

VANDENBERG

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



van den Berg, Heüveldopsbusch 19 48282 Emsdetten

b.v.s
Sachverständige

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

Tel: 02572 953330

Mobil: 0171 322 95 95

Email: thomasvdbsvb@gmail.com

Homepage: www.immowerte-bewerten.de

Be

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 **Reihenmittelhaus mit Carport und separater Garage**:

Kommune:	Stadt Rheine
Gemarkung:	Rheine Links
Lagebezeichnung:	Azaleenweg 5
Flur:	23
Flurstück(e):	975,970,1082
Größe:	286+19+19 =324 m ² .
Grundbuch:	Rheine Links, 722A
Eigentümer/in:	XXXXXXXXXXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 08.11.2024 und den Qualitätsstichtag 08.11.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

200.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen.	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Nachbarschaft	6
2.1.2 Verkehrsanbindung	7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.4 Umwelteinflüsse	7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.3 Rechte und Belastungen.	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt.	9
2.3.2 Nutzung	10
2.3.3 Erschließungszustand	10
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Hauptgebäude	10
2.3.6 Nebengebäude	14
2.3.7 Außenanlagen	15
2.3.8 Ertragsverhältnisse	15
2.4 Künftige Entwicklungen	15
2.4.1 Demografische Entwicklung	15
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	16
2.5 Entwicklungszustand	16
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	17
3.1 Grundlagen	17
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2 Kaufpreissammlung	17
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4 Literatur	17
3.2 Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren.	18
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3 Bodenwert	20
3.3.1 Bodenrichtwerte	20
3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.3.3 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 Allgemeines Ertragswertverfahren	29
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	29
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	32
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	32
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.5.5 Ertragswert	33
3.6 Verkehrswert	34

- 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

Hinweis zum Internet-Gutachten

Hierbei handelt es sich um die Internetversion des Gutachtens

Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Die Daten der Gläubiger und der Schuldner wurden entfernt.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971 4005-47 oder -46 auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Rheine einsehen.

Diese Internetversion des Gutachtens umfasst 42 Seiten

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	15.10.2024
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 27/24
Verwendungszweck:	Vorbereitung des Versteigerungstermins
Besonderheiten:	Untersagung der Innenbesichtigung, keine ausreichenden Infos zu Modernisierungen
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am:	08.11.2024
Weitere Teilnehmer/-innen:	XXXXXXXXXX. Er war von der Untersagung der Innenbesichtigung nicht informiert worden.

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 08.11.2024 (Tag der Besichtigung).

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 demografischen 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 (08.11.2024).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.6 Unterlagen.

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

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch letzter Eintrag 26.08.2024
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Rheine
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Rheine
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Auskunft Denkmalschutz
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

ermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße 481. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Rheine Nord auf die A30) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 13 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Rheine. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 6 km.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Rheine handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in näherer Umgebung oder in Rheine vorhanden.

Im Ort oder in Rheine gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 6 km entfernt in Rheine.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Wohngebiet der 60er-Jahre in einer zentralen Lage im Ortsteil. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale und ist die Wohnlage insgesamt als mäßig, wegen der rückwärtigen viel befahrenen Straße 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 Stadt Rheine liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr.030L. Hauenhorst Mitte der Stadt Rheine vor, der am 23.12.1967 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Gebiet mit II-geschossiger Bebauungsmöglichkeit, Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Für das zu bewertendes Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Azaleenweg“ nach Auskunft der Stadt Rheine als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Rheine 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 Stadt Rheine 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.

4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine - 12 K 27/24). Eingetragen am 26.08.2024.
Abrams		

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

Baulasten

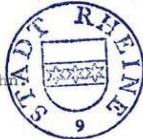
Das Liegenschaftskataster enthält Hinweise auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Von daher wurde das bei der Stadt Rheine geführte Baulastenverzeichnis eingesehen.

Es handelt sich um folgende Baulasten:

Ü.BI. 74/2

Baulastenverzeichnis von <u>Rheine Stadt</u>		Baulastenblatt Nr. <u>717</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Azaleenweg 5</u>		
Gemarkung <u>Rheine links der Ems</u>	Flur <u>23</u>	Flurstück <u>975, 970</u> <u>349 tlw. und mit 3 bez.</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Als Eigentümer des Grundstückes 4440 Rheine 11, Azaleenweg 5, Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 23, Flurstück 349 tlw. und mit 3 bezeichnet sowie Stellplatz Flurstück 349 tlw. und mit 3 bezeichnet, verpflichte ich mich, zugleich für meine Rechtsnachfolger, das Wohnhaus nur in Verbindung mit dem o.g. Stellplatzgrundstück zu nutzen, beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und eine Einzelveräußerung der Flurstücke auszuschließen.</p> <p>Eingetragen: Rheine, 19. Nov. 1984</p> <p>Just. <i>gms</i> Beh. gepr. Verm.-Techn.</p> 	

Ü.BI. 74/2

Baulastenverzeichnis von <u>Rheine Stadt</u>		Baulastenblatt Nr. <u>749</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>zu Azaleenweg 1-9</u>		
Gemarkung <u>Rheine links der Ems</u>	Flur <u>23</u>	Flurstück <u>1084, 1083, 1082, 1081, 1080</u> <u>349 tlw. und mit A bezeichnet</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Zur Sicherung des Zuganges der Garagengrundstücke 4440 Rheine 11, zu Azaleenweg 1, 3, 5, 7 und 9, Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 23, Flurstück 349 tlw. und mit 1, 2, 3, 4 und 5 bezeichnet, verpflichte ich mich, die im anliegenden Lageplan grün schraffierte und mit A gekennzeichnete Garagenvorfläche dauernd frei, begeh- und befahrbar zu halten und benutzen zu lassen.</p> <p>Die freie Zufahrt dient den jeweiligen Eigentümern des im Abs. 1 genannten Grundstücks sowie deren Hausbewohnern, Angehörigen, Angestellten, Pächtern, Mietern, Kunden und Lieferanten usw.</p> <p>Eingetragen: Rheine, 19. Nov. 1984</p> <p>Just. <i>gms</i> Beh. gepr. Verm.-Techn.</p> 	

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist evtl. vermietet oder ein Miteigentümer/in bewohnt das Haus.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt.

Die insgesamt 324 m² großen Grundstücke sind ungefähr rechteckig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohn- und einem massiven Nebengebäude bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteine befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Azaleenweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Fußweg 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 oder bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: Voll unterkellert.

Dachgeschossausbau: Voll ausgebaut wird angenommen.

Baujahr(e): Ca. 1968; Modernisierungen 2015, es wird unterstellt, dass nach dem Kauf 2015 modernisiert wurde. Heizung 2017, Haustür und 2 Fenster 2018,

Größe: Bruttogrundfl.: 171 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 97 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: 49 m² (Keller)

Raumaufteilung: Siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage.

Im Keller: 3 Räume, Flur

Im Erdgeschoss (EG): Wohn- Zimmer, Küche, WC, Diele,

Im Dachgeschoss
(DG): 3 Zimmer, Bad, Flur,

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk Verblender, Wärmedämmung ungenügend
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln Ungenügende Dämmung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Isolierverglasung, einfache Qualität. Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt, einfache Qualität.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; Außenrollläden insgesamt einfache.
Innenwände:	Im EG massiv, im OG massiv Tapete und Anstrich Wandfliesen im halbhoch und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in einfacher Qualität
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren in Stahlzargen,
Geschossdecken / Fußböden:	Vollbetondecke über dem Keller mit Estrich Vollbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich Vollbeton über OG mit Estrich Deckenverkleidung Anstrich
Geschosstreppe:	Geschlossene Betontreppe in üblicher Zum Spitzboden Einschubtreppe / Raumspartreppe
Fußbodenbelag:	Teppichboden, Laminat, PVC in einfacher Art und Ausführung Bodenfliesen in einfacher Qualität.
Sanitäreinrichtungen:	Toilette im EG mit WC, Waschbecken,

	Bad im OG mit WC, Waschbecken, Wanne, Jeweils einfacher Standard Bodenfliesen und halbhohle Wandfliesen in einfacher Qualität
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversor- gung, Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	Übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet.
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Keine Innenbesichtigung, keine Infos
Einstufung des Zustandes: (Dem Alter entsprechend)	Durchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Stufe 1:	Nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er-Jahre),
Stufe 2:	Teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 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 sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich

genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre

Bisheriges Alter (am Stichtag): 43 Jahre

Modernisierungen:

(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): Mittlerer Modernisierungsgrad

ermittelte Restnutzungsdauer: 43 Jahre

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

2.3.6 Nebengebäude

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

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss,

Baujahr(e): Ca. 1968; gemäß Bauakte

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Verblender,

Dach: Pultdach Wellfaserzementplatten

Außentore und -türen: Stahlschwingtor

Zustand und Qualitätseinstufung:

Einstufung der Ausstattung: Sehr einfach

Hier pauschale Bewertung wie im Sachwertmodell

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 und Betonplatten
<u>Terrasse:</u>	Mit Überdachung insgesamt einfach
<u>Einfriedung:</u>	Übliche Einfriedung mit, neuwertigem Metallzaun, Eingangstor aus Metall
<u>Gartenanlage:</u>	Vermutlich Ziergarten und Rasenfläche Insgesamt übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Carport von 2002 vor dem Haus 6 x 3,6 Meter
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Keine
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	Üblich

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die nachfolgend aufgelisteten Ertragsdaten wurden aus dem Mietspiegel von Rheine ermittelt. Die Mietverträge lagen nicht vor.

Mietobjekt	Laufzeit	Größe	Monatliche Nettokaltmiete	Besonderheiten
Haus	Unbefristet	97	593,33 €	Garage /Carport

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 Demografische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 17.11.2024) ist für die Stadt Rheine bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,2 % zu erwarten.

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

Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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 oder 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 Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Sachverständigen folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Finale Fassung der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 21.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht 2024
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.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren.

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung oder Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung oder Wertminderung

hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet oder vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten aus dem Mietspiegel sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Vorrangig wendet der Sachverständigen das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen oder Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen oder Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheine.

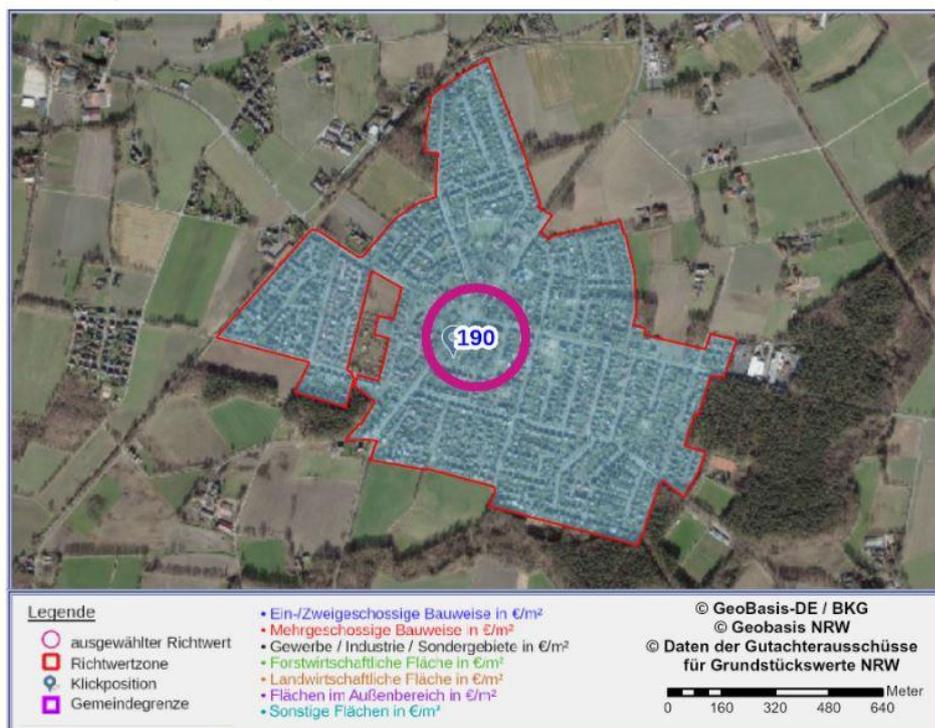


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024 ©

Der Sachverständige hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 190 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- I-II geschossige Bauweise
- Tiefe 30, Fläche 600 m²

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 190 €/m² ab.

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert oder dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert oder der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der Verkehrsflächenwertes gegeben.

Diese Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks werden aufgrund der veröffentlichten Analyseergebnisse der Grundstücksmarktdaten und der sachverständigen Einschätzung des Gutachters mit einem Abschlag von 50 % auf die anteilige Fläche berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$190 \text{ €/m}^2 \times 97,07 = \text{rd. } \mathbf{184,43 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	305	190,00	57.950
Σ marktübliche Flächen		305		57.950
zusätzliche Fläche	Verkehrsfl.	19	95,00	1.805
Σ zusätzliche Flächen (boG)		19		1.805
Bodenwert insgesamt		324		59.755

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sind vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mit den Wertermittlungsrichtlinien 2006 bekannt gemacht worden. Die NHK 2000 sind angegeben in €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) oder in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) und abhängig vom Gebäudetyp (Gebäudeart, Bauweise, Ausbauzustand), der Ausstattung und dem Baujahr des Wertermittlungsobjektes. Die NHK 2000 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2000 (Jahresdurchschnitt).

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV). Da die NHK 2000 die Baunebenkosten in den tabellierten Kostenkennwerten nicht beinhalten sind diese zusätzlich mit einem Prozentsatz zu berücksichtigen.

Da es sich bei den NHK 2000 um bundesdeutsche Mittelwerte handelt, werden die tabellierten Werte mittels eines Regionalfaktors von 1,0 und eines Ortskorrekturfaktors von 1,0 dem örtlichen Kostenniveau angepasst.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2000 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudetyp und der weiteren Gebäudemerkmale hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-

nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Kelleraußentreppe. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zu in Höhe von 6.000 € berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, sodass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mithilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	171
NHK 2010	€/m ²	640
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	6.000
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	115.440
Baupreisindex am WE-Stichtag		182,80
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	211.024
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	52
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	43
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,5375
Gebäudesachwert	€	113.426
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	113.426

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	3.068
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	Lt. Modell 3068 €-7669 €	
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	0
Sonstiges	€	8.000
Nebengebäude	Lt. Modell 5.113-10.226 €	Carport und Garage
Sonstiges	€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	11.068

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	57.950
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	113.426
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	11.068
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	182.444

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

Vorläufiger Sachwert NHK 2010 [TEUR]	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375
Marktanpassungsfaktor bei Bodenwertanteil 30 %	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92

Der Marktanpassungsfaktor für Reihen- und Doppelhäuser ist abhängig vom vorläufigen Sachwert und vom Bodenwertanteil. Die dargestellten Ergebnisse (Diagramm und Tabelle) gelten für einen Bodenwertanteil von rd. 30 %. Bei abweichendem Bodenwertanteil kann der Marktanpassungsfaktor mit folgender Formel ermittelt werden:

$$MAF_{DHH/RH} = 1,34 - (8,83 \cdot 10^{-7}) \times \text{vorläufiger Sachwert} - 0,31 \times \text{Bodenwertanteil (dezimal)}.$$

Beispiel:

Vorläufiger Sachwert: 250.000 €, Bodenwertanteil: 40 %

$$MAF_{DHH/RH} = 1,34 - (0,000000883 \times 250.000) - (0,31 \times 0,4) = 1,00$$

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAG Rheine © 2024.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 1,09, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 9 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	182.444
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,09	
Marktanpassung	in €	15.848
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	198.291

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden,

Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Verkehrsfläche vor der Garage

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 1.805 € erhöht. Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in €	€	0
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	0
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	1.805
Wertansatz der boG's	€	1.805

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	198.291
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	1.805
Sachwert des Grundstück	€	200.096
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	200.000

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielender Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbarer genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Nachfolgend dargestellt ist die Ermittlung der Miete aus der Mietübersicht der Stadt Rheine:

Hier können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete online berechnen (ein Service des Geoinformationsdienstes der Stadt Rheine):

Ermittlung einer Vergleichsmiete

Baujahr:	<input type="text" value="1968"/>	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 5
Wohnfläche:	<input type="text" value="97"/> m ²	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 7
Bodenrichtwert:	<input type="text" value="115"/>	Info
Gebäudeart:	<input type="text" value="1,05"/>	Info
Ausstattung:	<input type="text" value="5"/>	Info
Modernisierung:	<input type="text" value="9"/>	Info
Vergleichsmiete:	<input type="text" value="6,07"/> €/m	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 2
Nettokaltmiete:	<input type="text" value="588,75"/> €	mehr Informationen im aktuellen Mietspiegel Seite 4
<input type="button" value="Prüfung"/>		aktueller Mietspiegel

Auszug Mietübersicht 01.01.2022 indexiert auf den Stichtag (x 1,04)

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Jahresmiete
		m ²		€
1	Wohnen	97	6,36 €/m ²	7.403
1	Garage und Carport	1	50,00 €/m ²	600
2		98		8.003
jährlicher Rohertrag			€	8.003

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Sachverständigen sachverständig und modellkonform (Quelle: Grundstücksmarktbericht

2024,) wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	351
	sonstige	je Einheit pro Jahr	46	46
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	13,80	1.339
	sonstige	je Einheit pro Jahr	104	104
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	148
	sonstige	in % des Rohertrags	2,0	12
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.000
BWK in % des Jahresrohertrages				25,0
jährlicher Reinertrag			€	6.003

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses Steinfurt verzinsen sich freistehend Einfamilienhäuser mit 1,1 bis 2,3 % nach den derzeitigen Gegebenheiten. (Quelle: Grundstücksmarktbericht Steinfurt 2024, S. 75). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Reihenhaus, Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **2** Prozent.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von **43,0** Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch

Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag		€	6.003
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	2	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-1.159
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	4.844
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	43,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	2,00	
Kapitalisierungsfaktor		28,6616	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	138.845

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)		€	57.950
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	138.845
vorläufiger Ertragswert		€	196.795

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufiger Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss

beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Verkehrsfläche vor der Garage

Der Sachverständigen berücksichtigt diese Besonderheit mit einem Zuschlag in Höhe von rd. 1.805 €. Die nachfolgend aufgeführten Ansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	0
Sonstiges	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	1.805
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	1.805

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	196.795
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	1.805
Ertragswert	€	198.600
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	199.000

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=200.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (=199.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Ertragswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

200.000€

(in Worten: zweihunderttausende Euro)

abgeleitet.

Plausibilisierung:

Wenn wir den Vergleichswert nach der Regressionsfunktion auf Seite 41 ermitteln, erhalten wir den Wert 198.000 €. Das bestätigt die Richtigkeit der vorgehenden Wertermittlung.



Emsdetten den 18.11.2024

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (2005)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Fotografien

Garage mit Verkehrsfläche vor der Garage

Grundrisszeichnungen

Grundriss EG

Grundriss OG

Grundriss Kellergeschoss