Wertgutachten

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes
(Baugesetzbuch § 194)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aktenzeichen: 2 K 2/24

Objekt: Auf dem Spitt 11, 13 in 58730 Fröndenberg

Die Besitzung/Liegenschaft besteht aus 2 freistehenden Wohnhäusern mit insgesamt 3 Garagen
Haus Nr. 11: 1-Familien-Wohnhaus mit 2 Garagen am Haus
Haus Nr. 13: 2-Familien-Wohnhaus mit einer Kellergarage

Baujahre:

Auf dem Spitt 11

- Wohnhaus (Baujahr geht aus den Bauunterlagen nicht hervor; geschätzt um 1900) mit späteren Umbauten/Ausbauten ca. 1955/56 und ca. 1971/72
- 2 Garagen (Baujahre ca. 1972 und ca. 1979)

Auf dem Spitt 13

- Wohnhaus (Baujahr ca. 1938/39 mit einem Anbau mit Kellergarage ca. 1967)

Wohnflächen:

Haus-Nr. 11 ca. 130 m² } keine aktuellen Berechn. vorhanden
Haus-Nr. 13 ca. 150 m² } Flächenangaben gemäß Eigentümer

Grundstücksgröße:

813 m²

Grundbuch:

Fröndenberg, Blatt 20

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Frömern

Flur: 5

Flurstück: 369

Verkehrs-/Marktwert: 375.000,00 EUR (unbelastet)

(Wertermittlungs-/Qualitätsstichtage: 06.12.2024/Haus Nr. 11 und 02.12.2024/Haus Nr. 13)

INHALTSVERZEICHNIS

0. TITELBLATT

mit Angabe des Verkehrs-/Marktwertes

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt
- 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter
- 1.3 Ortsbesichtigung
- 1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.5 Zweck des Gutachtens
- 1.6 Auftraggeber
- 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen
- 1.8 Baukostenindex
- 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur
- 1.10 Altlasten
- 1.11 Zeichnungen
- 1.12 Urheberrecht / Haftung

2. BEWERTUNGSOBJEKT

- 2.1 Wohnlage
- 2.2 Grundstück
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n
- 2.5 Ausstattung
- 2.6 Grundstückszubehör
- 2.7 Beschaffenheit / Zustand
- 2.8 Bodenwert
- 2.9 Erbbaurecht
- 2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht
- 2.11 Leibrente, Zeitrente
- 2.12 Lasten und Beschränkungen

3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

- 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer
- 3.2 Sachwert
- 3.3 Sachwert-Marktanpassung
- 3.4 Ertragswert
- 3.5 Vergleichswert
- 3.6 Verkehrs-/Marktwert

4. WERTERMITTLUNG

- 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse
- 4.2 Marktwert
- 4.3 Bodenwertermittlung
- 4.4 Sachwertberechnung
- 4.5 Ertragswertberechnung
- 4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

1.1 Bewertungsobjekt

Besitzung/Liegenschaft „Auf dem Spitt 11, 13“ in 58730 Fröndenberg.

Das zu bewertende Objekt/Grundstück ist im Grundbuch von Fröndenberg, Blatt 20 eingetragen.

Lfd. Nr. 28

Gemarkung:	Frömern
Flur:	5
Flurstück /Fläche:	369 mit 813 m ² Grundstücksfläche
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Spitt 11, 13

Die Grundbuch-, Flächen- und Eigentumsangaben entstammen dem mir vorliegenden Grundbuchauszug mit dem Stand der letzten Änderung vom 27.02.2024 und Ausdruck vom 13.09.2024.

In der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5	Altenteilsrecht für ...
Lfd. Nr. 15	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für ...
Lfd. Nr. 17	Die Zwangsversteigerung ... ist angeordnet ...

Diese Eintragungen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Das geschieht durch den/die Rechtspfleger/in direkt bei der Zwangsversteigerung.

Hinweis

Die Höhe der bei dieser Wertermittlung ggf. angebrachten Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, etc. sind in der Regel nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten, weil sie nur im „gedämpften“ Umfang zu Werterhöhungen oder Wertminderungen führen. Es werden somit nicht die tatsächlichen Kosten, sondern der Werteinfluss, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“, wie er sich nach meiner Schätzung ergibt, berücksichtigt. Das gilt insbesondere im Bereich des kommunalen Beitragsrechts (Erschließungs-/Kanalanschluss-/Straßenbaubeiträge, etc.) für noch zu zahlende Beiträge. Weiterhin handelt es sich bei den Abschlägen wegen Beschaffenheit/Zustand um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich noch zu erwartende Kosten.

1.2 Eigentümer

XXXXXXXXXX

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen wurden am 02.12.2024 (Haus Nr. 13) und am 06.12.2024 (Haus Nr. 11) durchgeführt. Sie beziehen sich auf die wesentlichen Grundstücks und/oder Gebäudeteile und auch nur insoweit, wie sie nach meiner Einschätzung wertermittlungsrelevant sind; d. h. es wird nicht immer in jedem Geschoss/Gebäude jeder Raum, bzw.ggf. nicht der gesamte Grundstücksbereich besichtigt. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass sich die eventuell nicht besichtigten Teile des Gebäudes/der Gebäude/des Grundstücks in einem durchschnittlichen Zustand ohne Mängel/Schäden befinden.

Hinweis

In den Fällen, in denen nicht alle Wohnungen/alle Räume sowie einzelne Grundstücksbereiche nicht besichtigt wurden, resp. nicht besichtigt werden konnten, handelt es sich ggf. um Risikofaktoren, die von einem möglichen Erwerber vor einem Erwerb nach Möglichkeit abgeklärt werden sollten.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2, Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Für diese Wertermittlung fallen sowohl der Wertermittlungs- als auch der Qualitätsstichtag für das Haus „Auf dem Spitt 11“ auf den 06.12.2024 und für das Haus „Auf dem Spitt 13“ auf den 02.12.2024 (jeweils Tag der letzten Ortsbesichtigung der beiden Häuser).

1.5 Zweck des Gutachtens

Die Verkehrs-/Marktwertermittlung findet im Rahmen einer Zwangsversteigerung statt. Das Gutachten ist ausschließlich hierfür zu verwenden, da bei der Wertableitung ggf. verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

1.6 Auftraggeber

Amtsgericht Unna • Aktenzeichen: 2 K 2/24

1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen

Grundbuchauszug, Katasterkarte, Bauunterlagen/Unterlagen aus der Bauakte, Behördenauskünfte sowie ggf. von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen und/oder ggf. Angaben während der Ortsbesichtigung.

Die in den Bauunterlagen angegebenen Maße bezüglich der Raumhöhen, Gebäudeumringsmaßen und/oder einzelne Zimmer-/Raummaße wurden örtlich nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine signifikanten Abweichungen zwischen Planung und Bauausführung vorliegen.

In den Bauantragsunterlagen nachgewiesene Rauminhalte und/oder Flächenangaben sowie der ggf. örtlich tatsächlich vorhandene Bestand/Ausbau wurden der Bewertung zugrunde gelegt. Soweit keine oder nur tlw. Angaben über Flächen und/oder Rauminhalte vorhanden waren, wurden benötigte Berechnungen auf Grundlage der Unterlagen und/oder ggf. eigener Aufmaße mit einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit durchgeführt. Um eine Homogenität mit den der Bewertung zugrunde gelegten Vorschriften zu bekommen, weichen die Berechnungen ggf. tlw. von den z. Zt. gültigen DIN-Normen ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

1.8 Baukostenindex

Der Baukostenindex bezieht sich auf das Statistische Bundesamt mit dem zum Bewertungsstichtag vorliegenden Stand. Der Baukostenindex wird zeitversetzt nachträglich vierteljährlich angegeben. (Für diese Wertermittlung wird, wenn benötigt, der letzte veröffentlichte, resp. mir vorliegende Wert vor dem Wertermittlungsstichtag angehalten).

1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorgelegten Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

BEWERTUNGSOBJEKT: Auf dem Spitt 11, 13 • 58730 Fröndenberg

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA),
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

Als wesentliche Wertermittlungsliteratur wurden verwendet:

- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- Sommer/Kröll Lehrbuch der Immobilienbewertung,
- M. Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung –,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung –,
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- sowie, je nach Bedarf, weitere Spezialliteratur und Grundstücksmarktberichte.

1.10 Altlasten

Das Bauwerk/die Bauwerke wurde/n nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, z. B. Asbest, Formaldehyd, etc. untersucht. Eine eventuelle Altlastenproblematik/Altlastenuntersuchung bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht nicht in den Verkehrswert ein.

Hinweis

Die Dacheindeckung des Hauses Nr. 11 besteht im vorderen Bereich überwiegend aus Well-Eternitplatten. Es ist nicht auszuschließen, dass die Eternitplatten asbestbelastet sind. In den 1950er bis 1980er Jahren war es noch üblich, solche Materialien zu verbauen. Erst seit dem 31. Oktober 1993 ist Asbest in Deutschland als Baustoff verboten. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Die vom Kreis Unna gemachten Angaben bezüglich eventueller Altlasten des Grundstücks sind diesem Gutachten als Anlage D beigelegt.

Hiernach ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

1.11 Zeichnungen

Die eventuell als Anlagen beigelegten Kopien von Zeichnungen/Plänen (Grundrisse, Schnitte, etc.) sind überwiegend nicht maßstabsgerecht und sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständlichkeit bieten, als nur der geschriebene Text.

Zeichnungen/Pläne sind tlw. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabsangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

In den Grundrissen angegebene Nutzungsbezeichnungen entsprechen ggf. teilweise nicht mehr den jetzigen Nutzungen; ggf. ist der Ausbau tlw. anders, als in den Bauzeichnungen dargestellt. Eventuell von mir farblich vorgenommene Ergänzungen in den beigelegten Unterlagen/Anlagen (Pläne, Zeichnungen, etc.) sind unmaßstäbliche Darstellungen und Ergänzungen, die lediglich den tatsächlichen Bestand besser veranschaulichen sollen.

1.12 Urheberrecht / Haftung

BEWERTUNGSOBJEKT: Auf dem Spitt 11, 13 • 58730 Fröndenberg

Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Genehmigung erlaubt. Weil es sich bei diesem Gutachten um eine gerichtliche Beauftragung handelt, regelt § 45 Abs. 1 UrhG, dass fremdes Urheberrecht nicht beachtlich ist.

Ich hafte – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nur dem Auftraggeber gegenüber. Die Haftung wird zeitlich auf ein Jahr nach Gutachtenerstellung und der Höhe nach auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wurde. Die Haftung beschränkt sich auf die Richtigkeit des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse, z. B. Flächen- und/oder Kubaturberechnungen, Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, Erschließungskosten, etc. unterliegen nicht der Haftung.

2.1 Wohnlage

- regional

Die Stadt Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede/Ruhr, im Süden an die Städte Menden und Iserlohn und im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Flussterrassen rechts der Ruhr und die Höhen des westlichen Haarstranges prägen die Oberflächengestalt. Fröndenberg liegt im Übergangsbereich vom Ruhrgebiet im Nordwesten zur Soester Börde im Osten und zum Sauerland im Süden. Der Stadtkern liegt im Kreuzungsbereich der beiden Landstraßen L 673 (Schwerte-Neheim) und L 679 (Unna-Menden). Über die durch den westlichen Stadtbereich in nordsüdlicher Richtung verlaufende B 233 hat der örtliche Verkehr direkten Anschluss an das Autobahnnetz in alle Richtungen. In ihrer jetzigen Struktur besteht die Stadt Fröndenberg erst seit Beginn des Jahres 1968, als durch das Gesetz zur Neugliederung des Landkreises Unna die Ortsteile Altendorf, Ardey, Bausenhagen, Dellwig, Frohnhausen, Frömern, Langschede, Neimen, Ostbüren, Stentrop, Strickherdecke und Warmen eingegliedert wurden. 1969 schloss sich der Ortsteil Bentrop an. Die Stadt Fröndenberg hat ca. 20.500 Einwohner, die sich auf einer Fläche von ca. 56,2 km² verteilen.

Die nachfolgenden Daten ergeben sich aufgrund des von der Bertelsmann Stiftung herausgegebenen Demografieberichts. Ziel des Demografieberichtes ist, Transparenz über die Entwicklungen und Auswirkungen auf kommunaler Ebene zu schaffen und Anstoß zu konkretem Handeln zu geben. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungszustand abzubilden. Die Daten berücksichtigen den Zensus 2011. Nachfolgend ein Auszug aus dem o. g. Demografiebericht.

Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,4
Durchschnittsalter (Jahre)	46,8
Medianalter (Jahre)	50,2
Anteil unter 18-jährige (%)	15,9
Anteil 65- bis 79-jährige (%)	16,9

- örtlich

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Stadt Fröndenberg im Stadt-/Ortsteil Frömern. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt mit insgesamt dörflichem Charakter. Das Grundstück liegt an einer ausgebauten mit überwiegend befestigten Bürgersteigen versehenen Straße. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Parkmöglichkeit auf der Straße infolge von gekennzeichneten Parkflächen etwas eingeschränkt. Die Infrastruktur und die Wohnlage sind als normal/durchschnittlich zu bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind überwiegend in mittelbarer Entfernung vorhanden; ebenso Kindergärten und Schulen. Die Entfernung zum Zentrum von Fröndenberg (Bahnhof/Verwaltung) beträgt ca. 5 km.

2.2 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten (siehe Anlagen B, F, G) mit einer mittleren Tiefe von ca. 26,5 Metern. Die nördliche Grundstücksgrenze (zum Flurstück 370) ist örtlich nicht erkennbar. Sie wurde bei den Ortsbesichtigungen von den Eigentümern mit „in etwa hier“ angegeben.

Das Grundstücksniveau ist überwiegend eben. Die nicht bebauten Grundstücksteile sind überwiegend befestigt/gepflastert oder als Grünanlage/Rasenfläche/Hausgarten angelegt.

Haus Nr. 11

Die Zuwegung zur Hauseingangstür und zur Garage westlich am Haus erfolgt von der Straße aus über befestigte Flächen; die zur Garage nördlich am Haus zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 13 über befestigte Flächen.

Haus Nr. 13

Die Zuwegung zur Hauseingangstür und zur Kellergarage erfolgt von der Straße aus zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 13 über befestigte Flächen.

Bezüglich Baulasten, Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträgen sowie bergbauliche Verhältnisse wurden mir nachfolgende Angaben von den zuständigen Stellen beim Kreis Unna, der Stadt Fröndenberg sowie der Bezirksregierung Arnsberg gemacht:

• **Baulasten**

Hiernach ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis von Fröndenberg eine Baulast eingetragen (siehe Anlagen E - F).

Die wertmäßige Berücksichtigung der Baulast ermittele ich in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur wie folgt:

- Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 180 €/m² (siehe Anlage C und Seiten 19, 20 des Gutachtens).
- Die durch die Baulast beanspruchte Fläche beträgt 79,2 m² (3,0 m breit x 26,4 m tief).
- Der Anteil der belasteten Fläche beträgt ca. 9,7 % der gesamten Grundstücksfläche.
- Der belastete Grundstücksteil verläuft überwiegend an der östlichen Grundstücksgrenze. Durch den Zuschnitt des belasteten Grundstücks ist es durch die Baulast tlw. „zerschnitten“ (siehe Anlage F).
- Die Nutzbarkeit des belasteten Grundstücks wird tlw. eingeschränkt.
- Es sind ggf. störende Immissionen vorhanden/zu erwarten.

Ermittlung der Wertminderung:

Größe der belasteten Fläche:	79,2 m ²		
Ansatz der Wertminderung:	50 % aus 180,00 €/m ²	→	90,00 €/m ²
Wertminderung:	79,2 m ² x 90,00 €/m ²	→	7.128,00 EUR

Wertminderung:

Die Baulast wird, sachverständig gerundet, wertmindernd mit 7.100,00 EUR bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

• **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (Anliegerbescheinigung)**

Meine Anfrage hierzu ist von den entsprechenden Stellen bei der der Stadt Fröndenberg wie folgt beantwortet worden (siehe Anlage J). Hiernach stehen z. Zt. keine Beiträge aus.

• **Bergbaueinwirkungen / bergbauliche Verhältnisse**

Meine Anfrage hierzu ist von den entsprechenden Stellen bei der der Bezirksregierung Arnsberg wie folgt beantwortet worden (siehe Anlagen H - I). Weitere Informationen, als diese Auskunft, wurden von mir nicht eingeholt. Aufgrund der allgemeinen Hinweise in der *Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadengefährdung* wurde bei dieser Bewertung ein pauschaler Abschlag in Höhe von 1.000,00 EUR berücksichtigt.

2.3 Bebauung

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen (Haus Nr. 11) sowie einem Zweifamilienwohnhaus mit einer Kellergarage (Haus Nr. 13). Für ggf. weitere sich auf dem Grundstück befindende Baulichkeiten von wertmäßig untergeordneter Bedeutung, wie z. B. kleine/alte Schuppen/Ställe/Nebengebäude, kleinere Carports, Holzgartenhäuser, etc. erfolgt überwiegend kein separater Wertansatz; der Wert wird ggf. durch einen pauschalen Zuschlag bei den Außenanlagen berücksichtigt, soweit er nach meiner Einschätzung wertrelevant ist.

Eine Untersuchung, ob sich die Bebauung/Nutzung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen befindet, hat nicht stattgefunden; es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine ungenehmigten Grenzüberschreitungen vorliegen.

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise sowie Angaben bei den Ortsbesichtigungen wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt/die Wohnhäuser kein Denkmalschutz besteht.

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Unterlagen/Bauunterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Genehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; es wird unterstellt, dass das/die Gebäude mit der derzeitigen Nutzung baurechtlich genehmigt und abgenommen wurde/n.

Hinweise

Haus Nr. 11: An die Westseite des Hauses hinter der Garage ist ein Wintergarten in Leichtbauweise angebaut (siehe Anlage R, Foto oben links).

Haus Nr. 13: Im Dachgeschoss befinden sich zwei wohnraummäßig ausgebaute Zimmer mit Heizung, die von der Wohnung im Obergeschoss mit genutzt werden, wobei im oberen Treppenhausbereich die Stehhöhe nur ca. zwischen 0,6 m bis ca. 1,6 m liegt (siehe Anlage T, oberes Foto rechts).

Bauantragsunterlagen für diese Baumaßnahmen liegen mir nicht vor. Ob der Anbau des Wintergartens am Haus Nr. 11 und der Ausbau der Zimmer im Haus Nr. 13 ohne Genehmigung erfolgt sind, oder ob die Unterlagen abhanden gekommen sind, ist mir nicht bekannt. Ob der Wintergarten-Anbau und der Dachgeschoss-Ausbau nachträglich genehmigungsfähig sind, wurde in diesem Verkehrswertgutachten nicht abschließend geklärt und übersteigt auch das Maß der üblichen Wertermittlung. Der Anbau/Wintergarten wurde pauschal bei den Außenanlagen berücksichtigt; der Dachgeschoss-Ausbau bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und auch nur insoweit, wie sie wertermittlungsrelevant sind; in Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke örtlich nicht zweifelsfrei erkennbar waren, beziehen sich die Angaben ggf. auf die Unterlagen/Bauunterlagen und/oder Hinweisen während des Ortstermins.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Bewertungsobjektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und/oder der nachfolgenden Beschreibung.

Haus Nr. 11

Das Gebäude/Wohnhaus ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus; Baujahr unbekannt, geschätzt um 1900 mit späteren Umbauten/Ausbauten ca. 1955/56 und 1971/72.

Es handelt sich um einen 1½-geschossigen, nicht unterkellerten Massivbau mit einem Satteldach mit einem nicht ausgebauten Spitzboden.

Hinweise

Gemäß Angabe bei der Besichtigung war das Gebäude früher tlw. unterkellert (Kriechkeller), der von den jetzigen Eigentümern verfüllt wurde.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass es sich um ein ehemaliges Fachwerkgebäude handelt, dessen einzelne Ge-

fache überwiegend ausgemauert wurden. Aus den Bauunterlagen geht hervor, dass bei der Baumaßnahme 1971/72 die Vorderwand des Fachwerkhäuses abgerissen und durch eine Kalksandsteinwand ersetzt wurde.

Die Dacheindeckung besteht im vorderen Bereich überwiegend aus Well-Eternitplatten; ansonsten überwiegend aus Dachpfannen.

Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend durch Zinkblechdachrinnen und –fallrohre.

Die Außenwände/Fassaden (bis auf die Giebelflächen) sind überwiegend verputzt/gestrichen/mit Schieferplatten verkleidet; die Giebelflächen sind überwiegend mit einer Fassaden-/Außendämmung versehen und verschiefert.

Die Hauseingangstür ist eine gestrichene Holztür mit Glaseinsätzen und 2 Seitenteilen.

Die Innenwände sind tlw. in Leichtbauweise erstellt.

Die Geschosstreppe ist eine mit Teppichboden belegte Holztreppe mit gestrichenem Holzgeländer.

Haus Nr. 13

Das Gebäude/Wohnhaus ist ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus; Baujahr ca. 1938/39 mit einem Anbau mit Kellergarage von ca. 1967.

Bei dem Altgebäude handelt es sich um einen 2½-geschossigen, unterkellerten Massivbau mit einem Satteldach. Der Anbau ist ein unterkellertes Massivbau, 1-geschossig mit einem Flachdach.

Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus Dachpfannen.

Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend durch Kupferblechdachrinnen und –fallrohre.

Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend verputzt/gestrichen/; der Sockelbereich des Altgebäudes ist überwiegend ein Bruchsteinmauerwerk, ggf. mit Bruchsteinen verkleidet.

Die Hauseingangstür ist eine Metall-/Aluminiumtür mit Glaseinsätzen.

Die Innenwände sind tlw. in Leichtbauweise erstellt.

Treppen: Eingangsbereich → KG = geflieste Betontreppe

Eingangsbereich → EG = geflieste Betontreppe

Erdgeschoss → OG = gestrichene Holztreppe mit gestrichenem Holzgeländer

Obergeschoss → DG = gestrichene Holztreppe mit gestrichenem Holzgeländer

Die Brutto-Grundflächen der beiden Wohnhäuser sind in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Deshalb habe ich sie für diese Bewertung überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, etc.) mit einer für Wertermittlungen benötigten und ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Garagen

Garage westlich am Haus Nr. 11

1-geschossige Massivgarage mit einem Flachdach und einem Metallschwinger, Baujahr ca. 1972.

Garage nördlich am Haus Nr. 11

1-geschossige Massivgarage mit einem Flachdach, Stromanschluss und einem elektrisch betriebenen Sektionaltor, Baujahr ca. 1979.

2.4 Nutzung / Wohnfläche/n

Haus Nr. 11

Das Haus war zum Besichtigungszeitpunkt von einem Miteigentümer bewohnt. Es handelt sich um ein 1-Familien-Wohnhaus. Die beiden Garagen am Haus werden von dem Miteigentümer mit genutzt.

Die Wohn-/Nutzfläche ist in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Sie wurde von einem Miteigentümer mit ca. 130 m² angegeben. Weil die Wohnfläche bei dieser Wertermittlung im Sachwertverfahren nicht relevant ist, wurde sie von mir nicht überprüft.

Haus Nr. 13

Das Haus war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt. Es handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus, das seit 08/2022 als eine Einheit vermietet ist, aber von 2 Mietparteien wie folgt genutzt wird:

Mieteinheit 1: Wohnung im Erdgeschoss, die durch eine Wohnungseingangstür in sich abgeschlossen ist.

Mieteinheit 2: Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen. Es gibt im Obergeschoss keine Wohnungseingangstür; der Zugang zu den einzelnen Zimmern erfolgt direkt vom Treppenhaus aus; gleiches gilt für die Zimmer im Dachgeschoss.

Die Kellergarage kann aufgrund der engen Platzverhältnisse/Zufahrt nur bedingt als Kfz-Abstellplatz genutzt werden. Gemäß Angabe bei der Besichtigung darf sie lt. Mietvertrag aber nicht als Garage/Kfz-Abstellplatz genutzt werden. Die Mieter können auch nicht auf dem Grundstück parken; sie müssen sich einen Parkplatz auf der Straße suchen. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Parkmöglichkeit auf der Straße aber etwas eingeschränkt, weil nur innerhalb der gekennzeichneten Parkflächen geparkt werden darf.

Die einzelnen Wohn-/Nutzflächen sind in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht komplett nachgewiesen. In einer Berechnung aus dem Jahre 1971 sind sie tlw. nachgewiesen (siehe Anlage O). Sie wurde von einem Miteigentümer als Gesamtwohnfläche mit insgesamt ca. 150 m² angegeben. Weil die Wohnfläche bei dieser Wertermittlung im Sachwertverfahren nicht relevant ist, wurde sie von mir nicht überprüft.

2.5 Ausstattung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung ist nur nachrichtlich und soll lediglich die wertige Ausstattung beschreiben, die zur Wertfindung bei der Sachwertberechnung mit herangezogen wird.

Hinweis zur Wasserversorgung

Gemäß Angabe haben die beiden Häuser „Auf dem Spitt 11 und 13“ einen gemeinsamen Wasseranschluss an das öffentliche Netz. Der Anschluss liegt im Haus Nr. 13; von dort wird das Haus Nr. 11 mit versorgt.

Haus Nr. 11

- Heizung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Gasheizung, über die auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt.

- Keller:

Ein Keller ist nicht vorhanden.

- Erdgeschoss (Wohnbereich und Nebenbereich mit Abstellraum und Heizungsraum):

Die Wände im Wohnbereich sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden im Wohnbereich sind überwiegend gefliest/mit Marmorplatten ausgelegt.

Die Decken im Wohnbereich sind überwiegend tapeziert/gestrichen, tlw. vertäfelt.

Die Türen sind überwiegend ältere gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden.

Das Gäste-WC ist mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. gefliest, die Decke ist vertäfelt.

Hinweis: Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen, der gemäß Angabe bei der Besichtigung Eigentum der Bewohnerin ist und aufgrund seines Alters ab 2025 nicht mehr betrieben werden darf, weil er die dann geltenden Emissionsgrenzwerte nicht einhält.

- Ober-/Dachgeschoss:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend mit Laminat ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind überwiegend ältere gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung.

Das Badezimmer ist ein Wannen- und Duschbad mit bahamabeigen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. gefliest.

- Dach-/Spitzboden:

Der Boden ist nicht ausgebaut.

Der Zugang erfolgt über eine Einschubtreppe vom Flur des Ober-/Dachgeschosses aus.

Die Dachschrägen sind überwiegend gedämmt.

Haus Nr. 13

- Heizung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Ölheizung, über die auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt.

- Keller:

Die Wände sind überwiegend verputzt/gestrichen/tlw. gefliest.

Die Böden sind überwiegend gestrichene Betonböden.

Die Decken sind überwiegend gestrichene Betondecken.

Die Türen sind überwiegend Holz-/Holzbretter-/Brandschutztüren.

Die Fenster sind tlw. Kunststofffenster mit Einfach- und Doppelverglasung; tlw. Metallfenster mit Einfachverglasung und Mäusegittern

Hinweis: Die Kellergarage wird als normaler Keller-/Abstellraum genutzt.

In der Waschküche befindet sich eine Dusche/Duschtasse ohne Seitenteile/Vorhang, etc.

- Erdgeschoss/Wohneinheit 1:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind tlw. aufgearbeitete Holzdielen, tlw. mit Laminat ausgelegt, tlw. gefliest.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen, tlw. vertäfelt.

Die Türen sind überwiegend weiße Holztüren mit ebensolchen Zargen, einmal eine Glastür.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Rollläden.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Wannen- und Duschbad mit überwiegend bahamabeigen Sanitärobjekten, das Waschbecken ist in weiß; der Boden ist gefliest, die Wände sind überwiegend türhoch gefliest, die Decke ist vertäfelt.

- Obergeschoss/Wohneinheit 2:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend mit Laminat ausgelegt.

Die Decken sind tlw. tapeziert/gestrichen, tlw. vertäfelt.

Die Türen sind überwiegend Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Wannen- und Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind überwiegend türhoch gefliest.

Hinweis: Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen, der gemäß Angabe bei der Besichtigung Eigentum der Mieter/Bewohner ist.

- Dachgeschoss/Wohneinheit 2:

Hier befinden sich 3 Räume, von denen 1 Raum nicht ausgebaut ist und als Abstellraum genutzt wird sowie 2 Räume, die wohnraummäßig mit Heizung ausgebaut sind.

Nachfolgend die Ausstattung der ausgebauten Räume.

Die Wände/Dachschrägen sind überwiegend tapeziert/gestrichen/vertäfelt.

Die Böden sind überwiegend mit Laminat ausgelegt.

Die Türen sind überwiegend weiß gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststoff-Dachflächenfenster.

2.6 Grundstückszubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Als Zubehör können z. B. gelten: Produktionsmaschinen, Baumaterial das auf dem Grundstück lagert, Einrichtungsgegenstände wie z. B. Werkstatt-/Gaststätten-/Laden-/Geschäfts-/Büroeinrichtungen, Solaranlagen, etc. Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte bei dem Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

2.7 Beschaffenheit / Zustand

Der bauliche und dekorative Zustand ist überwiegend, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, als allgemein dem Alter entsprechend zu bezeichnen. Die Beschreibung von Mängeln/Schäden sowie Besonderheiten/Hinweisen erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang und wie sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind, bzw. ggf. angegeben werden. Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können und auch nur dann, wenn sie nicht zugebaut/zugestellt sind. Im Einzelnen wird u. a. auf folgendes hingewiesen, wobei die nachfolgende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Haus Nr. 11

- Im Heizungsraum befinden sich noch die Öltanks der alten Heizung (jetzt ist eine Gasheizung vorhanden)
- Die Dämmung der Warmwasserleitungen ist nicht vollständig.
- Die Dacheindeckung des vorderen/traufständigen Gebäudebereichs besteht überwiegend aus Welleternitplatten (Berliner-Welle). Es ist nicht auszuschließen, dass die Eternitplatten asbestbelastet sind.
- Die Dachpfannen der übrigen Dacheindeckung haben tlw. unterschiedliche Farben.
- Die Hauseingangstür sollte aufgearbeitet/gestrichen werden.
- Die Fassadenflächen sind tlw. verschmutzt, tlw. rissig, tlw. löst sich Farbe/Putz, tlw. sind die ehemaligen Öffnungen der Einblasdämmung sichtbar.
- Im Heizungsraum löst sich tlw. Farbe von der Wand.
- Die Geschosstreppe sollte aufgearbeitet/gestrichen werden.
- Beim Bodenbelag/Laminat fehlen tlw. Fuß-/Abschlussleisten.
- Die Stellfläche vor der Garage westlich am Haus ist etwas kurz und nur rd. 3 Meter lang.

Zur besseren Verdeutlichung sind einzelne Zustandsmerkmale exemplarisch in den Anlagen Q und R abgebildet.

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand berücksichtige ich pauschal mit 8.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

Haus Nr. 13

- Im Haus befindet sich nur 1 Stromzähler für beide Wohneinheiten und den Allgemein-/Flur-/Kellerstrom sowie der gemeinsame Wasseranschluss für beide Häuser.
- Die Kellergarage ist aufgrund der engen Platzverhältnisse/Zufahrt nur bedingt für heutige/durchschnitts-große Pkw geeignet.
- Die Wohneinheit 2 (Ober- und Dachgeschoss) ist nicht in sich abgeschlossen ohne Wohnungseingangstür; der Zugang erfolgt direkt vom Treppenhaus aus.
- Der Zugang zum Dachgeschoss hat im oberen Treppenhausbereich nur eine die Stehhöhe, die ca. zwischen 0,6 m bis ca. 1,6 m liegt.
- Die Hauseingangstürüberdachung ist schadhaf mit abblätternde Farbe/Putz.
- Die Fassadenflächen sind tlw. verschmutzt, tlw. rissig, tlw. löst sich Farbe/Putz, tlw. sind die ehemaligen Öffnungen der Einblasdämmung sichtbar; einzelne Schäden sind tlw. sichtbar nachgebessert.
- Im Keller ist von innen sichtbar, dass die Außen-/Umfassungswände im unteren Bereich überwiegend schadhaf/feucht/durchfeuchtet sind.

Zur besseren Verdeutlichung sind einzelne Zustandsmerkmale exemplarisch in den Anlagen S und T abgebildet.

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand berücksichtige ich pauschal mit 15.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Mängel/Schäden sowie die Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Die Höhe der Abschläge sind in der Regel

nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Gemäß den mir vor und während der Besichtigung gemachten Angaben wurden, außer dem üblichen Erhaltungsaufwand, u. a. die nachfolgend beschriebenen Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Renovierungen / Modernisierungen

Haus Nr. 11

Haus Nr. 13

Einbau der derzeitigen Fenster:	ca. 2010 - ca. 2021	ca. 1980er Jahre - ca. 2018
Tlw. Erneuerung der Leitungssysteme:	ca. 2020	ca. 2020
Einbau der derzeitigen Heizung:	ca. 2021/22	ca. 2021/22
Modernisierung der Bäder:	ca. 1950er/1970er J.	ca. 1970er/1980er Jahre
Fassaden-/Einblasdämmung (soweit möglich):	ca. 2020	ca. 2020
Giebeldämmung	unbekannt	-----

Die durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen werden, je nach Art der Wertermittlung, bei den durchschnittlichen Herstellungskosten sowie bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Überwiegend macht das Bewertungsobjekt einen

☐ abgewohnten/vernachlässigten	☐ einfachen	☐ ungepflegten
☒ durchschnittlichen/normalen	☐ guten	☒ gepflegten

Gesamteindruck/Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln/Schäden sowie Renovierungen/Modernisierungen in einzelnen Bereichen (siehe Vorabbeschreibung/-aufzählung).

Ob für das Bewertungsobjekt/die Wohnhäuser Energieausweise gemäß der Energieeinsparverordnung/Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegen, ist mir nicht bekannt.

Barrierefreiheit des Bewertungsobjektes

(gemäß § 2, Absatz 3, Pkt. 10d der ImmoWertV 2021)

Das Merkmal „Barrierefreiheit“ berücksichtigt grundsätzlich eine geschlossene Mobilitätskette zwischen der Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ort der zweckentsprechenden Nutzung innerhalb des Gebäudes. Für eine „Barrierefreiheit“ muss mindestens nachfolgendes gegeben sein.

- Das Gebäude hat einen barrierefreien Zugang.
- Die Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit und schwellenfrei.
- Es ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) [Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer] in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und der Küche vorhanden.

Wenn innerhalb dieser Mobilitätskette z. B. nur eine Stufe vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine „Barrierefreiheit“ vorliegt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang. Feststellungen werden so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht erfasst.

Haustechnische Anlagen wurden nicht gesondert untersucht; ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Befall durch pflanzliche und/oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wie z. B., ob noch

Bleirohre für die Trinkwasserversorgung verlegt sind, formaldehydhaltige Spanplatten verbaut wurden oder einzelne Teile/Bauteile asbestbelastet sind, wurden nicht durchgeführt. Sollten sich Hinweise auf gesundheitsschädigende Baumaterialien ergeben, sollte ein entsprechender Bauschaden-Sachverständiger hinzugezogen werden. Auch wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz sowie über den Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft durchgeführt. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und nicht zu einer üblichen Wertermittlung.

Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-, sondern um ein Wertgutachten.

2.8 Bodenwert

Gemäß § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 26 und § 40 (2)) [mittelbares Vergleichswertverfahren].

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist der durchschnittliche Wert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertrelevanten Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/Marktwertes von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist nicht der arithmetische Mittelwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Gemäß §15 (1) sollen lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den zu bewertenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 180 €/m² ermittelt (siehe Anlage C).

Der Bodenrichtwert hat folgende Merkmale

Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung:	Richtwertzone
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Grundstückstiefe:	40 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei

Eine Wertanpassung für ggf. konjunkturelle Weiterentwicklung wegen der Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag erfolgt nicht, um bei einer eventuellen Marktanpassung die Homogenität mit den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beizubehalten.

Weil für das Bewertungsgrundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung keine besonderen Vorzüge oder Nachteile gegenüber einem Normgrundstück (richtwerttypisches Grundstück) zu erkennen sind und die wertbestimmenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, kann der Richtwert nach meiner Einschätzung ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden. Siehe auch Punkt 4.3 (Bodenwertermittlung).

2.9 Erbbaurecht

2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht

2.11 Leibrente, Zeitrente

2.12 Lasten und Beschränkungen

Für das Bewertungsgrundstück ist in der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – unter der lfd. Nr. 5 ein Altenteilsrecht für ...
der lfd. Nr. 15 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für ...
eingetragen (siehe Pkt. 1.1 des Gutachtens).

Diese Eintragungen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Das geschieht durch den/die Rechtspfleger/in direkt bei der Zwangsversteigerung.

3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Gemäß § 4, Abs. 2 der ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 der ImmoWertV wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Bewertungsstichtag an voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und/oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht allein entscheidend. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt wurden gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 Satz 1 sowie Anlage 1 und 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Haus Nr. 11

Unterlagen über die Ursprungsbebauung liegen mir nicht vor. Die älteste mir vorliegende Unterlage stammt von 1936 und betrifft eine straßenseitige Einfriedung. In dieser Unterlage ist das Gebäude als schon vorhanden dargestellt. Ich schätze die Ursprungsbebauung auf ca. um 1900. Für das Wohnhaus liegen genehmigte Bauantragsunterlagen von 1955/56 (Bauantrag von 12/1955 und Bauschein von 01/1956) sowie von 1971/72 (Bauschein von 05/1971 und Angabe über die Bezugfertigkeit für 12/1972 vom 09.04.1973) für Um-/Ausbauten vor. Für diese Bewertung wird das Baujahr fiktiv mit 1900 angehalten.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ermittele ich unter Zugrundelegung der Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) mit 80 Jahren; daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag rechnerisch eine abgelaufene wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Aufgrund des Baujahres der Ausstattung, der durchgeführten Renovierungen/Modernisierungen, Um-/Ausbauten sowie des gesamten Erscheinungsbildes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 25 Jahre.

Für die westlich an das Wohnhaus angebaute Garage liegen Bauantragsunterlagen von 1971/72 (gemeinsam mit dem Wohnhaus) vor. Für die nördlich angebaute Garage liegen welche von 1979/80 (Baugenehmigung von 05/1979 und Angabe vom 07.02.1980, dass das Vorhaben fertiggestellt ist) vor.

Haus Nr. 13

Für das Wohnhaus/die Ursprungsbebauung liegen Bauantragsunterlagen von 1938/39 (Bauschein von 09/1938 und Gebrauchsabnahmeschein von 11/1939) vor. Für einen Anbau mit Kellergarage liegt eine Baugenehmigung von 05/1966 sowie ein Schlussabnahmeschein von 01/1968 vor. Für diese Bewertung wird das Baujahr für das Wohnhaus mit 1938 angehalten.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ermittele ich unter Zugrundelegung der Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) mit 80 Jahren; daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag rechnerisch eine schon abgelaufene wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Aufgrund des Baujahres der Ausstattung, der durchgeführten Renovierungen/Modernisierungen, An-/Umbauten sowie des gesamten Erscheinungsbildes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten, der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale abzuleiten. Die Sachwerte der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen werden nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder pauschal nach Erfahrungsätzen ermittelt, soweit sie wertrelevant sind.

Zu den durchschnittlichen Herstellungskosten in Verbindung mit dem Baukostenregionalfaktor gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 der ImmoWertV 2021 gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen ab und werden, ausgehend von der Grundlage der entsprechenden durchschnittlichen Herstellungskosten, entweder als Prozentwert in Bezug auf den Gebäudewert angegeben, oder sind in den durchschnittlichen Herstellungskosten (wie bei den NHK 2010) schon enthalten. Für das Bewertungsobjekt wurde der Preis für die durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) auf Grundlage der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, Satz 3) der ImmoWertV 2021 sowie ergänzender Angaben in der Wertermittlungsliteratur ermittelt. Regionalfaktoren werden, soweit von den jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschüssen festgelegt/veröffentlicht, angewandt. In diesem Bewertungsfall wurde der Regionalfaktor mit 1,0 angehalten, weil der örtliche Gutachterausschuss noch keinen Regionalfaktor abgeleitet hat und die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ohne Regionalfaktor, resp. mit dem Faktor 1,0 erfolgt sind. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 2021 sind erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Aufgrund von Übergangsregelungen werden voraussichtlich erst nach 2025 deutschlandweit einheitliche Ableitungsmodelle vorliegen.

Der Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 der ImmoWertV 2021 entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Hierbei handelt es sich um eine gleichmäßige/lineare Wertminderung.

Die nicht mit den durchschnittlichen Herstellungskosten abgegoltenen, wesentlich wertbeeinflussenden und besonders zu veranschlagenden Bauteile wie z. B. Dachaufbauten, Kelleraußentreppen, Terrassen- und Hauseingangüberdachungen, etc. werden wie folgt angehalten:

Haus Nr. 11: Hauseingangüberdachung und Außenkamin pauschal mit 2.000,00 EUR:

Haus Nr. 13: Hauseingangüberdachung und Außenkamin und Balkongeländer und tlw. Balkonüberdachung pauschal mit 4.000,00 EUR:

Garagen

Die Garage westlich am Haus Nr. 11 wurde pauschal mit einem Zeitwert in Höhe von 2.500,00 EUR, die nördlich am Haus Nr. 11 pauschal mit einem Zeitwert in Höhe von 4.000,00 EUR berücksichtigt.

3.3 Sachwert-Marktanpassung

Die Marktanpassung stellt den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrs-/Marktwert dar. Nach § 21, Abs. 3 der ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Sie dienen, vereinfacht ausgedrückt, der Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert/Verfahrenswert" an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Er stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten dar. Tendenziell ist zu erkennen, dass

- die Kaufpreise bei einem großen Immobilienangebot eher fallen und bei einem geringen Immobilienangebot eher steigen, sowie
- bei hohen Sachwerten die Kaufpreise üblicherweise unter den Sachwerten liegen, weil mit zunehmender Höhe der Kaufpreise die Zahl der Kaufwilligen abnimmt und ein mit Kaufpreissenkungen verbundener „Käufermarkt“ entsteht sowie
- bei niedrigen Sachwerten die Kaufpreise üblicherweise über den Sachwerten liegen, weil mit abnehmender Höhe der Kaufpreise die Zahl der Kaufwilligen zunimmt und dadurch ein mit Kaufpreissteigerungen verbundener „Verkäufermarkt“ entsteht.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna wurden zur Ermittlung des Sachwertfaktors Kaufpreise und Sachwerte gegenübergestellt. Ein Lagefaktor, wie er z. B. aus der Höhe des Bodenwertes abzuleiten ist, wurde nicht berücksichtigt. Der Sachwertfaktor wurde auch nicht differenziert nach freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern ermittelt, sondern es wurden alle Gebäudetypen ohne Unterscheidung herangezogen. Das aktuelle Datenmaterial für den gesamten Kreis Unna (alle Kommunen ohne die Städte Unna und Lünen) stammt aus dem Jahr 2023, das für die einzelnen Kommunen aus den Jahren 2022/23. Hiernach ergibt sich der Sachwertfaktor für die Stadt Fröndenberg bei einem vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert von rd. 505.000 € (siehe Pkt. 4.4) wie folgt:

<u>Vorgabe:</u>	<u>Ergebnis:</u>
vorläufiger Sachwert = 500.000 €	Sachwertfaktor = 0,89
vorläufiger Sachwert = 510.000 €	Sachwertfaktor = 0,89

Sachwertfaktoren stellen das durchschnittliche Käuferverhalten dar und können deshalb auch nur als Durchschnittswerte angesehen werden. Weil das verwendete Datenmaterial aus dem Vorjahr, bzw. den Vorjahren stammt, muss der Sachwertfaktor „tagesaktuell“ der Marktsituation angepasst werden, um die Entwicklung zwischen dem Zeitpunkt der Datenauswertung des Gutachterausschusses und dem Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. Zwischen dem Zeitpunkt der Daten von 2022/23 zum Bewertungsstichtag in 2024 hat ein unterschiedlicher Preisverfall, abhängig vom Gebäudetyp, Lage, energetischer Sanierung, etc. stattgefunden. Weiterhin liegt hier der Sonderfall vor, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück zwei Wohnhäuser befinden. Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich deshalb eine Marktanpassung/einen Sachwertfaktor von 0,80 berücksichtigt, den ich für sachgerecht und marktkonform ansehe.

3.4 Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen. Gemäß § 5, Abs. 3 der ImmoWertV ergeben sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen erfasst. Sofern vorhanden, wird der Ertragswert auf Grundlage der tatsächlichen Mieten/Pachten, soweit sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ermittelt.

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umla-

BEWERTUNGSOBJEKT: Auf dem Spitt 11, 13 • 58730 Fröndenberg

gen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallrisiko und die Betriebskosten im Sinne des § 556, Abs. 1, Satz 2 des BGB.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Ertragswertobjekt (Immobilien, bei denen die Ertragserzielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke) handelt, habe ich keine Ertragswertberechnung durchgeführt.

Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Stellen beim Kreis Unna vom 26.11.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindungen vor.

3.5 Vergleichswert

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke/Baugrundstücke, existiert ein hinreichender Handel mit vergleichbaren Objekten. Gute Vergleichswerte sind hier Preisangaben je Quadratmeter Wohn-/Nutz-, bzw. Grundstücksfläche. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Vergleichswertobjekt (Wohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten oder ein unbebautes Grundstück/Baugrundstück) handelt, habe ich keine Vergleichswertberechnung durchgeführt.

3.6 Verkehrs-/Marktwert

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrs-/Marktwert, d. h., den zum nächstmöglichen Zeitpunkt, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst treffend abzuleiten, wobei sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt werden. Der Verkehrs-/Marktwert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Er ist mit Hilfe geeigneter Verfahren abzuleiten. Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Jedes Verfahren ist jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrs-/Marktwerte geeignet.

Nach dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser. Immobilien, bei denen die Ertragserzielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke, werden überwiegend nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Stark standardisierte Immobilien, wie z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke/Baugrundstücke, werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten

Bezeichnung	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	813,00 m ²	180,00 €/m ²	146.340,00 €

Gebäudedaten

Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Einfamilien- wohnhaus (Nr. 11)	~ 280 m ²				~ 1900	80 Jahre	~ 25 Jahre
Garage westlich am Haus Nr. 11					~ 1972		
Garage nördlich am Haus Nr. 11					~ 1979		
Zweifamilien- wohnhaus (Nr. 13)	~ 350 m ²				~ 1938	80 Jahre	~ 30 Jahre

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert: 373.000,00 €

4.2 Marktwert

Der **Marktwert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Nr. 11) und einem Zweifamilienwohnhaus (Nr. 13) bebaute Grundstück in 58730 Fröndenberg, Auf dem Spitt 11, 13 wird auf der Grundlage des Sachwerts geschätzt mit:

375.000,- €

4.3 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Anbauart	=	keine Angabe
Bauweise	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	813,00 m ²
Grundstückstiefe	=	~ 26,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand

Erläuterung

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.12.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	×	1,00
Anbauart	keine Angabe	freistehend	×	1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	813,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	I - II	I - II	×	1,00
Bauweise	keine Angabe	offen	×	1,00
Tiefe (m)	40	~ 26,5	×	1,00
Zuschnitt	keine Angabe	rechteckig	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	180,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²

abgabefreier relativer Bodenwert	=	180,00 €/m²
---	---	-------------------------------

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Erläuterung

abgabefreier relativer Bodenwert	=	180,00 €/m²
Fläche	×	813,00 m ²

abgabefreier Bodenwert	=	146.340,00 €
		rd. 146.340,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 insgesamt **146.340,00 €**.

4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus (Nr. 11)	Garage westlich am Haus Nr. 11 (pauschale Wertschätzung)	Garage nördlich am Haus Nr. 11 (pauschale Wertschätzung)
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	~ 280 m ²		
Baupreisindex (BPI) 06.12.2024 (2010 = 100)	184,0		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	890,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.637,60 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	458.528,00 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	458.528,00 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 25 Jahre		
• prozentual	68,75 %		
• Betrag	315.238,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	143.290,00 €		
• besondere Bauteile	2.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	145.290,00 €	2.500,00 €	4.000,00 €

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus (Nr. 13)		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	~ 350 m ²		
Baupreisindex (BPI) 06.12.2024 (2010 = 100)	184,0		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	810,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.490,40 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	521.640,00 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	521.640,00 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 30 Jahre
• prozentual	62,50 %
• Betrag	326.025,00 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	195.615,00 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	199.615,00 €
Gebäudesachwerte insgesamt	
Sachwert der Außenanlagen (pauschal in % des Geb.-Wertes)	+ 7.028,10 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 358.433,10 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 146.340,00 €
vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert	= 504.773,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert	= 403.818,48 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31.100,00 €
(marktangepasster) Sachwert / Verfahrenswert	= 372.718,48 €
	rd. 373.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Mängel / Schäden / Hinweise	-23.000,00 €	
• bergbauliche Verhältnisse	-1.000,00 €	
• Baulast	-7.100,00 €	
Summe		-31.100,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Die Verfahrenswahl für die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Sachwertverfahren).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohn- und ein Zweifamilienwohnhaus auf einem Grundstück. Der Wert derartiger Gebäude wird in der Regel nicht ertragsorientiert, sondern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen auf Grundlage der Baukosten geschätzt. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung die Baukosten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Deshalb erfolgt die Verkehrs-/Marktwertermittlung im vorliegenden Fall ausschließlich auf der Grundlage des Sachwertverfahrens.

Wertermittlungsergebnis/Verfahrenswert

Sachwert: 373.000,00 EUR

Aus dem Ergebnis/Verfahrenswert des Wertermittlungsverfahrens wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie den individuellen Merkmalen der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet/geschätzt:

Verkehrs-/Marktwert: 375.000,00 EUR (unbelastet)

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist diese Wertermittlung nach dem Bewertungsstichtag nicht unbefristet verwertbar und bei Bedarf, z. Zt. spätestens aber nach einem Jahr, zu aktualisieren.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamm, den 13.12.2024

Schalow

5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Ausschnitt aus dem Stadtplan
Anlage B	Ausschnitt aus der Flur-/Liegenschaftskarte
Anlage C	Auszug aus der Bodenrichtwertdatei
Anlage D	Mitteilung über Altlasten (Kreis Unna)
Anlage E - F	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Unna)
Anlage G	Auszug aus der Bestellung zur Grunddienstbarkeit (Eintragung im Grundbuch II/15)
Anlage H - I	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg)
Anlage J	Anliegerbescheinigung (Stadt Fröndenberg)
Anlage K - N	Auszüge aus der Bauakte (Stadt Fröndenberg, Bauzeichnungen)
Anlage O	Wohnflächenberechnungen u. a. Berechnungen zum Haus Nr. 13 (Eigentümer)
Anlage P - T	Fotos des Bewertungsobjektes

Anlagen sind dieser Internet Version nicht beigelegt