

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt **Einfamilienhaus Nutzung als Büro und Wohnung mit Doppelgarage.**

Kommune: Stadt Emsdetten
Gemarkung: Emsdetten
Lagebezeichnung: Bela Bartkok Str. 3
Flur: 65
Flurstück(e): 849,921 und 918,931
Größe: 1.323 m² davon 9 m² Verkehrsfläche
Grundbuch: Emsdetten,
Eigentümer/in: XXXXXXXXXXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungstichtag 20.12.2024 und den Qualitätsstichtag 20.12.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

589.000€

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Nachbarschaft	6
2.1.2 Verkehrsanbindung	7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.4 Umwelteinflüsse	7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.3 Rechte und Belastungen	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgroße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	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 Demographische 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 Vergleichswerte	20
3.3.2 Bodenrichtwerte	20
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.3.4 Gesamtbodenwert	21
3.4 Sachwertverfahren	22

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	22
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	29
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	30
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	33
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.5.5 Ertragswert	34
3.6 Verkehrswert	35

- 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 44 Seiten

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	22.11.2024
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 32/24
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll durch zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Besonderheiten:	Keine umfassende Innenbesichtigung, keine umfassende Fotodokumentation. Diverse Feuchtigkeitsschäden, Lt. Herr Ross sind die Dachräume zu Wohnzwecken ausgebaut. Dies konnte nicht überprüft werden. i
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am:	20.12.2024
weitere Teilnehmer/-innen:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 20.12.2024.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (20.12.2024).

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 Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszüge aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Emsdetten
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Emsdetten
- Auskunft zu Baulasten
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

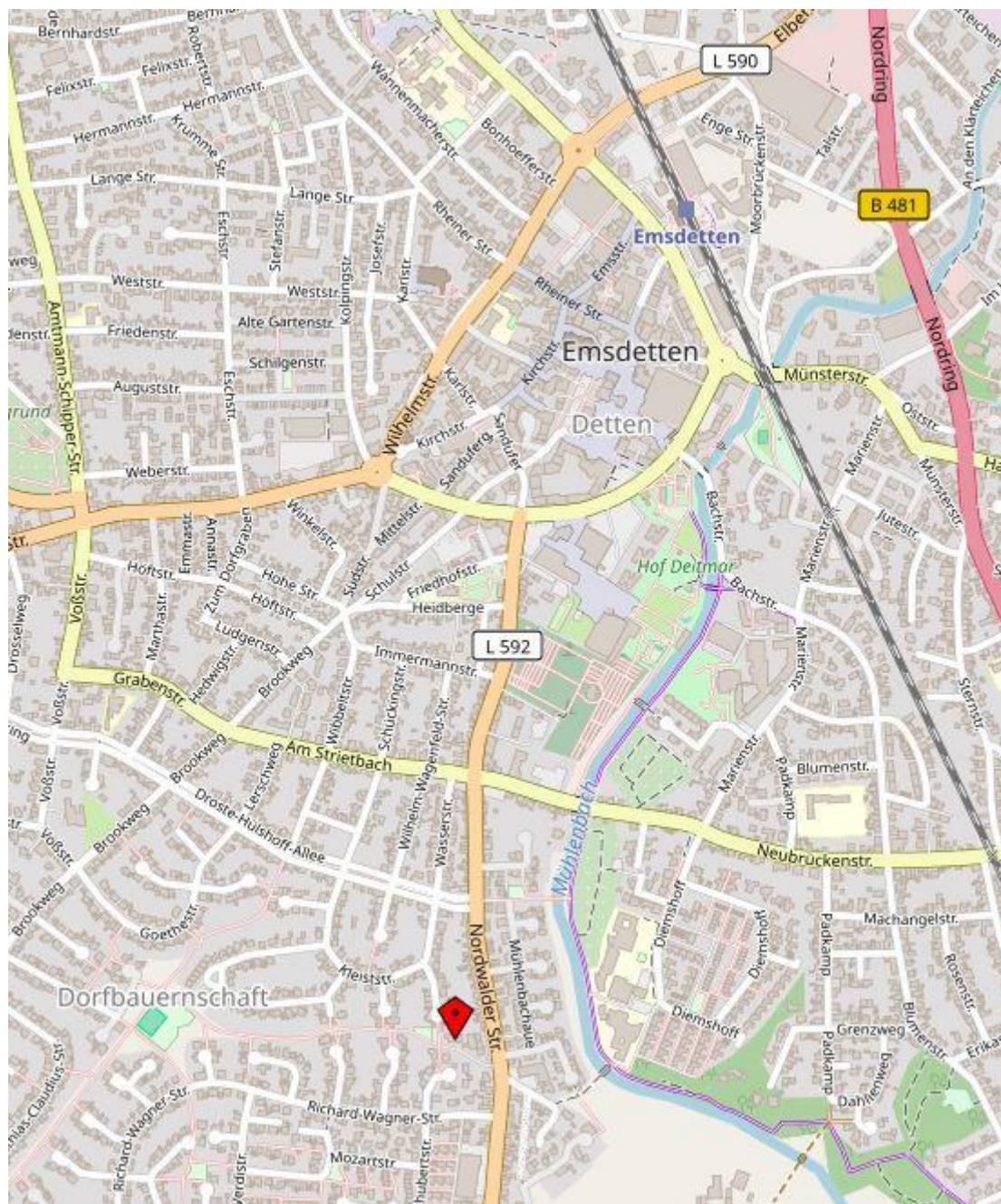
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagermerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt südlich des Zentrums der Stadt Emsdetten an der Bela Bartkok Str. , Sackgasse mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Emsdetten beträgt 1 km.

Übersichtskarte



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

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1,6 km Entfernung die Bundesstraße 481, welche von Münster bis nach Rheine verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Greven auf die A1) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Ort. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1,5 km.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

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

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

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 13 km entfernt in Greven.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Sackgasse mit sehr geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet der 70er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Emsdetten vor, der am 31.03.1977 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Wohngebiet mit offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Bela Bartkok Str.“ nach Auskunft der Stadt Emsdetten als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Emsdetten 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 Emsdetten in naher Zukunft nicht zu erwarten.

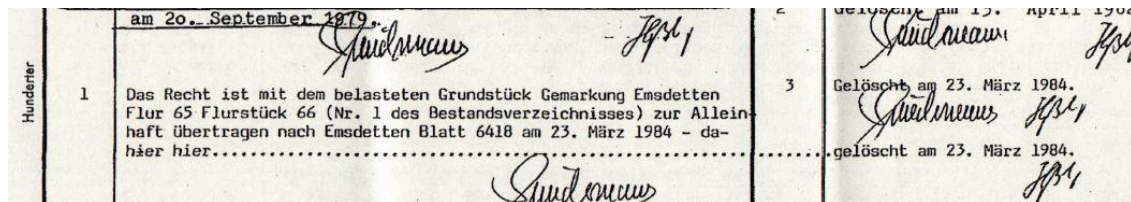
2.2.3 Rechte und Belastungen

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. / :

7	4/5,6	Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB bis zum 31. Dezember ± 2005. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. September 1995 -Urk.R.Nr. 823/95 des Notars Heitjans in Emsdetten- eingetragen am 07. Dezember 1995.
8	4/5 - auf dem 1/2 Anteil Renate Ross	Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Franz-Josef Groß, Emsdetten, geboren am 30. Januar 1958. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. September 1995 -Urk.R.Nr. 823/95 des Notars Heitjans in Emsdetten- eingetragen am 07. Dezember 1995.
9	4/5 - auf dem 1/2 Anteil F.-J. Groß	Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Renate Roß geborene Pötter, Emsdetten, geboren am 29. Dezember 1950. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. September 1995 -Urk.R.Nr. 823/95 des Notars Heitjans in Emsdetten- eingetragen am 07. Dezember 1995.
10	5,6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 32/24). Eingetragen am 17.10.2024. Gilhaus



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

Baulasten

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.12.24 ergab, dass auf den Grundstücken keine Baulast eingetragen ist.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor. Die aktuellen Mietverträge liegen nicht vor. Es lagen alte Mietverträge vor, die nach Auskunft von Herr Ross keine Gültigkeit haben. Am Klingelschild war für die Räume im DG Mieter Domokos und Holzweissig notiert. Im EG wird eine Steuerberaterpraxis Ross & Ortmeier betrieben. Hierfür soll es länger Kündigungsfristen geben. Der Sachverhalt konnte wegen nicht vorliegender Mietverträge nicht geprüft werden.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die insgesamt 1.323 m² großen Wertermittlungsgrundstücke ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 41 m und die mittlere Tiefe ca. 28 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

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

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Bela Bartkok Str.“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Sackgasse ohne Rad- und Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. 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.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: teilweise unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut, nicht geprüft
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1980; 1993 Umbauten, Erweiterungen zum Teil ohne Genehmigung, gemäß Angabe von Herrn Ross
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfl.: 712 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 386 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 210 m ² (Garage und Kellerräume)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: 6 Abstellräume inkl. Heizung und Flur
	im Erdgeschoss (EG): 8 Büroräume, 1 Sozialraum, 2 WCs, 1 Durchgangsraum als Registratur, Diele.

im Dachgeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad, Empore, Bodenraum
(DG): wurde evtl. umgebaut. Keine Besichtigung

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Evtl. gibt es Feuchteschäden durch Dachundichtigkeiten, die aber Großteiles behoben sein sollen.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich Wärmedämmung mit Standard 1980
Dach:	Satteldach Wellfaserzementplatten und Reparaturen aus Bitumenabklebung gedämmt im Standard von 1980 Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs Nebeneingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs. Die Nebentüren sollen reparaturbedürftig sein.
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs.
Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv evtl. Leichtbauweise überwiegend Anstrich
Innentüren:	überwiegend einfache zum Teil höherwertige Holztüren in Holzzargen.
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über dem Keller mit Estrich zum Teil Naturstein zum Teil Fliesen und Industrieflis im Erdgeschoss Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich, ausreichender Tritt- und Luftschallschutz des Baujahres Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe üblicher Art und Ausführung zum Spitzboden vermutlich Einschubtreppe
Fußbodenbelag:	tlw. Teppichboden, Naturstein und Fliesen.

Sanitäreinrichtungen:	Bad im DG soll erneuert sein. Ausstattung nicht bekannt, da keine Besichtigung.
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, ca. 15 Jahr alt, keine Besichtigung Zum Teil Fußbodenheizung zusätzlicher Kaminanschluss im EG, evtl. ohne Funktion
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Fledermaus ca. 9 m ² Ansichtsfläche Loggia im DG

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Diverser Feuchteschäden im Dachgeschoss, im EG rechts, in der Garage, - Holzanstriche Außen inkl. Fenster, Schiebetüren lt. Herrn Ross (nicht geprüft), Kamin evtl. ohne Funktion
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich)

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 Jah.),
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 überwiegend eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als baujahrsgemäß, jedoch nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

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): 44 Jahre

Modernisierungen:

(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen

ein Bad im DG (nicht geprüft)
Heizung 15 Jahr alt (nicht geprüft)

ermittelte Restnutzungsdauer: 37 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

Unterkellerung: nicht unterkellert

nicht ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1988; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: 50 m²

Nutzfläche: 42 m²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Verblender und Anstrich

Dach: Flachdach vermutlich mit Bitumenabklebung

Außentore und -türen: Stahlschwinger, Stahlaußentür

Geschossdecken / Fußböden: Stahlbeton

Fußbodenbelag: kein Belag, Estrich

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: - Dach ist undicht Wassereinbruch

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend) Unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung: Mittel

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, evtl. über fremdes Grundstück,
<u>Plattierungen:</u>	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Nicht vorhanden
<u>Einfriedung:</u>	Einfache Ummauerung von Grundstücksteilen zu öffentlichen Flächen
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die nachfolgend aufgelisteten tatsächlichen Ertragsdaten wurden vom Eigentümer mitgeteilt. Die Mietverträge lagen nicht vor.

Mietobjekt	Laufzeit	Größe	monatliche Nettokaltmiete	Besonderheiten
Büro EG	Nicht bekannt	237m ²	1.582,92 €	Kündigungsfristen nicht bekannt
Wohnung DG	Nicht bekannt	140 m ²	865,17 €	Inkl. ausgebaute Dachräume

Die aktuellen Mietverträge lagen nicht vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 22.12.2024) ist für die Stadt Emsdetten bis 2035 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,7 % zu erwarten.

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem 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:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- 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 bzw. 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 Werteinfluss 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 bzw. 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 vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet bzw. 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.

Unterstützend 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 bzw. 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 Vergleichswertverfahren (§§ 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 Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 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 bzw. Unterschiede sachrecht 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 Emsdetten.

Die gewählte Adresse ist: Bela-Bartok-Str. 3.



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 360 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
 - offene
 - Geschossflächenzahl von 0,5 I-II Bauweise 30 Meter tief.
- Bis 900 m² wird lt. Boris NRW keine Anpassung gemacht.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 360€/m² ab.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der Größe und dem Wegeanteil gegeben. Zudem gibt es 9 m² bei zwei Flurstücken, die als Verkehrsfläche deklariert sind.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$360 \text{ €/m}^2 \times 0,71225 = \text{rd. } \mathbf{256,41 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	900	360,00	324.000
Σ marktübliche Flächen		900		324.000
zusätzliche Fläche	Verkehrsf. Garten	423	36,00	15.228
Σ zusätzliche Flächen (boG)		423		15.228
Bodenwert insgesamt		1.323		339.228

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 zu Grunde 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 zu Grunde 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 liegt im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden und sonstige Unsicherheiten wegen der nicht umfänglichen Besichtigung vor.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe 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, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe 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	809
NHK 2010	€/m ²	706
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	20.000
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	591.154
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,80
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	1.116.099
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	44
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	37
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,4625
Gebäudesachwert	€	516.196
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	516.196

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):	€	10.000
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	26.134
Sonstiges	€	10.000
Doppelgarage		
Sonstiges	€	
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	46.134

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)	€	324.000
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	516.196
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	46.134
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	886.329

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:

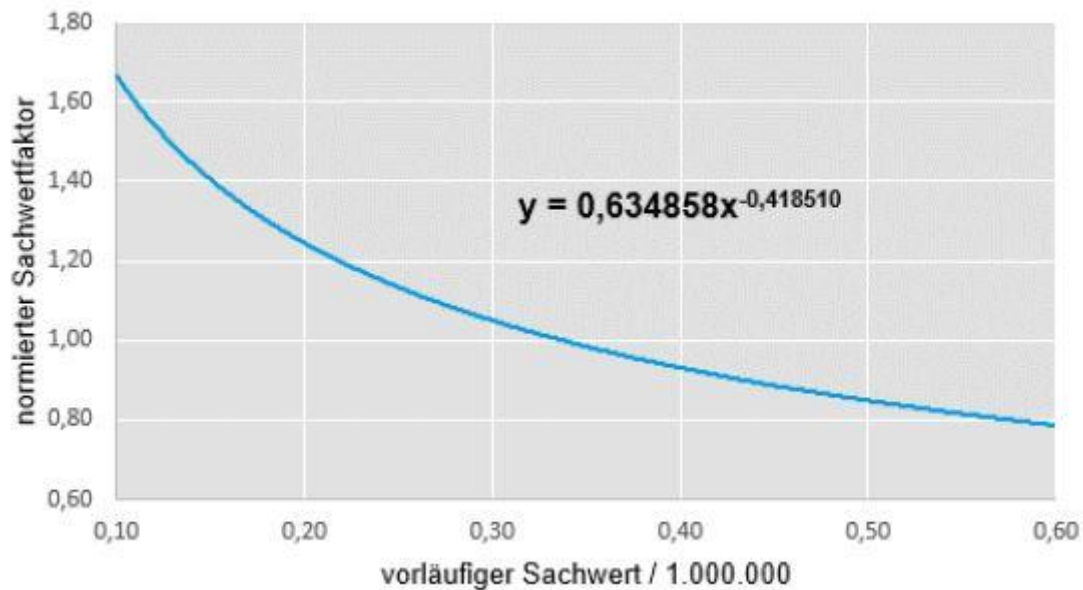


Tabelle 33 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - Sachwertverfahren -

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Altenberge		1,16
	Zweifamilienhaus	0,94	Emsdetten		1,08
(fiktives) Baujahr ¹	bis 1980	0,88	Greven		1,20
	1981 bis 1990	0,96	Hopsten		0,87
	ab 1991	1,00	Hörstel		0,92
			Horstmar		1,00 *
			Ibbenbüren		1,00

Graphiken Sachwertfaktoren und zugehörige Umrechnungskoeffizienten

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAG

$nSF = 0,634858 \times (866.329/1.000.000) \text{ hoch } -0,41851 = 0,67415063$

individueller Umrechnungskoeffizient = $0,96 \times 1 \times 1,08/3 = 1,0133333$

objektspezifischer Sachwertfaktor $0,67415063 \times 1,0133333 = \text{rd. } 0,68$

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei **0,68**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 32% unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	886.329
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,68	
Marktanpassung	in €	-283.625
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	602.704

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

9 m² als zwei einzelne Flurstücke sind Verkehrsfläche und der Teil des Grundstücks über 900 m² wird als Garten und Wegefläche beurteilt.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in €	€	-20.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-20.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	15.228
Wertansatz der boG's	€	-4.772

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	€	602.704
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-4.772
Sachwert des Grundstück	€	597.932
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren gerundet €		598.000

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 Grundstücks- wert 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 Grund- stücks

- 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 kapitali- siert 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 aufzu- teilen. 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 Reinertragsan- teil, 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 be- sonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohrertrag

Der Rohrertrag (§ 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 Werter- mittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erziel- ten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar ge- nutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die tatsächlichen Mieten sind weitgehend marktüblich und werden der weiteren

Berechnung zugrunde gelegt.

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
1	DG Wohnen	140	6,18 €/m ²	10.382
1	Büro	237	6,68 €/m ²	18.995
1	Doppelgarage	2	30,00 €/m ²	720
3		379		30.097
jährlicher Rohertrag			€	30.097

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	351
	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0	570
	sonstige	je Einheit pro Jahr	92	92
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,80	1.932
	Gewerbe	€/m ² pro Jahr	13,80	3.271
	sonstige	je Einheit pro Jahr	104	104
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
	Gewerbe	in % des Rohertrags	0,0	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	208
	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	760
	sonstige	in % des Rohertrags	2,0	14
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	7.301
BWK in % des Jahresrohertrages				24,3
jährlicher Reinertrag			€	22.796

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 verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Zweifamilienhaus) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 2,0 % bis 3,9 Prozent (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, S. 75). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **3** 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 **37,0** 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	€	22.796
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz in %	3	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)	€	-9.720
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	13.076
mittlere Restnutzungsdauer Jahre	37,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz %	3,00	
Kapitalisierungsfaktor	22,1672	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	289.852

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)	€	324.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	289.852
vorläufiger Ertragswert	€	613.852

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 vorläufige 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 Werteinfluss beibringt. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss 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 Werteinfluss beibringt. 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 die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Diverse Feuchtschäden in der Garage, an den Außenwänden, am Dach und in einem Innenraum. Evtl. muss das Dachgeschoss saniert werden. Die ehemaligen Dachräume sollen ohne Genehmigung ausgebaut worden sein. Eine Besichtigung im DG fand nicht statt.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)		€	-20.000
Sonstiges	Diverse Feuchteschäden	€	-20.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€	15.228
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		€	-24.772

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		€	613.852
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		€	-24.772
Ertragswert		€	589.080
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet €	589.000

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 (=598.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (=589.000€) 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 Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren 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

589.000€

(in Worten: fünfhundertneunundachzigtausend Euro)

abgeleitet.



Emsdetten den 28.12.2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (2005-2)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Fotografien

Grundrisszeichnungen