

# Gutachten

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Unna, Blatt 20206 eingetragenen, und mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks, Gemarkung Afferde, Flur 5, Flurstück Nr. 245, Am Teich 25, 59425 Unna**



<b>Auftraggeber</b>	<b>Amtsgericht Unna - 002 K 001/23 –</b>
<b>Auftrag</b>	<b>vom 09.08.2023</b>
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	<b>20. November 2023</b>
<b>Ausfertigungen</b>	<b>6 - fach, Amtsgericht Unna 1-fach, Handakte</b>
<b>Umfang</b>	<b>27 Seiten</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>300.000 EUR</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzbeschreibung	3
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Zweck	4
2.3	Ladungen, Ortsbesichtigung	4
2.4	Bewertungsgegenstand	4
2.5	Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen	4
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	5
2.7	Allgemeine Bedingungen	5
<b>3</b>	<b>Wertrelevante Merkmale</b>	<b>6</b>
3.1	Makro- und Mikrolage	6
3.2	Grundstücksbeschreibung	7
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Baulichkeiten</b>	<b>10</b>
4.1	Allgemeine Hinweise	10
4.2	Bauliche Anlagen	10
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Bauzustand, Baumängel und Bauschäden	12
4.5	Wohnfläche/umbauter Raum	13
4.6	Brutto-Grundfläche	13
4.7	Energetische Qualität	14
4.8	Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft	15
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>16</b>
5.1	Begründung der Verfahrenswahl	16
5.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	17
5.3	Alterswertminderung	21
5.4	Sachwert Außen- und sonstiger Anlagen	22
5.5	Bodenwert	23
5.6	Marktanpassung und Sachwert	24
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>26</b>
6.1	Lage auf dem Grundstücksmarkt	26
6.2	Ergebnis	26

**Diese Pdf-Fassung des Gutachtens enthält keine Anlagen!**

# 1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber Aktenzeichen	<b>Amtsgericht Unna 002 K 001/23</b>
Grundbuch/Kataster	<b>Unna, Blatt 20206, Gemarkung Afferde, Flur 5 Flurstück Nr. 245, Größe 801 m<sup>2</sup></b>
Bewertungsgegenstand	<b>mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück, Am Teich 25, 59425 Unna</b>
Stichtag der Wertermittlung Abschluss der Recherchen	<b>20.11.2023 08.12.2023</b>
Planungsrecht	<b>§ 35 BauGB</b>
Rechte und Lasten in Abt II Baulasten Altlasten Erschließungsbeiträge Wohnungsbindung Bergschadensgefährdung	<b>Zwangsversteigerungsvermerk keine ja, an der südöstlichen Grenze des Flurstücks keine keine keine</b>
Wohnfläche	<b>rund 120 m<sup>2</sup></b>
Maßgebliches Bewertungsverfahren	<b>Sachwertverfahren nach Immo-WertV</b>
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>30.000 EUR (Baumängel und Bauschäden) Zusätzlich gravierende Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss</b>
Bodenwert	<b>83.248 EUR</b>
Sachwert	<b>298.649 EUR</b>
Verkehrswert	<b>300.000 EUR</b>

## 1.1 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine im Jahr 2000 erbaute, im Stadtteil von Unna-Afferde gelegene, unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden auf einem 801 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup>.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem nicht ausreichenden Unterhaltungs- und Pflegezustand mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, mindestens seit 2018, die in diesem Gutachten ohne nähere Untersuchungen/Bauteilöffnungen nicht beziffert werden können. Hierzu ist die Einschaltung eines speziellen Bauschaden-Sachverständigen erforderlich.

## 2 Allgemeine Angaben

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 002 K 001/23
- 2.2 Zweck** Ermittlung des Verkehrswerts im Teilungsversteigerungsverfahren
- 2.3 Ladungen, Ortsbesichtigung** Mit Schreiben vom 30.10.2023 wurden die Beteiligten vom geplanten Ortstermin am 20.11.2023 unterrichtet. Es nahmen der Miteigentümer sowie teilweise die Miteigentümerin vor dem Haus und der Sachverständige teil.
- 2.4 Bewertungsgegenstand** mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstücks, Gemarkung Afferde, Flur 5, Flurstück Nr. 245, Am Teich 25, 59425 Unna
- 2.5 Wertermittlungsgrundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (Immo WertV)
  - Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- wesentliche Literatur**
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar/Handbuch, 6. Auflage
  - Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (fortlaufende Aktualisierung)
  - Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
  - Zimmermann/Heller Der Verkehrswert von Grundstücken
- Unterlagen vom Amtsgericht**
- Gutachterauftrag vom 09.08.2023
  - Grundbuchauszug vom 09.08.2023
  - Liste Lage- und Objektbeschreibung
- Arbeitsunterlagen**
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
  - Auskunft Planungsrecht und Erschließung
  - Auskunft über Altlasten Kreis Unna
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
  - Auskunft aus über bergbauliche Verhältnisse

- Auskunft über Wohnungsbindung
- Bauakte der Stadt Unna
- Basisdaten Geoport
- Eigene Marktuntersuchungen sowie Auskünfte von Behörden, Handwerkern und diversen Marktteilnehmern

## 2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.

Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

## 2.7 Allgemeine Bedingungen

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren.

Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

### 3 Wertrelevante Merkmale

#### 3.1 Makro- und Mikrolage

**Bundesland** Nordrhein-Westfalen

**Regierungsbezirk** Arnsberg

**Kreis** Unna

**Stadt** Unna, Kreisstadt mit rund 400.000 Einwohnern, liegt östlich von Dortmund am Rand des Ruhrgebiets. Metallverarbeitung, Elektroindustrie, Maschinenbau und Dienstleistungen sind tragende Säulen des Wirtschaftsstandortes Unna.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage hat sich Unna auch zu einem Logistikstandort entwickelt, in dem sich Firmen wie Karstadt, Lidl und Metro mit entsprechenden Verteilzentren niedergelassen haben. Derzeit sind rund 59.000 Einwohner in Unna gemeldet.

**Infrastrukturen** (siehe nachstehende Mikrolage).

**Nähere Umgebung** In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre.

**Umliegende Städte** Kamen, Dortmund, Holzwickede, Fröndenberg, Werl

**Lagebeurteilung** Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Merkmalen:

- Wohnlage im Außenbereich
- normaler ÖPNV
- private Parkplätze vorhanden
- normale Infrastruktureinrichtungen und eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten

## 3.2 Grundstücksbeschreibung

### **Lage, Topographie, Größe und Zuschnitt**

Das Grundstück liegt etwa 4 km nord/westlich vom Zentrum Unna, im Ortsteil Afferde in unmittelbarer Nähe einer überwiegend von Durchgangsverkehr geprägten Straße, L 663. Der Straßenausbau ist fertiggestellt, die Straße ist asphaltiert mit unbefestigten Fußwegen.

Das Grundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten und das Geländeniveau ist eben. Die Größe ist gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch mit 801 m<sup>2</sup> angegeben. Der Baugrund ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, normal tragfähig.

### **Immissionen**

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren die üblichen innerstädtischen Lärmimmissionen wahrnehmbar.

### **Straßenart**

Gemeindestraße

### **Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Afferde. Die Beurteilungsgrundlage richtet sich nach § 35 BauGB.

### **Entsorgung, Versorgung**

öffentliche Abwasseranlage, Gas, Trinkwasser, Strom,

### **Erschließungs- beitragsituation**

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die Auskunft der Stadt Unna vom 23.08.2023 ergab, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB durch die Stadt Unna nicht mehr erhoben werden.

Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, KAG sind hingegen zukünftig nicht ausgeschlossen, zurzeit aber nicht vorgesehen.

## Wohnimmobilien Mikrolage

59425 Unna, Am Teich 25



### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kamen-Zentrum (1,8 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF MASSEN (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HBF DORTMUND OSTEINGANG (14 km)
nächster Flughafen (km)	Dortmund Airport 21 (5,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Mitte (0,1 km)

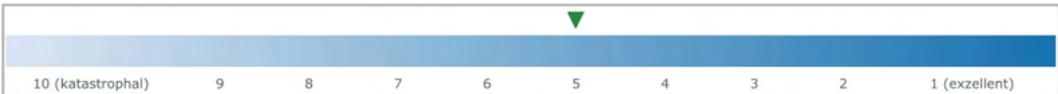
### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,7 km)
Zahnarzt	(2,1 km)
Krankenhaus	(2,5 km)
Apotheke	(2,4 km)
EKZ	(10,2 km)
Kindergarten	(1,3 km)
Grundschule	(2,4 km)
Realschule	(2,2 km)
Hauptschule	(3,1 km)
Gesamtschule	(3,3 km)
Gymnasium	(3,4 km)
Hochschule	(1,4 km)
DB_Bahnhof	(2,2 km)
Flughafen	(5,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,0 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Grundbuch Abt. II</b>	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, (Amtsgericht Unna, 2 K 001/2023) eingetragen am 20.01.2023.
<b>Altlasten</b>	<p>Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Natur und Umwelt, Kreis Unna vom 01.09.2023 im Bereich der südöstlichen Spitze des Flurstücks 245 im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst (siehe Anlage).</p> <p>Aufgrund der Lage im äußersten östlichen Grenzbereich des Grundstücks wird diese Fläche nicht als bewertungsrelevant beurteilt (siehe Anlage). Visuell konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.</p>
<b>Baulasten</b>	Gemäß schriftlicher Nachricht der Stadt Unna, Bereich Bauordnung vom 28.09..2023 sind keine Baulasten eingetragen.
<b>Bergschadens- gefährdung</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.09.2023 wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.
<b>Wohnungsbindung</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Unna unterliegt das Bewertungsobjekt <b>nicht</b> der Wohnungsbindung.

## 4 Beschreibung der Baulichkeiten

### 4.1 Allgemeine Hinweise

Der zum Wertermittlungsstichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, der zur Verfügung gestellten Bauakten sowie der erfolgten Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!**

Es wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### 4.2 Bauliche Anlagen

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, Baujahr 2000 mit angebauter Fertig-Garage, Baujahr 2003.

### 4.3 Ausführung und Ausstattung (wesentliche Merkmale)

<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente</b>	Stahlbeton
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Außenwände</b>	Kalksandstein, Ziegelmauerwerk
<b>Dach</b>	Satteldach mit Pfannendeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
<b>Fassade</b>	verputzt mit Anstrich
<b>Haustür</b>	gepflasterte Eingangstreppe, Kunststoff/Metall konstruktion, Klingel- und Briefkastenanlage
<b>Fenster</b>	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden
<b>Fußböden/ Innenansichten</b>	Naturstein, Fliesen, Teppich, Kork, Wände und Decken tapeziert oder gestrichen
<b>Treppenhaus</b>	in Metallkonstruktion
<b>Heizung/Warmwasser</b>	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung sowie Elektro-Durchlauferhitzer im Kellergeschoss
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	im Erdgeschoss Gäste-WC, im Dachgeschoss Bad mit Eckenbauwanne, Dusche, Waschtisch und WC
<b>Elektroinstallation</b>	Baujahrs übliche Elektroinstallation
<b>PKW- Stellplätze</b>	Stahlbetonfertiggarage linksseitig angebaut
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen sind geprägt durch eine befestigte Terrasse mit Markise, Kelleraußentreppe zum Garten, ansonsten durch Rasen-, Baum- und Strauchbepflanzung.
<b>Grundriss</b>	von der Diele aus erschlossene Räume.
<b>Nutzung</b>	durch Miteigentümer
<b>Energieausweis</b>	kein Energieausweis gemäß Angabe Miteigentümer
<b>Ausstattungsstandard</b>	mittlerer Ausstattungsstandard
<b>Besonders zu veranschlagende Bauteile</b>	Als besonders zu veranschlagende Bauteile werden die Eingangstreppe, die Keller-Außentreppe, die Dachgauben, und die Terrasse pauschal mit 25.000 € bewertet.

#### 4.4 Bauzustand/Baumängel und Bauschäden

Das Gebäude befindet sich in einem nicht ausreichenden Unterhaltungszustand. Anlässlich des Ortstermins konnten die nachstehenden wertrelevanten Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

1. ● Anstrichschäden an der Holzverkleidung Rückfront
2. ● Die Heizungsanlage wurde im Baujahr 2000 eingebaut und hat die durchschnittliche Lebensdauer von 20 Jahren überschritten, sodass zukünftig mit größeren Reparaturen und mit einem Neueinbau gerechnet werden muss. Hierfür ist insofern eine angemessene Rücklage zu bilden.

Für die unter Punkt 1 und 2 aufgeführten Schäden halte ich einen Ansatz von 30.000 € als Wertminderung für angemessen.

3. ● Im Kellergeschoss zeigen sich gravierende Feuchtigkeitsschäden, aufsteigend an Putz und Mauerwerk, auf dem Fußboden sowie an der Gebäudetrennwand zum Nachbarhaus, an den Innenwänden im Kellerflur sowie an der Innenwand links im großen Kellerraum.

Diese Schäden bestehen nach Angabe des Eigentümers bereits seit mehreren Jahren. Wie mir die Miteigentümerin anlässlich des Ortstermins mitgeteilt hat, bestanden diese Schäden bereits schon bei ihrem Auszug im Jahr 2018.

Die Ursache dieser Schäden kann in mangelhafter bzw. beschädigter Vertikal- und/oder Horizontalabdichtung des Kellermauerwerks und/oder der Bodenplatte/Fundament liegen. In dem Bereich rechts neben der Haustür befindet sich auch die senkrechte Fallleitung der Dachentwässerung. Auch hier könnte möglicherweise die Ursache eine beschädigte Entwässerungsleitung in Verbindung mit mangelhafter Abdichtung des Kellergeschosses sein.

Dies kann jedoch nur durch einen speziellen Bauschadensgutachter ermittelt und bewertet werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist dies nicht möglich. Das Ergebnis dieser Bauschadensermittlung muss anschließend durch Bemessung einer Wertminderung von dem hier ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude ansonsten nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

#### Hinweis

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Baumängel und Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.5 Flächen/ umbauter Raum

Die Wohnfläche wurde der Bauakte der Stadt Unna entnommen. Sie beträgt 119,93 m<sup>2</sup>.

Der umbaute Raum wurde der Bauakte der Stadt Unna entnommen. Er beträgt rund 757 m<sup>3</sup>.

#### 4.6 Brutto-Grundfläche

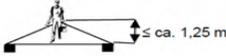
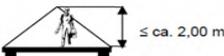
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit.

Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

## Gebäude

Die Brutto-Grundfläche wurde aus den genehmigten Bauzeichnungen der Bauakte der Stadt Unna mit aufgerundet 272 m<sup>2</sup> ermittelt.

## Garage

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt nach den vorliegenden Unterlagen rund 16 m<sup>2</sup>.

## Aufteilung

Die Aufteilung des Gebäudes kann den Bauzeichnungen der Anlagen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der genehmigten Baupläne. Die Pläne stimmen größtenteils mit der heutigen Situation überein. Sie geben die Aufteilung des Gebäudes im Wesentlichen richtig wieder.

## 4.7 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden

3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind beispielsweise von den meisten Vorschriften ausgenommen, wenn ein Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Beim Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen die meisten Vorschriften innerhalb von zwei Jahren erfüllt werden. Wenn die Aufwendungen für die Erfüllung der GEG-Vorschriften nicht wirtschaftlich darstellbar sind, sind die Vorschriften nicht anzuwenden. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

#### **4.8 Beurteilung der Liegenschaft**

Das Gebäude befindet sich in einem nicht ausreichenden Unterhaltungszustand. Anlässlich des Ortstermins konnten gravierende Baumängel und Bauschäden im Kellergeschoss festgestellt werden.

Diese Schäden können nur durch einen speziellen Bauschadensgutachter ermittelt und bewertet werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist dies nicht möglich, weil für eine Ursachenermittlung Bauteilöffnungen bzw. mit großer Wahrscheinlichkeit auch die Freilegung des Kellermauerwerks notwendig werden.

Das Ergebnis dieser Bauschadensermittlung und der damit verbundenen Kosten für die Beseitigung der Schäden muss anschließend durch Bemessung einer Wertminderung von dem hier ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Dem zufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert bzw. das Vergleichsverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichsverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Sachwertverfahren ermittelt. Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

#### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x Markt Anpassung durch Sachwertfaktor
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- /+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

### Anmerkung

In der ImmoWertV und den dazugehörigen Anlagen sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV. Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV wiedergegeben.

Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die ImmoWertV im Internet herunterladen.

## 5.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Besichtigung von den Standardstufe 3 ausgegangen. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände					
Dach					
Fenster und Außentüren					
Innenwände und -türen					
Deckenkonstruktion/Treppen					
Fußböden					
Sanitäreinrichtungen					
Heizung					
Sonstige technische Ausstattung					
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart:</b>	<b>615 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>685 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>785 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>945 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1180 EUR/m<sup>2</sup></b>



Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23 %	181 EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15 %	118 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5 %	39 EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9 %	71 EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9 %	71 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	<b>100 %</b>	<b>785 EUR/m<sup>2</sup></b>

## Korrekturen und Anpassungen

Die Gebäudeart bedarf keiner Kostenkorrektur. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts August 2023 – ein Baupreisindex von 160,6 veröffentlicht. Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Kostenkennwert	785 EUR/m <sup>2</sup>
x	Baupreisentwicklung	1,606
=	korrigierter Kostenkennwert rund	1.261 EUR/m <sup>2</sup>

## Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes einschließlich Spitzbodenausbau wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rund 272 m<sup>2</sup> ermittelt.

## Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert	1.261 EUR/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche	272 m <sup>2</sup>
=	<b>Herstellungskosten Wohngebäude</b>	<b>342.992 EUR</b>

## Normalherstellungskosten für die Garage

Für die Garage werden in den Normalherstellungskosten 2010 folgende Kostenkennwerte angegeben:

		3	4	5
13.1	Verbrauchermärkte	720	870	1020
13.2	Kauf-/ Warenhäuser	1320	1585	1850
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	940	1240	1480

## 14. Garagen<sup>1</sup>

- 3: Fertiggaragen
- **4: Garagen in Massivbauweise**
- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 4 auf die Garage zu. Der Kostenkennwert von 485 EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche wird demnach für angemessen erachtet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts August 2023 – ein Baupreisindex von 160,6 veröffentlicht. Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

<b>Kostenkennwert im</b>	Kostenkennwert	485 EUR/m <sup>2</sup>
	x Baupreisentwicklung	1,606
	= korrigierter Kostenkennwert	779 EUR/m <sup>2</sup>

#### **Herstellungskosten der Garage**

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert	779 EUR/m <sup>2</sup>
	x Brutto-Grundfläche	16 m <sup>2</sup>
	<b>= Herstellungskosten Garage</b>	<b>12.464 EUR</b>

#### **In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Im vorliegenden Fall gilt es zusätzlich folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Hauseingangstreppe 2.000 EUR
- Terrasse 8.000 EUR

Es handelt sich um übliche Kostenkennwerte, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen.

## Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Damit ergeben sich die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive Baunebenkosten) wie folgt:

	Herstellungskosten Wohngebäude	342.992 EUR
	Herstellungskosten Garage	12.464 EUR
+	zusätzliche Bauteile	25.000 EUR
=	<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>380.456 EUR</b>

## 5.3 Alterswertminderung

### Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird.

Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

### Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Unter Berücksichtigung des Baualters von 31 Jahren und des Bauzustandes wird dem Bewertungsobjekt noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren zu gemessen.

### Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear):  
$$(GND-RND)/GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 49 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 38,75 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 109.381 EUR.

## 5.4 Sachwert Außenanlagen und sonstigen Anlagen

**Bauliche Außenanlagen** Es sind folgende bauliche Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Flächen
- Gartenanlage

**Erfahrungssätze** Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rund 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	380.456 EUR
– Alterswertminderung	109.381 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	271.075 EUR
x Erfahrungssatz	0,04
= <b>Sachwert baulichen Außenanlagen</b>	<b>10.843 EUR</b>

## 5.5 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen.

Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses der Stadt Unna liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 1. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

- Lage Außenbereich
- Bodenrichtwert 160 EUR/m<sup>2</sup>
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- baulichen Nutzung Wohnbaufläche
- Geschosse I – II

## Bodenwert

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Weitere Anpassungen sind daher nicht vorzunehmen.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 160 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

In Anlehnung an die benachbarten Grundstücke im Außenbereich wird dieser Bodenwert bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Meter als Bauland beurteilt. Die restliche Grundstücksfläche wird als Gartenland eingestuft und mit 30 % des Bodenwertes = 48 € bewertet.

Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

<b>Flurstück Nr. 245</b>	Vorderlandanteil 400 m <sup>2</sup> x 160 €	64.000 EUR
	Gartenlandanteil 401 m <sup>2</sup> x 48 €	19.248 EUR
<b>Bodenwert</b>		<b>83.248 EUR</b>

## 5.6 Marktanpassung und Sachwert

### Ermittlung des

### vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	271.075 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	10.843 EUR
+	Bodenwert	83.248 EUR
<b>=</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>365.166 EUR</b>

## **Marktanpassung über Sachwertfaktor**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Unna ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Demnach soll bei Sachwerten vergleichbarer Objekte von bis zu 350.000 EUR durchschnittlich ein Marktanpassungszuschlag von + 12 % und bis zu 400.000 EUR ein Marktanpassungszuschlag von + 7 % vorgenommen werden.

Die vom Gutachterausschuss angegebene Marktanpassung wurde jedoch für das gesamte Stadtgebiet für die Jahre 2021 und 2022 ermittelt. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sowie dem aktuellen Marktgeschehen sind Abweichungen möglich. Im vorliegenden Fall ist insbesondere folgender Aspekt zu berücksichtigen.

Seit rund einem Jahr sind die Hauspreise im Bereich der Bestandsimmobilien durch die anhaltende Inflation und die EZB-Leitzinserhöhungen auf nun 4 % deutlich gesunken. Seit Juli 2022 hat die EZB damit angesichts der hohen Teuerung die Zinsen in einer beispiellosen Serie angehoben. Höhere Zinsen verteuern Kredite. Dies kann die Nachfrage bremsen.

Immobilien Eigentümer bekommen die gestiegenen Bauzinsen, die sich an der Verzinsung von Bundesanleihen orientieren, deutlich zu spüren. Nach Einschätzung des Vergleichsportals Check24 wird der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen in den kommenden Monaten Richtung 4 % oder darüber hinausgehen. Das würde Tausende Euro an Mehrkosten bedeuten (Quelle Aktuelle Informationen Haufe, Sommer/Lind Heft September 2023).

Aus den vorgenannten Gründen wird in dem zu bewertenden Fall ein Marktanpassungsabschlag von - 10 % % für angemessen erachtet.

**Marktangepasster  
vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	365.166 EUR
x	Sachwertfaktor	0,90
=	<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>328.649 EUR</b>

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

**5.7 Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die anlässlich des Ortstermins festgestellten Baumängel und Bauschäden in Höhe von 30.000 € gemäß Punkt 4 müssen an dieser Stelle wertmindernd berücksichtigt werden.

vorläufiger Sachwert		328.649 EUR
Baumängel und Bauschäden	-	30.000 EUR
<b>Sachwert</b>		<b>298.649 EUR</b>

**Hinweis**

Die Ursache und die Höhe der Kosten für die Beseitigung der unter Punkt 4.4 weiter beschriebenen Feuchtigkeitsschäden kann ohne Bauteilöffnungen bzw. Freilegung des Kellermauerwerks nicht beurteilt werden.

Diese müssen durch einen speziellen Bauschadens-Sachverständigen ermittelt und von dem hier festgestellten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

## 6 Verkehrswert

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt. Laut § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. In der Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB ist zwar von einem Preis die Rede. Es handelt sich aber nicht um den am Immobilienmarkt tatsächlich erzielten oder erzielbaren, sondern um einen fiktiven Preis. Deshalb ist die Verkehrswertdefinition im Konjunktiv gehalten (ein Preis, der zu erzielen wäre). Der Verkehrswert als fiktiver Preis muss unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale ermittelt werden.

### 6.1 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet.

Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und der Sachwertfaktor angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

### 6.2 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag 20. November 2023 geschätzt auf rund

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Unna, Blatt 20206 eingetragenen, und mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück, Gemarkung Afferde, Flur 5, Flurstück Nr. 245, Am Teich 25, 59425 Unna**

**300.000 EUR**

**dreihunderttausend Euro**

## Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Basis dieses Gutachtens Vermögensdispositionen zu treffen, werden darauf aufmerksam gemacht, dass der Inhalt der Wertermittlung für andere als die genannten Zwecke nicht verlässlich sein kann.

Menden, Dienstag, 8. Oktober 2024

Der Sachverständige

**Ulrich Wimper**

**Diplom Sachverständiger (DIA)**

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

**Immobilienbewerter (IfS)**

**Immoschaden-Bewerter, Sprengnetter**

**Energie-Wertexperte, Sprengnetter**

**Wohnungsfachwirt (IHK)**