 €/m²	
Lage		Ausrichtung Garten *„Südosten“*	x	1,00	E02
Zuschnitt		Eckgrundstück	x	0,95	E03
Anbauart	freistehend	Reihenendhaus	x	0,95	E04
Fläche (m²)	500	168	x	1,25	E05
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	allgemeines Wohngebiet	x	1,00	
Vollgeschosse	I	II	x	1,00	
Bauweise	offen	offen	x	1,00	
Tiefe	25	20	x	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	361,00 €/m²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			=	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	361,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	361,00 €/m²	
Fläche				168 m²	
abgabenfreier Bodenwert			=	60.648,00 € rd. 60.600,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 insgesamt rd. 60.600,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01	Lt. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusse Stadt Rheine ist keine Anpassung erforderlich.
E02	Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Folglich ist keine Anpassung für das Bewertungsgrundstück vorzunehmen.

E03	Grundstücke innerhalb dieser Richtwertzone liegen überwiegend in Reihe. Eckgrundstücke werden beeinflusst durch den überproportional großen Anteil an straßenangrenzenden Vorflächen (nicht baulich nutzbar; erhöhte Kosten für die Straßenreinigung, Verkehrsemissionen und Einsichtmöglichkeit in den „hinteren“ Grundstücksteil). Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksgröße wird dieser Nachteil mit einem mäßigen Wertabschlag von 5 % berücksichtigt.
E04	Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind, kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese: beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % - 95 % beim Mittelhaus 80 % - 95 %. Mit einem Abschlag von rd. 5% ist die Anbauart „Reihenendhaus“ hinreichend berücksichtigt.
E05	Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Anpassung erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten = 1,25. Damit erhält das Bewertungsgrundstück zum Richtwertgrundstück einen Aufschlag von 25%.

4.2 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 miterfasst 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).

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Fahrrad-/ Geräteraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	718,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
□ Brutto-Grundfläche (BGF)	x	190,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	26.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	162.420,00 €	
Baupreisindex (BPI) 28.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.852,80 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.852,80 €	
Alterswertminderung			
□ Modell		linear	
□ Gesamtnutzungsdauer (GND) □ Restnutzungsdauer (RND)		80 Jahre 30 Jahre	
□ prozentual		62,50 %	
□ Faktor	x	0,375	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	112.069,80 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	113.069,80 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		115.069,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	122.569,80 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	183.169,80 €
Sachwertfaktor	×	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	197.823,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Sachwert	=	177.823,38 €
	rd.	178.000,00 €

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. WoFlV) 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:
Einfamilienhaus
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,2	0,8	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	39,8 %	47,3 %	12,9 %	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)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus „Typ 2.12“

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	39,8	236,81
3	685,00	47,3	324,01
4	825,00	12,9	106,43
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 667,24 gewogener Standard = 2,8			

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus „Typ 2.32“

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, n. unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	580,00	0,0	0,00
2	645,00	39,8	256,71
3	745,00	47,3	352,39
4	895,00	12,9	115,46
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 724,55 gewogener Standard = 2,8			

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus „Typ 2.33“

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, n. unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	735,00	0,0	0,00
2	820,00	39,8	326,36
3	940,00	47,3	444,62
4	1.135,00	12,9	146,42
5	1.415,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 917,39 gewogener Standard = 2,8			

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Typ 2.12	667,24	104,00	54,74	365,25
Typ 2.32	724,55	62,00	32,63	236,42
Typ 2.33	917,39	24,00	12,63	115,87
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = 717,54 gewogener Standard = 2,8				

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK:
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = rd. 718,00 €/m² BGF

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

	durchschnittliche Herstellungskosten
„Dachgeschoss zu Hobbyraum ausgebaut“	7.000,00 €
Eine Gegenüberstellung der Normalherstellungskosten für die Gebäudetypen 2.12 und 2.33 (Dachgeschoss jeweils nicht ausgebaut) sowie den Gebäudetypen 2.11 und 2.31 (Dachgeschoss jeweils ausgebaut) ergab eine Differenz von rd. 92 €/m² BGF (NHK 2010), im Ergebnis: rd. 17.500,00 € höhere, durchschnittliche Herstellungskosten (Basisjahr 2010). Unter Berücksichtigung eines bisher fehlenden Dachaufbaus (zweiter Rettungsweg) und einer Anpassung (Abschlag von rd. 6%) hinsichtlich des fehlenden Drempels wird der Innenausbau im DG mit einem pauschalen Wertansatz von rd. 7.000,00 € gewürdigt.	
„Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)“	
Dachaufbau	7.700,00 €
Balkone (EG und OG)	9.700,00 €
Eingangsstufen	1.600,00 €
Summe	26.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

	Zeitwert
„Besondere Einrichtungen“	
Kamin	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

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 aufgeführt.

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.

BAUNEBENKOSTEN

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

AUSSENANLAGEN

Gem. Grundstücksmarktbericht Rheine (2024), Seite 64 werden Außenanlagen in der Sachwertermittlung ab dem 01.01.2014 pauschal mit 3.068 € - 7.669 €, einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen, erfasst. Für das Bewertungsobjekt werden neben den Hausanschlüssen, zudem der umlaufende Holzzaun und die Gartenanlagen im hinteren Grundstücksteilbereich berücksichtigt und pauschal mit 7.500,00 € in Ansatz gebracht.

GESAMTNUTZUNGSDAUER
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (ImmoWertV), siehe Grundstücksmarktbericht Stadt Rheine (2024), Seite 64.

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 Instandhaltungsstaus 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 RESTNUTZUNGSDAUER FÜR DAS GEBÄUDE: EINFAMILIENHAUS
Das ca. 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Pkt.	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1925 = 99 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 99 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads " mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

ALTERSWERTMINDERUNG
Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

SACHWERTFAKTOR
Gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Rheine (2024) ist in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes für das Reihenendhaus ein Marktanpassungsfaktor von 1,08 in Ansatz zu bringen.

$MAF_{DHH/RH}$ = 1,34 – (8,83 x 10^{-7}) x vorläufiger Sachwert – 0,31 x Bodenwertanteil (dezimal)
= 1,34 – (8,83 x 10^{-7}) x 183.169,80 – 0,31 x (60.600/183.169,80)
= 1,34 – 0,1617389333 – 0,1025606
=1,0757 = rd. 1,08

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. [1]
Bauschäden – Baumängel – wirtschaftliche Wertminderungen	
□ Anstrich der Fassade inkl. Ausbesserungen	
□ Zustand des Bodenbelags im EG (Minderwert)	
□ Zustand der Wandfliesen im Gäste-WC (Minderwert)	
□ Zustand der Deckenverkleidung im Bad (Minderwert)	
□ Deckenverkleidung in der Küche; breitere Randleisten	
□ Minderwert Feuchtigkeit im KG	
□ Außentreppe gartenseitig, instandsetzen	
□ Zustand der Verkleidung des Geräteraums (Minderwert)	
□ Klein- und Kleinstreparaturen	
Summe *„Bauschäden- Baumängel – wirtschaftliche Wertminderungen“*	-rd. 25.000,00 €
Hinweis: *Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten u.a. Marktanpassungsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten basieren auf Auswertungen von tatsächlichen Kaufpreisen. In diesen (tatsächlichen) Kaufpreisen sind bereits Wertminderungen aus evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden berücksichtigt.* *Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, wird die Summe der Bauschäden, Baumängel und wirtschaftlichen Wertminderungen in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren gedämpft mit rd. 30% in Abzug gebracht.*	-rd. 17.000,00 €
□ Stellplatz-Baulast, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“	-rd. 3.000,00 €
Gesamtsumme „boG“	-rd. 20.000,00 €

[1] Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz und nicht um eine Kostenschätzung zur Herstellung des modernisierten Zustands handelt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz

4.3 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		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenendhaus (EFH)	1		90 m² lt. Mietvertrag			520,00	6.240,00
Summe				-		520,00	6.240,00

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Reihenendhaus	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenendhaus (EFH)	1	EG und OG	rd. 87,00		pauschal	620,00	7.440,00
Hobbyraum	2	DG	rd. 14,00		2,00	28,00	336,00
Geräte-/Fahrradraum	3			1	15,00	15,00	180,00
Summe				-		663,00	7.956,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht nicht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete[2]. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Eine Mieterhöhung kann unmittelbar unterstellt werden, siehe Abschnitt „Rohertrag“, Seite 38

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.956,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) rd. 21,66 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.723,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.233,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 60.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	757,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.475,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,889
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	136.279,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	196.879,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	196.879,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Ertragswert	=	176.879,72 €
	rd.	177.000,00 €

[2] Lt. telefonischer Auskunft der Bewohnerin ist ein Wohnraumwechsel von ihr angestrebt, daher wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unterstellt und eine derzeitige Mindermiete (underrent) nicht berücksichtigt.

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Wohnfläche	siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
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. Üblicherweise werden für Einfamilienhäuser pauschale (Stück-) Mieten gezahlt. Die aktuelle Monatsmiete von 520,00 € (nettokalt, lt. Mietvertrag für eine Wohnfläche von rd. 90 m²), wurde seit 2017 nicht angepasst. Für die Berechnung des Ertragswertes wird daher eine zeitnahe Anpassung der Miete um 20% unterstellt (≙ 624,00 €/Monat). Lt. Mietspiegel der Stadt Rheine liegt die Vergleichsmiete für Wohnungen bei rd. 6,45 €/m² (= 87 m² x 6,45 €/m² = 561,15 €/Monat plus pauschalem Zuschlag von 10 % für Eigennutzung (EFH) ≙ 617,26 €). Die monatliche Nettokaltmiete wird mit rd. 620,00 € in Ansatz gebracht. Zudem wird der Hobbyraum (ausgebautes Dachgeschoss) mit einem Mietzins von rd. 2,00 €/m² in Ansatz sowie der Geräte- und Fahrradraum pauschal mit 15,00 € 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 insgesamt rd. 21,66 % des Rohertrags 7.956,00 € = rd. 1.723,00 €.

BWK-Anteil - *Wohnnutzung* bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 1 Wohnungen, jährlich 298,00 €	298,00
Instandhaltungskosten 11,70 €/m ²Wfl. x 87 m² Wfl.	1.017,90
Summe (V und I)	1.315,90
1.315,90 € (V und I) x 1,18811881 (Indexierung auf Nov. 2024)	1.563,44
Mietausfallwagnis (2 % von 7.956,00 €)	159,12
Gesamtsumme	1.722,56 rd. 1.723,00

Liegenschaftszinssatz	Im Grundstücksmarktbericht Stadt Rheine (2024) werden keine Liegenschaftszinssätze für die Gebäudeart „Einfamilienhäuser“ ausgewiesen. Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze des Kreis Steinfurt beruht auf einer Grundlage von Modellmieten (für die Stadt Rheine im Kreis liegen keine Angaben vor). In Anlehnung an die Ausweisung von Liegenschaftszinssätzen benachbarter Gutachterausschüsse wie z.B. Warendorf oder Borken (Liegenschaftszinssätzen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit 1,1 % Standardabweichung 0,63) wird der Liegenschaftszinssatz

	unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Risikos (Gebäude aus 1925) mit 1,25 % in Ansatz gebracht.
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	siehe Sachwertberechnung
Restnutzungsdauer	siehe Sachwertberechnung
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	siehe Sachwertberechnung

4.4 VERGLEICHSFAKTOREN

Vergleichsfaktoren:

Der Gutachterausschuss der Stadt Rheine stellt im Grundstücksmarktbericht 2024 (Seite 41) Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften (Reihenendhäuser) auf der Datengrundlage „nur Weiterverkäufe“ zur Verfügung.

Zwecks Überprüfung der Wertansätze in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren, wird mittels der Vergleichsfaktoren unser Ergebnis plausibilisiert.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser						
		Koeffizient		Einflussgröße		
y [€/m² Wfl] =	-	-30082,27082		Konstante		-30082,2708
Kaufpreis/Wfl.	-	-11,359395	x	Wfl.	87	-988,267365
	+	16,72609	x	Baujahr	1974	33017,3017
	+	0,63112	x	BRW 2023	320	201,9584
	+	1,261106	x	Größe	168	211,865808
						2360,58769
						2.360,59 €

2.360,59 € x 87 m² Wohnfläche =	205.371,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
	185.371,33 €

4.5 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert wird ausschließlich auf Grundlage des Sachwertverfahrens bestimmt. Das Ertragswertverfahren dient ausschließlich zur Plausibilisierung des Sachwerts.

Grundstücksdaten:
Grundbuch von Rheine, Blatt 10529 -Bestandsverzeichnis-
lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 163, Flurstück 817 (168 m²)

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus
nebst Nebengebäude bebaute Grundstück
in 48429 Rheine, Ludgeristr. 58b

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 mit rd.

178.000,00 €
(in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend 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, 05.03.2025

_____
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 Schadensersatzhaftung 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	E	xx
	F	xx
	G	xx
	H	Fotos – Außenaufnahmen
	I	xx
	J	xx

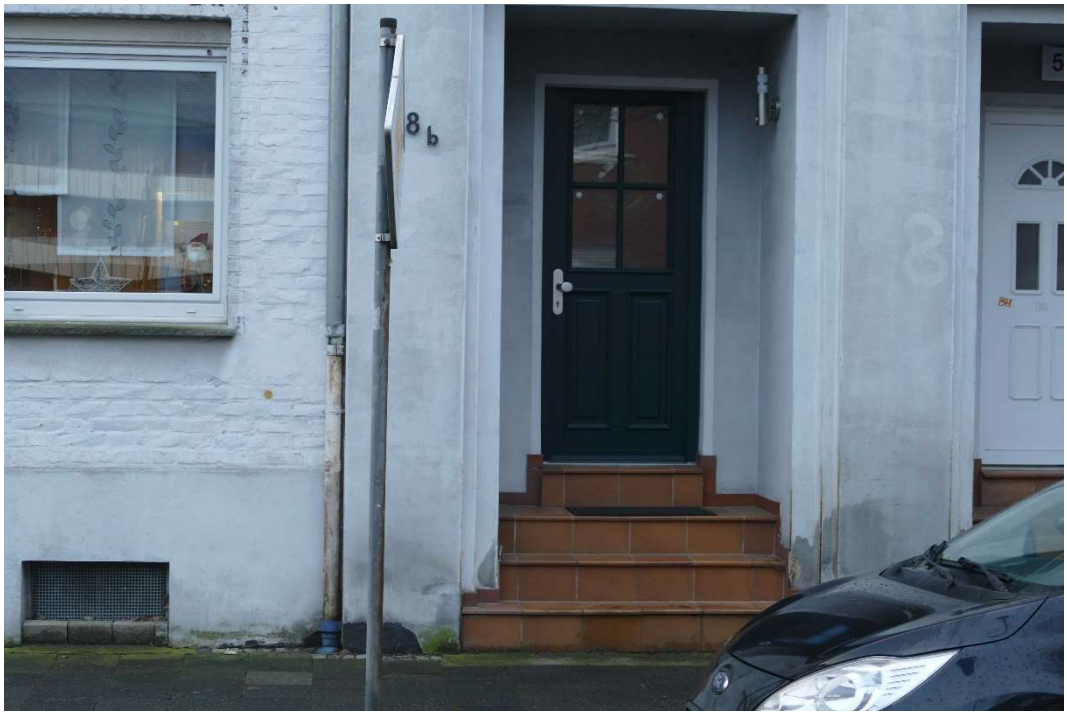
Anlagen | H | Fotos - Außenaufnahmen

H1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses (Reihenendhaus)

H2 | Ansicht des Einfamilienhauses aus östlicher Richtung

Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H3 | Ansicht des Eingangsbereichs

H4 | Ansicht der Gartenfläche hinter dem Gebäude

Anlagen | H | Fotos - Außenaufnahmen

H5 | Blick entlang der Ludgeristraße „Orts einwärts“

H6 | Blick entlang der Anliegerstraße „Viktorweg“

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