

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	13

Begründung zur Punktevergabe:

Zwischen 2011 und 2013 wurde das Einfamilienhaus baulich erweitert und einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte eine neue Dacheindeckung festgestellt werden; zudem wurden neue Fenster verbaut. Aufgrund des dokumentierten Umfangs der durchgeführten Maßnahmen ist von einer teilweisen Erneuerung der technischen Leitungen (Elektro- und Wasserinstallation) auszugehen. Der Austausch der ursprünglich vorhandenen Ölheizungsanlage erscheint unter Würdigung der Gesamtmaßnahme plausibel. Darüber hinaus wurde die Fassade modernisiert. Den Bauunterlagen zufolge erfolgte eine Erneuerung der Sanitäranlagen sowie eine funktionale Anpassung des Grundrisses. Da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Zutritt zum Gebäude möglich war, konnten die Modernisierungsmaßnahmen nicht vollständig verifiziert werden. Vor diesem Hintergrund wurden im Bewertungsmodell Teilpunkte berücksichtigt.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Maßnahmen und des beschriebenen Modells konnten 13 Punkte „überwiegend modernisiert“ vergeben werden.

Daraus resultiert eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren und somit einem fiktiven Baujahr von 1992.

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

Gebäude	1	2	3			Zwischen- summe
Nutzungsart	W	W	G			
Baujahr	1965	2013	2020			
Umbau / Erweiterung	-	-	-			
Übliche GND in Jahren	80	80	60			
RND in Jahren	47	47	55			
Alter in Jahren	60	12	5			
Fiktives Alter in Jahren	33	33	5			
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	393	70				463
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	835	918				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	31.000					
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,896	1,896				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	653.182	121.837				775.019
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,588	0,588				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	384.071 €	71.640 €	10.226 €			465.937 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						7.669 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						473.606 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					239.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						712.606 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						713.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Hinweise:

Die Außenanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen sind modellkonform nach dem im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Rheine veröffentlichten Sachwertmodell pauschal mit 3.068 € bis 7.669 € anzusetzen. Aufgrund der augenscheinlich gut ausgebauten Außenanlagen wird im vorliegenden Fall ein Wert von 7.669 € angesetzt.

Für den Teil der Garage, der sich auf dem Flurstück 83 befindet, ist modellkonform nach dem im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Rheine veröffentlichten Sachwertmodell nicht einzeln zu kalkulieren, sondern pauschal mit 5.113 € bis 10.226 € sachverständig zu würdigen. Aufgrund der augenscheinlich wertigen Ausführung, der Größe der Garage sowie eines 13,62 m² großen Fahrradabstellraums als Nebenraum wird im vorliegenden Fall ein Wert von 10.226 € angesetzt.

Der Wert der werthaltigen Bauteile richtet sich nach den Vorgaben der AGVGA.NRW und wurde wie folgt ermittelt:

Werthaltige Bauteile:

Gauben:

Gaube 1 (Straße) -- > $1,9475 \text{ m} \times 5,435 = 10,58 \text{ m}^2$

Gaube 2 (Garten) --> $1,9475 \times 3,865 = 7,53 \text{ m}^2$

Schleppdachgauben $1.900 \text{ €} \times 2 + 18,11 \text{ m}^2 \times 1.200 = 21.732$

Kelleraußentreppe: 6.000 €

Vordach vor dem Hauseingang:

Die Dachfläche sowie die Ausführung konnten im Ortstermin nicht überprüft werden, auch in der Bauakte konnten keine verlässlichen Daten gefunden werden.

Daher wird die Dachfläche mit 6 m² (2 m x 3 m) und das Material als Stahl/Edelstahl oder vergleichbar unterstellt.

Somit ergibt sich: $6 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 1.800 \text{ €}$

Solaranlage geschätzt 1.000 €

= 30.532 € = rd. 31.000 €

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

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **713.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Rheine bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rheine.

Der Gutachterausschuss gibt für die Ermittlung des Sachwertfaktors eine Funktion an, die abhängig vom vorläufigen Sachwert sowie dem Verhältnis vom Bodenwertanteil zum vorläufigen Sachwert.

$$\text{MAF EFH/ZFH} = 1,07 - (3,38 \cdot 0,000000338) \times \text{vorläufiger Sachwert} - 0,34 \times \text{Bodenwertanteil (dezimal)}.$$

Angewandt auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich folgende Rechnung:

Der Bodenwertanteil beläuft sich auf rd. 34 %.

$$\text{MAF EFH/ZFH} = 1,07 - (713.000 \times 0,000000338) - (0,34 \times 0,34) = 0,714$$

Sachwertfaktor = rd. 0,71

Der Sachwertfaktor wird als marktgerecht erachtet.

Somit ergibt sich folgende Anpassung des vorläufigen Sachwertes:

$$713.000 \text{ €} \times 0,71 = 506.230 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{505.000 \text{ €}}$$

10. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte vorläufig marktangepasste **Sachwert** in Höhe von **505.000 €** entspricht einem Wert von **2.317 €/m² Wohnfläche**.

In den Online-Grundstücksdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheine unter Berücksichtigung der Parameter

- Lage
- Wohnfläche
- Dachgeschoss (ausgebaut)
- Baujahr
- Grundstücksfläche

Vergleichsfaktoren ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften ergibt sich ein Vergleichsfaktor von 2.290 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Zur Feststellung genauer Kosten zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich einen Bausachverständigen zu beauftragen oder Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Flurstück 83

- Wie in Ziffer 3.3 beschrieben, ist mit zukünftigen Straßenausbaukosten zu rechnen. Nach mündlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 22.10.2025 belaufen sich die derzeitigen Erschließungskosten auf etwa 35 €/m² Grundstücksfläche. Da der Zeitpunkt der Maßnahme nach Aussage der Stadt Rheine derzeit noch nicht absehbar ist und Erschließungskosten tendenziell eher steigen, erachtet der Sachverständige nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss einen geminderten Abschlag in Form eines Risikoabschlags von 15 €/m² als sachgerecht. Dieser Abschlag trägt dem ungewissen Eintritt des Kostenanfalls in ausreichendem Maße Rechnung. Hieraus ergibt sich folgende Berechnung: 852 m² × 15 €/m² = 12.780 €, gerundet 13.000 €.
505.000 € - 13.000 € = **492.000 €**

Flurstück 430

- Wie unter Ziffer 3.5 dargestellt, erstreckt sich ein Teil der vorhandenen Garage auf das Flurstück 430. Für die sachverständige Berücksichtigung dieses Überbaus wird auf das im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine auf Seite 63 veröffentlichte Sachwertmodell zurückgegriffen. Danach ist für Garagen ein pauschaler Wertansatz von 5.113 € bis 10.226 €, je nach Bauausführung, modellkonform anzusetzen. Da es sich bei dem auf dem Flurstück 430 befindlichen Gebäudeteil um einen Teil der vorhandenen Garage handelt, der der Größe nach einer Doppelgarage entspricht, wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Zuschlag von 10.000 € angesetzt. Der Ansatz wird als sachgerecht

erachtet, da er auf dem örtlichen Marktmodell beruht und eine nachvollziehbare, überprüfbare und marktgerechte Bewertung darstellt.

- Ebenfalls ist ein Risikoabschlag aufgrund der noch zu entrichtenden Erschließungskosten wie bei dem Flurstück 83 zu berücksichtigen:

Berechnung: $659 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 9.885 \text{ €}$, gerundet 10.000 €.

$185.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = \mathbf{185.000 \text{ €}}$

12. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für die Flurstücke in D-48431 Rheine, Ohner Weg 48 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.09.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

Einfamilienhaus (Flurstück 83):

492.000 €

(in Worten: Vierhundertzweiundneunzigtausend EURO)

Flurstück 430:

185.000 €

(in Worten: Einhundertfünfundachtzigtausend EURO)

Gesamt:

677.000 €

(in Worten: Sechshundertsiebenundsiebzigtausend EURO)

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.




Unterschrift

Robin Ehm

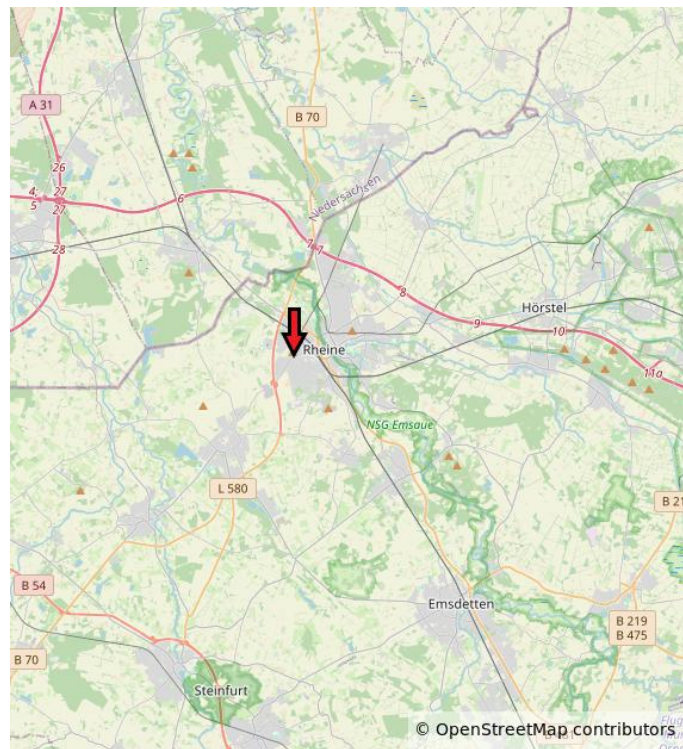
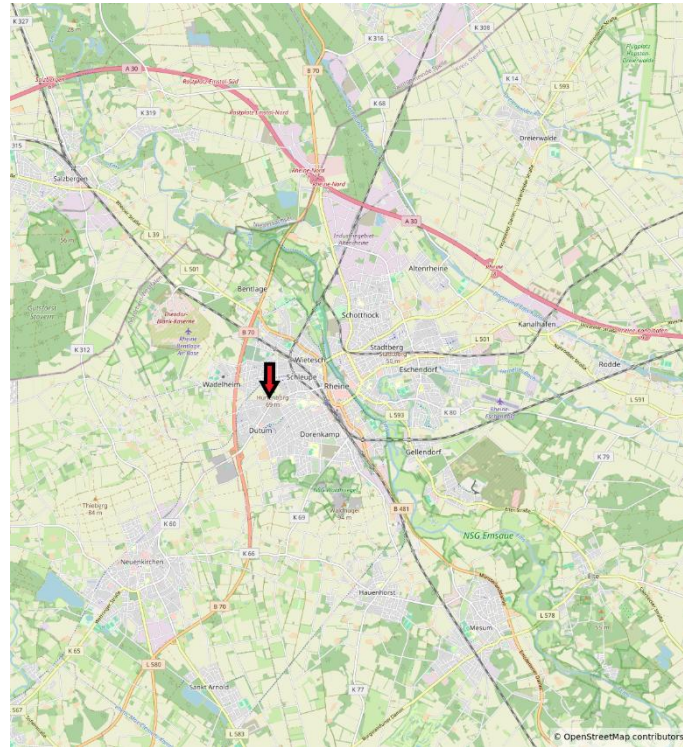
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Anhänge

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

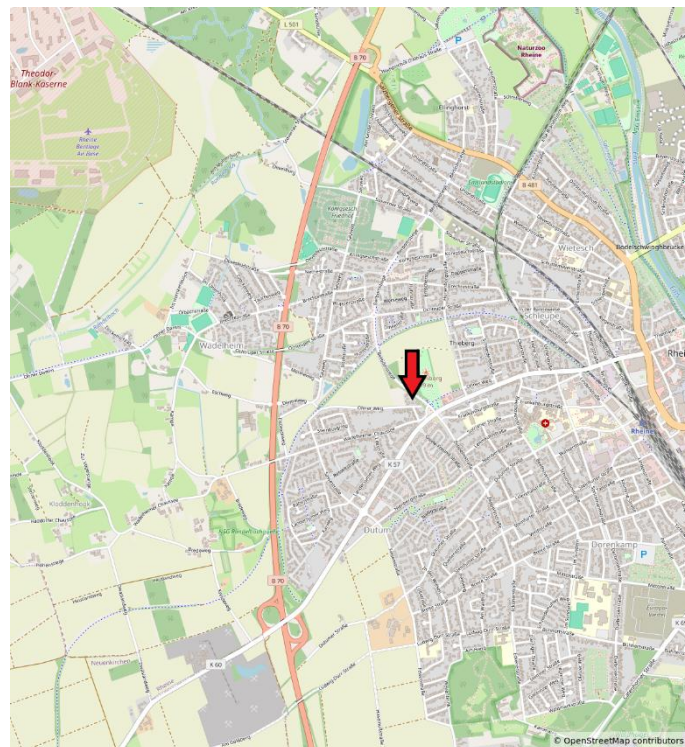
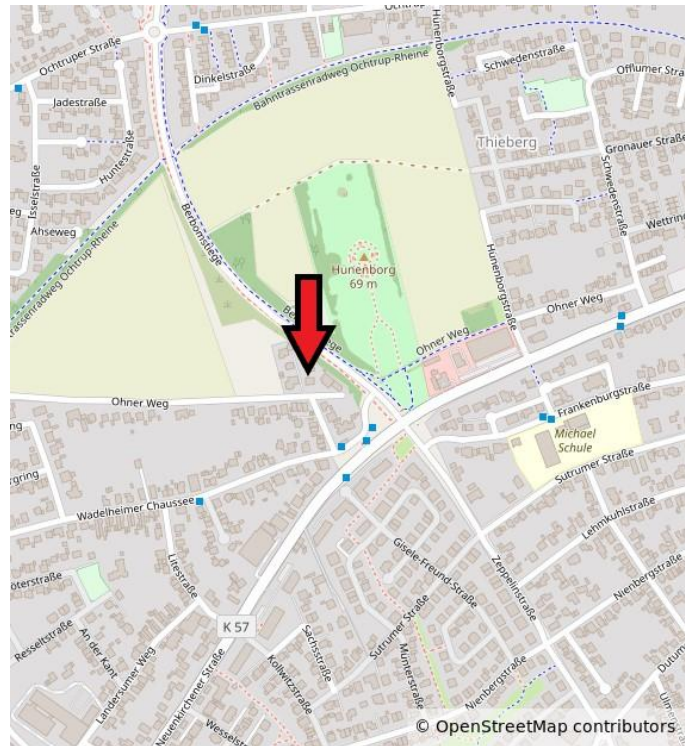
A 1.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.3 Wohnflächenberechnung

Flächenberechnung

Wohnfläche (brutto, digital ermittelt)

Erdgeschoss

Gard./WF/Treppe	=	17,68 m ²
HW	=	16,44 m ²
Aufenthalt	=	20,05 m ²
Bad	=	5,59 m ²
Schlafen	=	12,07 m ²
Wohnen	=	22,81 m ²
Essen	=	20,05 m ²
Kochen	=	15,51 m ²
WC	=	2,50 m ²

Erdgeschoss insgesamt: = 132,70 m²

Dachgeschoss

Flur	11,37 m ²	+ (3,93 m ² x 0,5)	=	13,33 m ²
Arbeiten	5,85 m ²	+ (2,71 m ² x 0,5)	=	7,21 m ²
Bad			=	12,17 m ²
Ankleide	6,73 m ²	+ (2,76 m ² x 0,5)	=	8,11 m ²
Eltern	15,99 m ²	+ (4,4 m ² x 0,5)	=	18,19 m ²
Kind 1			=	14,92 m ²
Kind 2	10,26 m ²	+ (2,32 m ² x 0,5)	=	11,42 m ²

Dachgeschoss insgesamt = 85,35 m²

Hinweis:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der Wohnflächenberechnung von 2012 aus der Bauakte. Hieraus ergibt sich eine Wohnfläche von rd. 218 m². Plausibilisiert wurde dies anhand des Verhältnisses von Wohnfläche zur Geschossfläche (Wohnflächenfaktor Erdgeschoss 0,79 und Obergeschoss 0,64).

A 1.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen

48431 Rheine, Ohner Weg 48



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03706006 vom 25.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

A 1.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

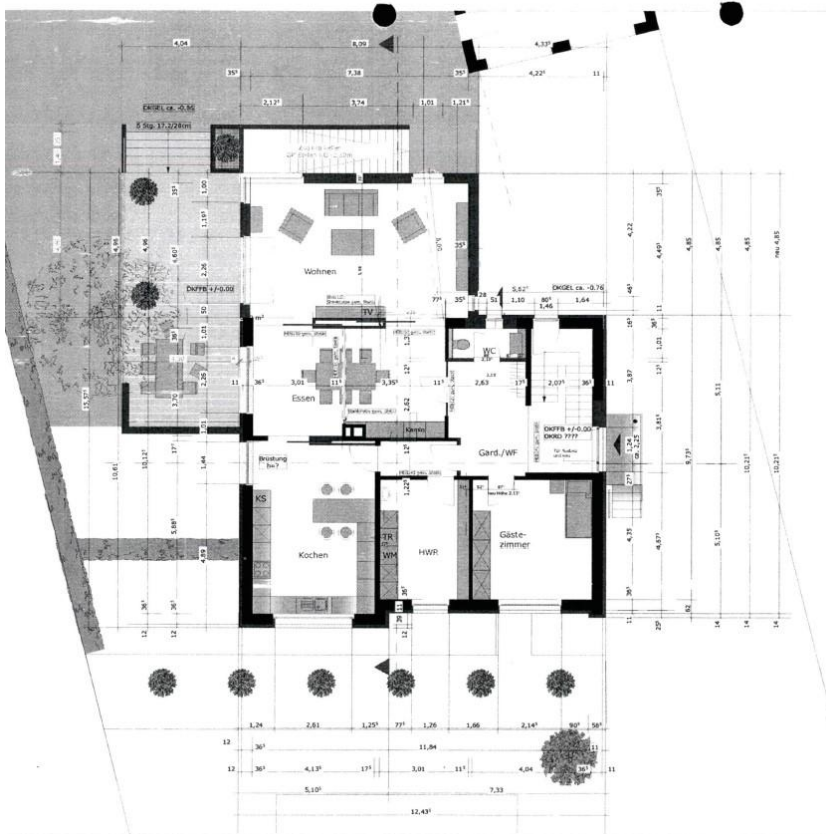
Baulastenverzeichnis von Rheine Stadt		Baulastenblatt Nr. 5335	Seite 1
Grundstück	Ohner Weg 48		
Gemarkung	Rheine Stadt	Flur 117	Flurstück 430
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Als Eigentümer des Grundstückes Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 430, verpflichte ich mich, zugleich für meine Rechtsnachfolger, das vorgenannte Grundstück gemeinsam mit dem Grundstück Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 83, zur Sicherung des öffentlichen Baurechtes als eine Einheit im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018 zu betrachten. Hierdurch wird dauerhaft gewährleistet, dass für die in Anspruch genommenen Grundstücke keine Verhältnisse entstehen, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen oder nach geordneten baurechtlichen Vorschriften, zuwiderlaufen. Eingetragen, 10. März 2020 gez. Kenning (techn. Angest.) (DS)		

Baulastenverzeichnis von Rheine Stadt		Baulastenblatt Nr. 5336	Seite 1
Grundstück	Ohner Weg 48		
Gemarkung	Rheine Stadt	Flur 117	Flurstück 83
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Als Eigentümer des Grundstückes Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 83, verpflichte ich mich, zugleich für meine Rechtsnachfolger, das vorgenannte Grundstück gemeinsam mit dem Grundstück Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 430, zur Sicherung des öffentlichen Baurechtes als eine Einheit im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018 zu betrachten. Hierdurch wird dauerhaft gewährleistet, dass für die in Anspruch genommenen Grundstücke keine Verhältnisse entstehen, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen oder nach geordneten baurechtlichen Vorschriften, zuwiderlaufen. Eingetragen, 10. März 2020 gez. Kenning (techn. Angest.) (DS)		

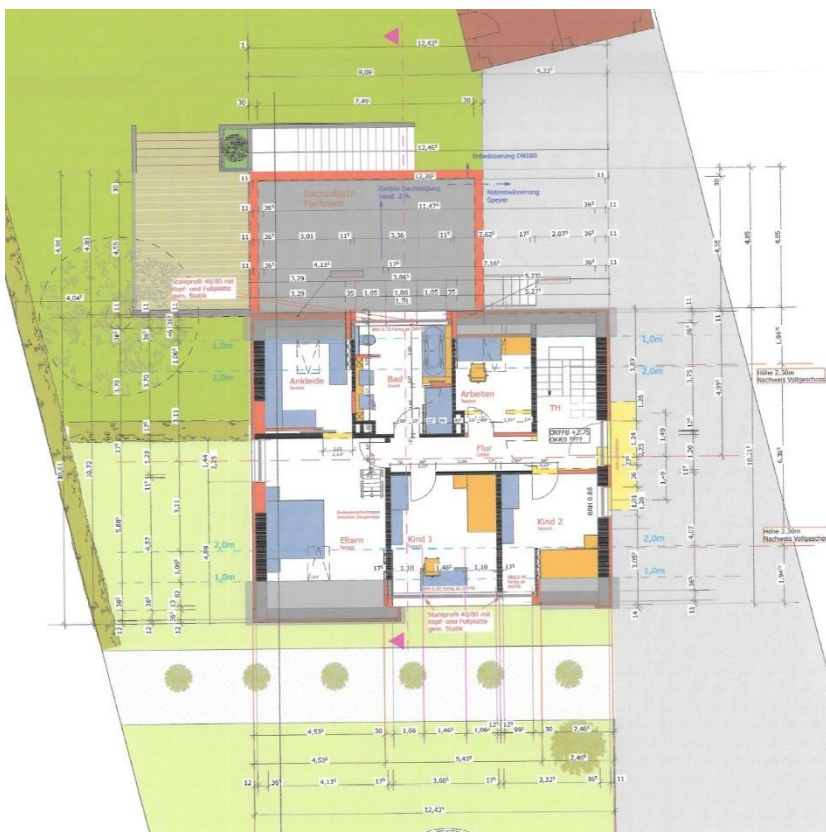
A 1.6 Gebäudezeichnungen



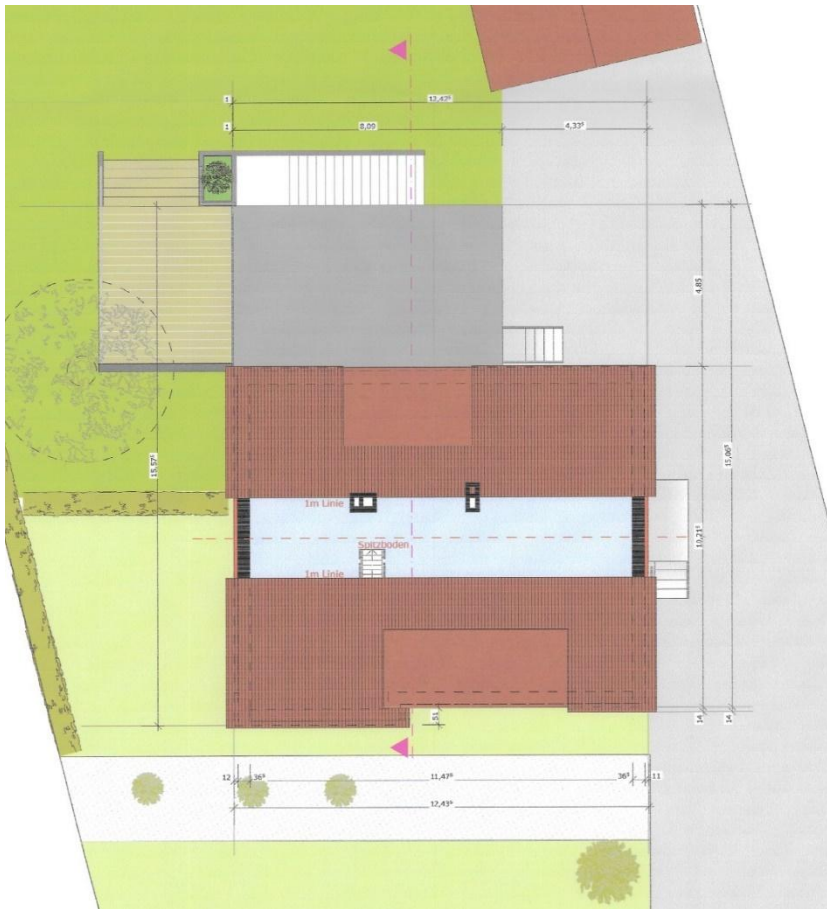




Gebäudezeichnung von 2011 vom Erdgeschoss



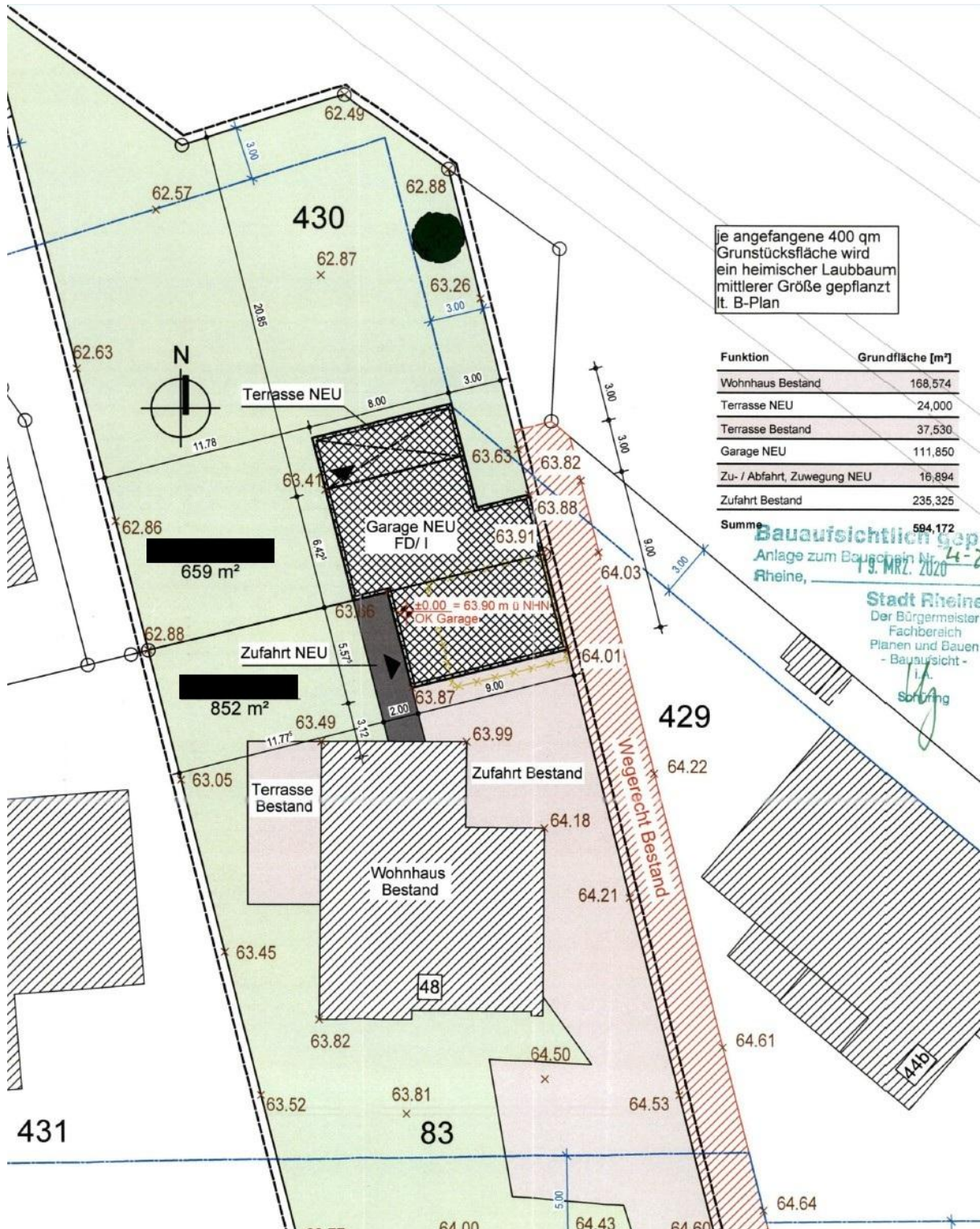
Gebäudezeichnung von 2011 vom Dachgeschoss



Gebäudezeichnung von 2011 vom Spitzboden



Gebäudezeichnung von 2011 vom Kellergeschoss



Darstellung der Grundstücksbebauung

A 2 Fotodokumentation



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Ansicht in die Einfahrt



Ansicht von Südosten

A 3 Erläuterung zur Wertermittlung, Hinweis zu Rundung und Literatur- und Rechtsquellen

A 3.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der SW-RL beschriebene Ermittlungsmodell.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes

aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören alle Flächen, die ausschließlich zu dieser Wohnung zählen, also auch Flure, Küche und Abstellräume. Für die Wohnflächenberechnung ist demzufolge die Grundfläche der zur Wohnung gehörenden Räume für die alleinige und gemeinschaftliche Verwendung der Mieter relevant.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = $(1+p)/100$

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge (abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag) sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Eigentumswohnung Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Marktwert entspricht.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Bruttogrundfläche (Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die

Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277² sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D. h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 3.2 Hinweise zu Rundung

Um abschließend keine Exaktheit vorzutäuschen, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erreichbar ist, erfolgte eine Rundung der Endergebnisse.

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Sommer/Kröll: „Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung“, 5. Auflage 2017).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt nachfolgendem Schema:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	Auf volle Fünfhunderter	4.260,33 € = 4.500 €
< 100.000,00	Auf volle Tausender	21.370,11 € = 21.000,00 €
< 500.000,00	Auf volle Fünftausender	173.401,89 € = 175.000,00 €
< 1.000.000,00	Auf volle Zehntausender	618.401,89 € = 620.000,00 €
> 1.000.000,00	Auf volle Hunderttausender	3.875.231,70 € = 3.900.000,00 €

A 3.3 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 14. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2024
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung