



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 (*Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum, hier auftragsgemäß erbbauzinsfrei*):

Kommune:	Stadt Emsdetten
Gemarkung:	Emsdetten
Lagebezeichnung:	Saphirweg 2
Flur:	58
Flurstück(e):	1174
Größe:	232 m² Anteil der Nutzung/Werthaltige Anteil.
Grundbuch:	Emsdetten, 15542
Eigentümer/in:	hier anonymisiert

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungstichtag 29.04.2025 und den Qualitätsstichtag 29.04.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

375.000€

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	6
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen	6
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	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgroße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Hauptgebäude	10
2.3.6 Außenanlagen	13
2.3.7 Ertragsverhältnisse	13
2.4 Künftige Entwicklungen	13
2.4.1 Demographische Entwicklung	13
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5 Entwicklungszustand	14
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
3.1 Grundlagen	15
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2 Kaufpreissammlung	15
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
3.1.4 Literatur	15
3.2 Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	16
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3 Bodenwert	18
3.3.1 Vergleichswerte	18
3.3.2 Bodenrichtwerte	18
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	19
3.3.4 Gesamtbodenwert	20
3.4 Sachwertverfahren	21
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	21

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	24
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	24
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	25
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	26
3.6 Allgemeines Ertragswertverfahren	28
3.6.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	28
3.6.2 Vorläufiger Ertragswert	30
3.6.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	30
3.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.6.5 Ertragswert	31
3.7 Verkehrswert	32

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	20.03.2025
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	12 K 34/24
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Besonderheiten:	Wohneigentum als DHH und Erbbaurecht, ungleiche Grundstücksteilung
Ortsbesichtigung am:	29.04.2025
weitere Teilnehmer/-innen:	Hier anonymisiert und der Sachverständige

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 auftragsgemäß der 29.04.2025 (Tag der Besichtigung).

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 (29.04.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.6 Unterlagen

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

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Emsdetten am Saphirweg 2, einer Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Emsdetten beträgt 2,0 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. 3,2 km Entfernung die Bundesstraße 481. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Greven auf die A1) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 15 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Emsdetten. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 3,0 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. 12 km entfernt in Greven.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem 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 in einer Stadtrandlage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lage-merkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut 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.35B der Stadt Emsdetten vor, der am 26.02.2009 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, Einzelhäuser, mit Pultdach oder Flachdach sowie offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

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

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

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über den „Saphirweg“ 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.

Amtsgericht Rheine		Grundbuch von Emsdetten	Blatt 18113	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Erbbauzins in Höhe von jährlich 3.029,60 EUR - mit Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 15471. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Bezug: Bewilligung vom 29.06.2009 (UR-Nr. 400/09, Notar Hubert Heitjans, Emsdetten). Eingetragen am 08.09.2009 in Blatt 15542. Aufgrund Teilung des Erbbaurechtes und Bildung von Wohnungserbbaurecht in die Blätter 18112 und 18113 übertragen am 10.02.2025. Gebbecken		
2	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 15471. Eingetragen am 08.09.2009 in Blatt 15542. Aufgrund Teilung des Erbbaurechtes und Bildung von Wohnungserbbaurecht in die Blätter 18112 und 18113 übertragen am 10.02.2025.		
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 34/24). Eingetragen am 04.12.2024 in Blatt 15542. Aufgrund Teilung des Erbbaurechtes und Bildung von Wohnungserbbaurecht in die Blätter 18112 und 18113 übertragen am 10.02.2025. Gebbecken		

Amtsgericht Rheine		Grundbuch von Emsdetten	Blatt 18113	Abteilung II
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1		
4	5	6	7	
1	Der Erbbauzins ist infolge Teilung des Erbbaurechts wie folgt neu festgesetzt: Der Erbbauzins beträgt jährlich 2029,16 Euro (zweitausendneunundzwanzig 16/100 Euro) bezüglich des unter BV-Nr. 1 in Emsdetten Blatt 15112 eingetragenen Erbbaurechts. Der Erbbauzins beträgt jährlich 2029,16 Euro (zweitausendneunundzwanzig 16/100 Euro) bezüglich des unter BV-Nr. 1 in Emsdetten Blatt 18113 eingetragenen Erbbaurechts. Bezug: Bewilligung vom 07.11.2024 (UR-Nr.: 501/2024, Notar Lutz Heitjans, Emsdetten) Eingetragen am 10.02.2025. Gebbecken			

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

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Das bei der Stadt Emsdetten geführte Baulastenverzeichnis enthält lt. Auskunft vom 31.03.25 keine Eintragungen.

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. Der Mietvertrag lag nicht vor.

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

Das gesamte 541 m² große Wertermittlungsgrundstück ist unregelmäßig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen. Der nutzbare Grundstücksanteil für das zu bewertende Wohnungseigentum ist wesentlich kleiner als das des anderen Wohnungseigentums.

2.3.2 Nutzung

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

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den „Saphirweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße ohne beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Sachverständig 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: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 2014; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 160 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: Ca. 120 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: Kein Keller
	im Erdgeschoss (EG): Wohn- Esszimmer, Küche, WC, Abstellraum,
	im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Hauswirtschaftsraum und Bad
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich und Verblender, Wärmedämmung im Standard des Baujahrs
Dach:	Pulldach zum Teil Flachdach, Dachziegeln und Bitumen Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt Isolierverglasung, mittlere Qualität des Baujahrs. Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; keine elektrische Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs.

Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv Tapete mit Anstrich Wandfliesen (raumhoch) und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	übliche Holzfüllungstüren in Holzzargen.
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke im Erdgeschoss Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Deckenverkleidung mit Tapete und Anstrich
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe mit Fliesen üblicher Art und Ausführung.
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat und Fliesen üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Toilette mit WC und Waschbecken im EG. Bad im DG mit WC, Waschbecken, Wanne, jeweils mittlerer Standard Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Flachheizkörper.
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Flachdachgaube

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Keine zu berücksichtigenden
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am

Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,2 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.

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): 10 Jahre

Modernisierungen:

(Zeit / Umfang)

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

ermittelte Restnutzungsdauer: 70 Jahre

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

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonplatten
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Metallzaun und Hecke
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche insgesamt übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Schuppen: Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen Betonsteinpflaster Carport: Holzkonstruktion Betonsteinpflaster
<u>Sonstige Anlagen:</u>	½ Allgemeinstellplatz
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

2.3.7 Ertragsverhältnisse

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

Mietobjekt	Laufzeit	Größe	monatliche Nettokaltmiete	Besonderheiten
Wohnung EG und DG	Nicht bekannt	120 m ²	925 €	DHH

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: 14.05.2025) ist für die Stadt Emsdetten bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,7 % zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass 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 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 Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht 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.

Vorrangig wendet der Sachverständige 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.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend 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 der Gemeinde) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen 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.

Folgende Vorgaben aus der Anwendungsverordnung der ImmoWertV machen es fast unmöglich, nachvollziehbar begründete Vergleichswerte zu ermitteln.

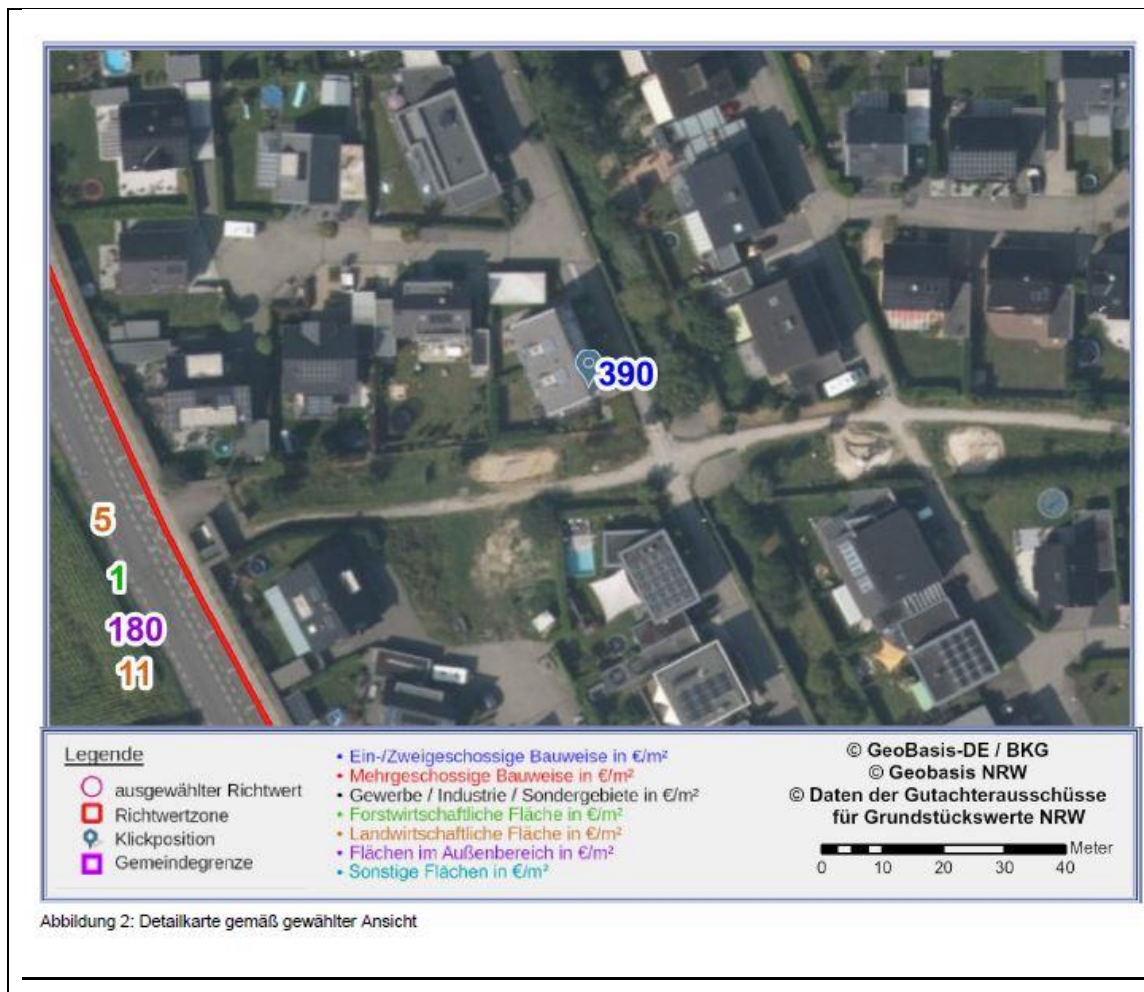
Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine oder nur unerhebliche Abweichungen aufweist oder nur Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 3 in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine hinreichende Übereinstimmung eines Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse zu den jeweiligen Stichtagen nicht wesentlich geändert haben oder bei solchen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse, deren Auswirkungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge, berücksichtigt werden können

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)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024 © Jahr

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 390 €/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 Bauweise
- Grundstückstiefe 30 m

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 390 €/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 nicht gegeben.

Der Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung wurde mit je 500/1000 angegeben. Der nutzbarer Grundstücksanteil für diese Wohnung ist aber ca. 38,5m² kleiner als die Hälfte des Grundstücks. Das sind ca. 14,25 % vom Grundstück.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	232	390,00	90.480
Σ marktübliche Flächen		232		90.480
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		232		90.480

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 ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Gaube vor. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 3.000 € berücksichtigt.

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	160
NHK 2010	€/m ²	942
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	3.000
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	153.720
Baupreisindex am WE-Stichtag		187,20
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	287.764
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	10
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	70
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,8750
Gebäudesachwert	€	251.793
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	251.793

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):		€	7.554
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation			
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage		€	10.072
Sonstiges		€	0
Carport			
Sonstiges		€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	17.626

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:

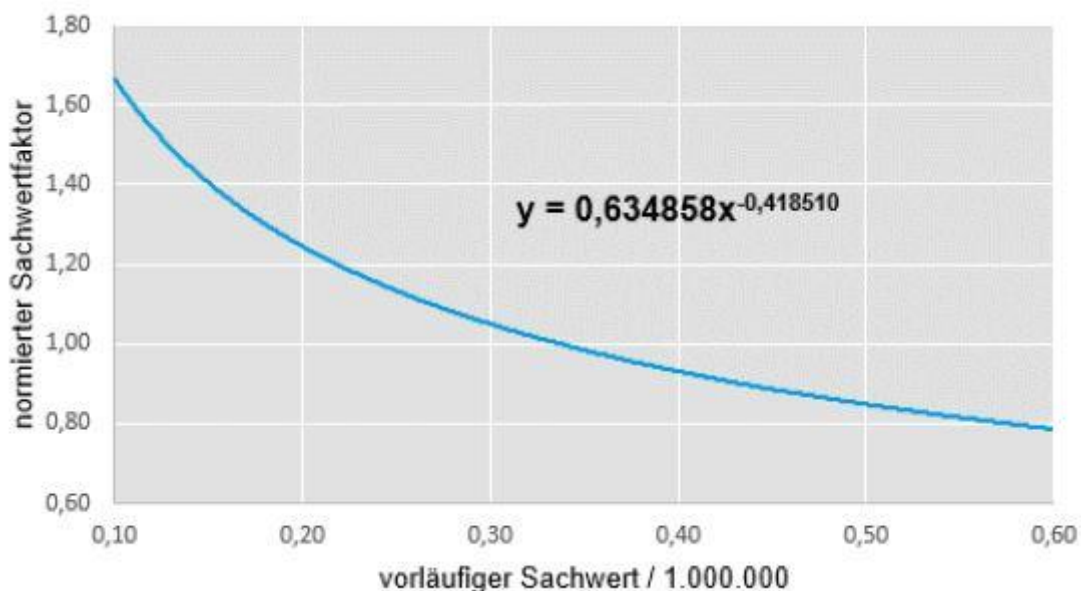
Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	90.480
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	251.793
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	17.626
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	359.899

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:



Graphiken Sachwertfaktoren und zugehörige Umrechnungskoeffizienten

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAG © 2024

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des

Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 1,04, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 4 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	359.899
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,04	
Marktanpassung	in €	14.814
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	374.712

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 keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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	€	374.712
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Sachwert des Grundstücks	€	374.712
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	375.000

3.6 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 erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung auf- zuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermit- telt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertrags- anteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermit- telt wird.

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

3.6.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am 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	Monatsmiete	Jahresmiete
		m ²		€
1	Wohnen	119	7,77 €/m ²	11.100
1		119		11.100
jährlicher Rohertrag			€	11.100

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Sachverständigen sachverständig und modellkonform (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, S. 90) wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag			€	11.100
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	23	-2.553
jährlicher Reinertrag			€	8.547

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 Wertermittlungstichtag 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 nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 1,4 bis 2,6 Prozent (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, S. 80). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu 1,75 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 über die Erträge gewichtet gemittelte Restnutzungsdauer von 70,0 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			€	8.547
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	1,75	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-1.583
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	6.964
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	70,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	1,75	
Kapitalisierungsfaktor			40,1779	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	279.783

3.6.2 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)			€	90.480
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	279.783
vorläufiger Ertragswert			€	370.263

3.6.3 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.

3.6.4 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 keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.6.5 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			€ 370.263
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 0
Ertragswert			€ 370.263
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet	€ 370.000

3.7 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 (=375.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Ertragswert (=370.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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

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

375.000€

(in Worten: dreihundertfünfsiebzigtausend Euro)

abgeleitet.

Erläuterung. Hier wird der Verkehrswert, wie vorgegeben, erbbauzinsfrei ermittelt. Die Wertminderung die Reallast Erbbauzins wird im Verfahren von Gericht berücksichtigt.

Emsdetten, den 14.05.2025



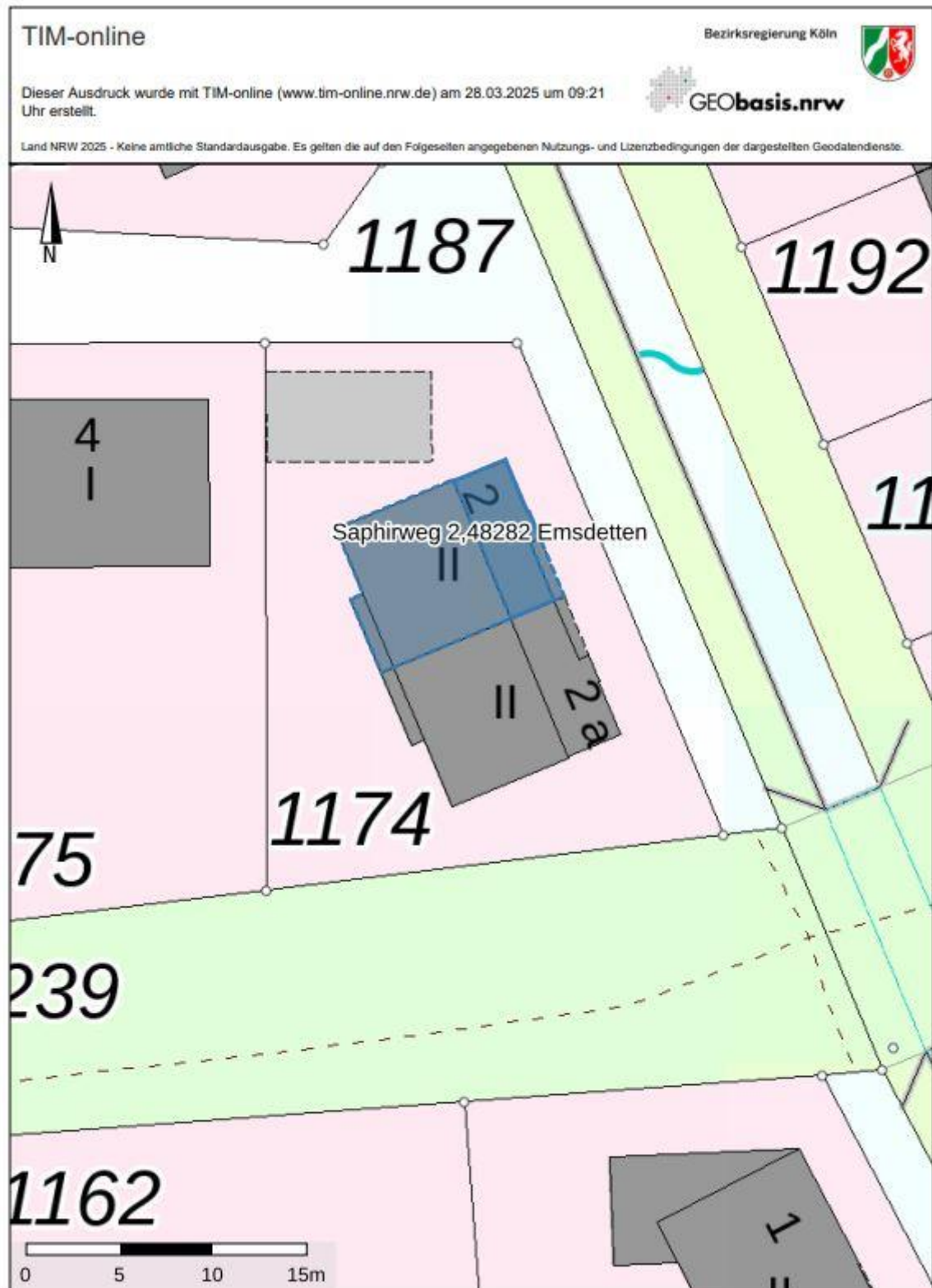
Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277-1: 2005-02

		Bezeichnung Gebäude:					
Geschoss	VZ						
EG		8,06m	x	9,88	m	=	79,59m ²
	+	4,25m	x	0,75	m	=	3,19m ²
	+	-3,35m	x	0,58	m	=	-1,94m ²
						=	80,84m ²
Dachgeschoss		8,06m	x	9,88	m	=	79,59m ²
	+		x		m	=	0,00m ²
	+		x		m	=	0,00m ²
						=	79,59m ²
					Bruttogrundfläche	= rd.	160m ²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

		Bezeichnung Gebäude:							
Geschoss	VZ	Länge		Breite		Faktor			
		1,00 m	x	119,63 m	x	1,00	=	119,63	m ²
	+	0,00 m	x	0,00 m	x	1,00	=	0,00	m ²
	+	0,00 m	x	0,00 m	x	1,00	=	0,00	m ²
							=	119,60	m ²
						Wohn- / Nutzfläche	= rd.	120	m ²

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Saphirweg 2, 2 a.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs

Amtsgericht Rheine		Grundbuch von Emsdetten		Blatt 18113		Abteilung II	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer der Spalte 1				Laufende Nummer der Spalte 1			
4		5		6		7	
1		Der Erbbauzins ist infolge Teilung des Erbbaurechts wie folgt neu festgesetzt: Der Erbbauzins beträgt jährlich 2029,16 Euro (zweitausendneunundzwanzig 16/100 Euro) bezüglich des unter BV-Nr. 1 in Emsdetten Blatt 15112 eingetragenen Erbbaurechts. Der Erbbauzins beträgt jährlich 2029,16 Euro (zweitausendneunundzwanzig 16/100 Euro) bezüglich des unter BV-Nr. 1 in Emsdetten Blatt 18113 eingetragenen Erbbaurechts. Bezug: Bewilligung vom 07.11.2024 (UR-Nr.: 501/2024, Notar Lutz Heitjans, Emsdetten) Eingetragen am 10.02.2025. Gebbecken					

Amtsgericht Rheine		Grundbuch von Emsdetten	Blatt 18113	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Erbbauzins in Höhe von jährlich 3.029,60 EUR - mit Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 15471. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Bezug: Bewilligung vom 29.06.2009 (UR-Nr. 400/09, Notar Hubert Heitjans, Emsdetten). Eingetragen am 08.09.2009 in Blatt 15542. Aufgrund Teilung des Erbbaurechtes und Bildung von Wohnungserbbaurecht in die Blätter 18112 und 18113 übertragen am 10.02.2025. Gebbecken		
2	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 15471. Eingetragen am 08.09.2009 in Blatt 15542. Aufgrund Teilung des Erbbaurechtes und Bildung von Wohnungserbbaurecht in die Blätter 18112 und 18113 übertragen am 10.02.2025. 10.02.2025.		
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 34/24). Eingetragen am 04.12.2024 in Blatt 15542. Aufgrund Teilung des Erbbaurechtes und Bildung von Wohnungserbbaurecht in die Blätter 18112 und 18113 übertragen am 10.02.2025. Gebbecken		

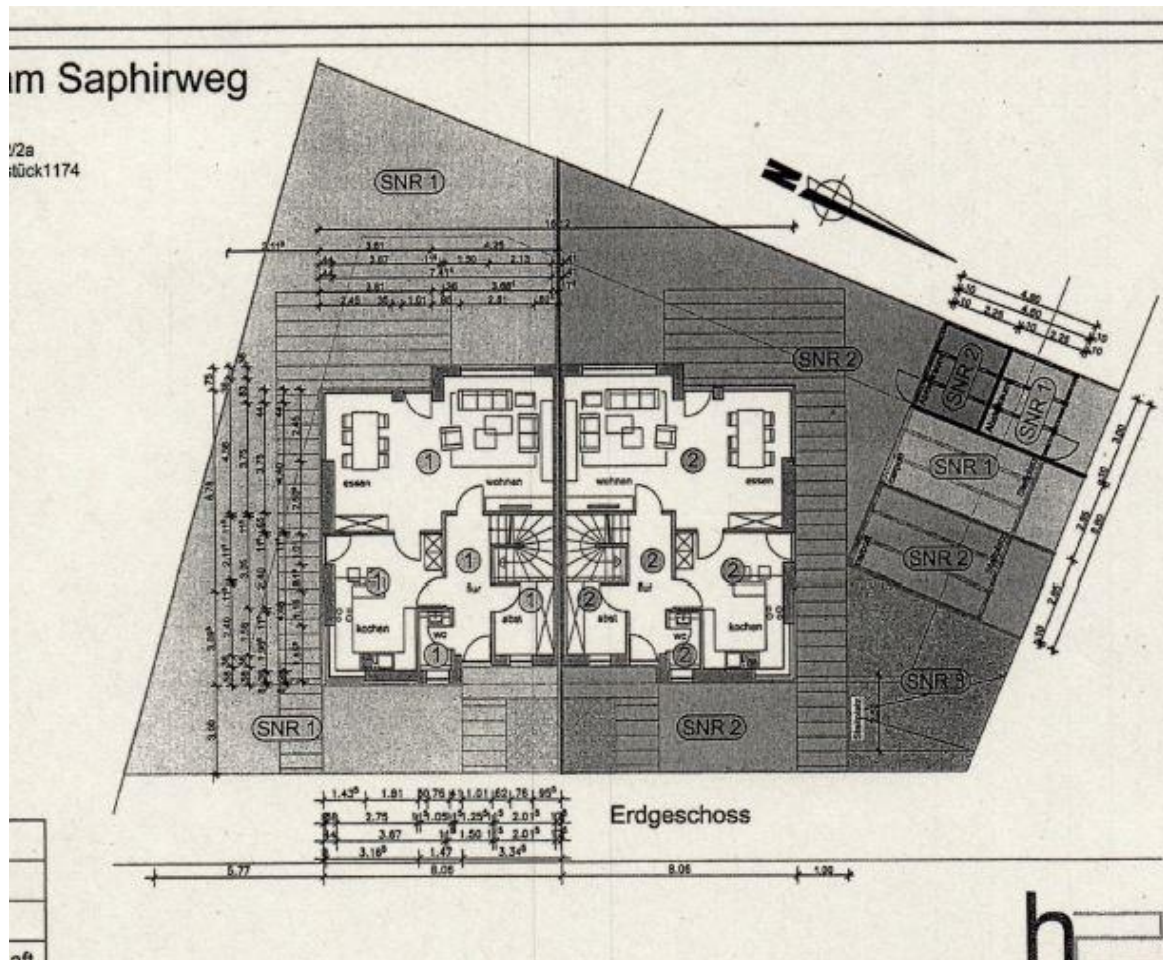
Fotografien





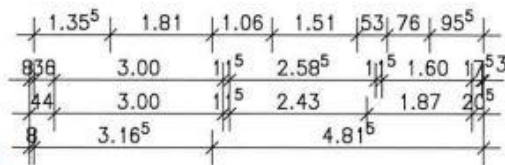
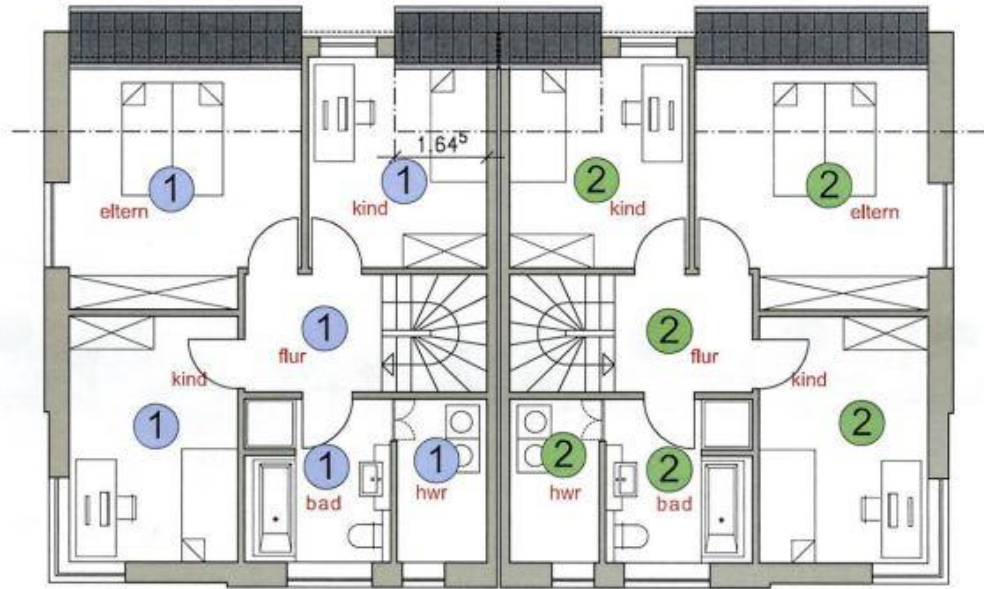
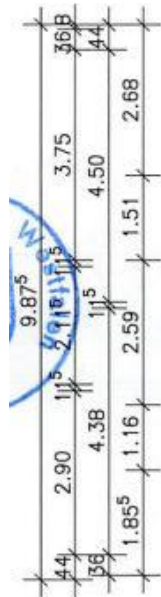
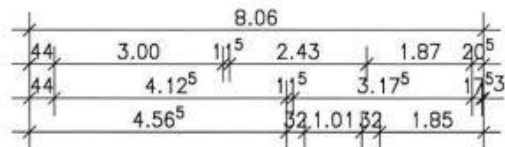


Grundrisszeichnungen mit Sondernutzungsrechten



Plan aus der Teilungserklärung

weg



eschoss