

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 07.07.2025

Gutachten-Nr.: 6380-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)
bebaute Grundstück in
58730 Fröndenberg, Löhnbachstr. 9



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Auftraggeber: **Amtsgericht Unna - Aktenzeichen: 02 K 09/22**

Grundbuch von: Fröndenberg
Blatt: 7363
Gemarkung: Fröndenberg
Flur: 17
Flurstück: 151, 147 und 1/12-Anteil an 143, 140, 133, 136
Wertermittlungsstichtag: 05.03.2025

Verkehrswert (unbelastet): 131.000,- €

in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 92 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben4
2	Grundstücksbeschreibung7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften7
2.2	Gestalt und Form10
2.3	Erschließung und Baugrund.....11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....13
3.1	Grundbuch13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....16
3.4	Denkmalschutz.....16
3.5	Bauleitplanung16
4	Gebäudebeschreibung.....18
4.1	Gebäude18
4.1.1	Vorbemerkung.....18
4.1.2	Energetischer Qualität.....18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung.....19
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 120
4.3	Rohbau des Gebäudes21
4.4	Innenausbau/Ausstattung23
4.5	Beschreibung des Bauteils 2.....25
4.6	Außenanlagen.....25
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale26
5.1	Baumängel und Bauschäden26
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung26
5.3	Baulast26
6	Grundstückszubehör27
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....27
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....28
9	Verkehrswertermittlung29
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren29
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....30
9.3	Bodenwertermittlung32
9.4	Ertragswertermittlung34
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....34
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe35
9.4.3	Ertragswertberechnung38
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung39
9.5	Sachwertermittlung41
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung41
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe42
9.5.3	Sachwertberechnung45
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....46
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....51
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke52
11	Lasten und Beschränkungen53
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen56
13	Anlagen57
13.1	Lagepläne57

13.2	Flurkarte	59
13.3	Auskünfte	60
13.3.1	Baulastauskunft.....	60
13.3.2	Altlastenauskunft.....	68
13.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	69
13.3.4	Anliegerbescheinigung.....	70
13.3.5	Wohnungsbindung	71
13.3.6	Bergbauauskunft	72
13.3.7	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	74
13.4	Grundrisse /Schnitt.....	82
13.5	Fotos	85
13.5.1	Außenfotos.....	85
13.5.2	Kellergeschoss	86
13.5.3	Treppenhaus	88
13.5.4	Erdgeschoss	89
13.5.5	Obergeschoss	90
13.5.6	Dachgeschoss.....	91

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna Aktenzeichen: 02 K 09/22
Auftrag vom:	14.01.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Doppelhaushälfte und Nebengebäude
Derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2025
Qualitätsstichtag:	05.03.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 05.03.2025 Teilnehmer: Eigentümerin XXXXX Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Nebengebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten

der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da **keine Bauakte** beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom **15.01.2025**
- Eintragungsbewilligung vom 24.06.1998, UR 188/98
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Kreis Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Fröndenberg
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Fröndenberg zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Fröndenberg zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Fröndenberg
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu Stadt Fröndenberg
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)
- Baupläne lagen den Bauämtern (Kreis Unna und Stadt Fröndenberg) nicht vor. Die Planunterlagen eines Immobilienmaklers wurden mir vom Zwangsverwalter übergeben.
- Mein Verkehrswertgutachten GA 6111-22 vom 31.08.2022

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage: **Makrolage:** (Quelle: Wikipedia)

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Fröndenberg
Ortsteil:	Mitte

Fröndenberg liegt am Südrande des Kreises Unna und hat ca. 20.500 Einwohner (Stand: April 2024).

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 Stadt Menden (Sauerland), im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Ruhr bildet die Grenze zu Menden (Sauerland) und zugleich im Fröndenberger Stadtgebiet die Grenze des Kreises Unna zum Märkischen Kreis. Fröndenberg liegt im Übergangsgebiet vom Ruhrgebiet im Nordwesten zur Soester Börde im Osten und zum Sauerland im Süden. Von Westen nach Osten durchzieht der Haarstrang das Stadtgebiet, der nach Süden steil zum Ruhrtal und nach Norden sanft zum Hellweg abfällt. Der Henrichsknübel ist mit 245 Metern die höchste Erhebung der Stadt Fröndenberg.

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr besteht aus folgenden vierzehn Ortsteilen: Altendorf, Ardey, Bausenhagen, Bentrop, Dellwig, Frohnhausen, Frömern, Fröndenberg, Langschede, Neimen, Ostbüren, Stentrop, Strickherdicke und Warmen.

Zur Kernstadt Fröndenberg gehört die Ortslage Hohenheide.

In Fröndenberg liegt das Justizvollzugskrankenhaus NRW. Dieses ist eines der größten seiner Art in Europa und bietet den etwa 18.500 in NRW inhaftierten Straftätern eine ärztliche Versorgung. Das Krankenhaus ist der größte Arbeitgeber der Stadt. Die medizinische Versorgung der übrigen Einwohner Fröndenbergs findet in den Krankenhäusern der benachbarten Städte Unna, Menden und Wickede-Wimbern statt.

Autobahnanschlüsse gibt es nördlich über die ehemalige Bundesautobahn 443 (heute Bundesstraße 233 Iserlohn–Werne) an die Autobahnen 44 (Dortmund–Kassel) und 1 (Köln–Bremen), südlich in Hemer an die A 46 (Hagen–Hemer) und östlich in Wickede (Ruhr) an die A 445 (Werl–Arnsberg).

Durch Fröndenberg verlaufen die folgenden Bundes- (B) und Landesstraßen (L):

- Die B 233 führt von Werne (ab der B 54) über Bergkamen, Kamen und Unna. Sie durchquert Fröndenberg in Nord-Süd-Richtung im Westen der Stadt. Dabei führt sie durch Strickherdicke und Langschede. Schließlich endet sie in Iserlohn an der A 46.

- Die L 673 beginnt an der L 675 in Hagen. Sie führt nördlich der Ruhr über Schwerte in West-Ost-Richtung durch das gesamte Stadtgebiet Fröndenbergs. Nach der Durchquerung Wickedes endet sie im Enser Ortsteil Bremen an der B 516.
- Die L 679 führt von Unna über Frömern und das Stadtzentrum Fröndenbergs bis nach Menden. Dort endet sie an der B 7.
- Die L 881 beginnt an der L 844 im Hammer Stadtteil Bockum-Hövel. Sie führt über Herringen, Bönen – dort mit einer Unterbrechung -, Unna-Westhemmerde und Bausenhagen nach Frohnhausen. Dort endet sie an der L 673.

Am Bahnhof von Fröndenberg halten Züge der Nahverkehrslinien RE 17 "Sauerland-Express" (Hagen-Warburg bzw. zweistd. nach Kassel-Wilhelmshöhe) und RE 57 "Dortmund-Sauerland-Express" (Dortmund-Bestwig bzw. zweistd. nach Winterberg). Sie ergänzen östlich von Fröndenberg gegenseitig den Stundentakt bis Bestwig und bieten eine schnelle und direkte Anbindung an das Ruhrgebiet.

Ferner verkehrt die Bahnlinie RB 54 Hönnetal-Bahn von Unna nach Neuenrade. Mit den Haltepunkten Ardey und Frömern liegen an der Strecke nach Unna zwei weitere Haltepunkte auf dem Stadtgebiet Fröndenbergs.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Stadtzentrums von Fröndenberg, in verkehrsgünstiger Lage, unmittelbar südlich der Bahntrasse. Es handelt sich hier um eine dicht bebaute Wohnsiedlung. Die Bahntrasse verläuft nur 47 m nördlich des Grundstücks. Die Hauptverkehrsstraße Alleestraße befindet sich nördlich der Bahntrasse. Der Übergang auf die Nordseite der Bahntrasse erfolgt im Bereich der Bismarckstraße. Hier kommt es regelmäßig zu langen Wartezeiten im Bereich des Bahnüberganges. Das Grundstück befindet sich am Ende einer Sackgasse.

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Fröndenberg / Ruhr 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	20.843	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,2	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-9,9	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	6,9	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	14,1	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-7,3	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	61,0	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	52,2	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	8,8	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	20,9	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-25,6	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,6	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	5,8	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	46,4	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	49,4	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,8	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,9	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,8	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	13,7	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,0	6,7	6,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Fröndenberg / Ruhr 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	20.843	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	29,7	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	32,9	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	48,5	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	64,2	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	59.156	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	42,6	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	35,5	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	21,9	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	7,5	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	k.A.	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	6,1	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	13,4	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	k.A.	16,1	15,5
Altersarmut (%)	2,9	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	7,5	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	6,5	10,7	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Verkehrslage:	Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.): Stadtmitte von Fröndenberg: 800 m Bushaltestelle: 350m Hauptbahnhof: 1,70 km Autobahnauffahrt: 11 km - A44 Flughafen Dortmund: 15 km Kindergarten: 1,10 km Grundschule: 1,20 km Gesamtschule: 1,20 km Gymnasium: 1,20 km
Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 800 m entfernten Stadtkern von Fröndenberg vorhanden. Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna und Menden abgedeckt.
Wohnlage:	Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Wohnhausbebauung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Beeinträchtigungen durch Lärm von der nördlich verlaufenden Bahntrasse feststellbar. Der Werteeinfluss ist teilweise bereits im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt. Darüberhinausgehende Nachteile werden im Bodenwert erfasst.

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 151 und 147

Straßenfront, ca. :	26 m
mittlere Tiefe, ca. :	10,80 m
mittlere Breite, ca. :	25 m/16,7 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
1	151	208 m ²	208 m ²
2	143	1/12 Anteil von 314 m ²	26,17 m ²
	140	1/12 Anteil von 152 m ²	12,67 m ²
	133	1/12 Anteil von 33 m ²	2,75 m ²
	136	1/12 Anteil von 17 m ²	1,42 m ²
3	147	22 m ²	22 m ²
Summe			273 m ²

Form:

Die bebauten Flurstücke 151 und 147 haben eine ungleichmäßige Grundstücksform.

Die Flurstücke 143, 140, 133 und 136 haben ebenfalls eine ungleichmäßige Grundstücksform. Es handelt sich hier um private Verkehrsflächen.

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage:

eben

Straßenart:

Verkehrsberuhigte 30 Zone, Nebenstraße

Straßenausbau:

Die Löhnbachstraße ist beidseitig mit Bürgersteigen, mit

einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„...das oben angegebene Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist dem- nach nicht zu rechnen ...“

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 15.01.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Fröndenberg
Blatt:	7363
lfd. Nr. 1:	Gemarkung: Fröndenberg
	Flur: 17
	Flurstück: 151
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen, Löhnbachstr. 9
	Größe: 208 m ²
lfd. Nr. 2/zu1:	Gemarkung: Fröndenberg
	Flur: 17
	Flurstück: 1/12 Miteigentumsanteil an 143, 140, 133, 136
	Wirtschaftsart und Lage: Verkehrsfläche, Löhnbachstr. 9
	Größe: 314 m ² + 152 m ² + 33 m ² + 17 m ²
lfd. Nr. 3:	Gemarkung: Fröndenberg
	Flur: 17
	Flurstück: 147
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen, Löhnbachstr. 9
	Größe: 22 m ²
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit(Wegerecht)für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360,BV-Nr.I, Flurstück 149, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7361,BV-Nr.1, Flurstück 150, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7362,BV-Nr.1: Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 188/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 06. August 1998.

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit(Versorgungsleitungsrecht)fürdenjeweiligenEigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148 eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360- BV-Nr. 1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 189/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 06. August 1998.

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1,2,3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 K 9/22). Eingetragen am 16.03.2022.

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **folgende** Baulasten eingetragen sind.

Baulastenblatt: 19

1. Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 88, 89, 92 und 28/2 sind berechtigt, über den Teil des Grundstückes Flurstück 91 zu gehen und zu fahren, der im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist.
2. Das belastete Grundstück hat infolge Teilung nun die Bezeichnung Flurstück 140.

Bewertung:

Die Baulast dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks und der anliegenden Grundstücke. Der Wertvorteil ist im lagetypischen erschließungskostenbeitragsfreien Bodenwert berücksichtigt.

Baulastenblatt: 20

1. Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 88, 89, 92 und 28/2 sind berechtigt, über den Teil des Grundstückes Flurstück 91 zu gehen und zu fahren, der im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist.
2. Das belastete Grundstück hat infolge Teilung nun die Bezeichnung Flurstück 143.

Bewertung:

Die Baulast dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks und der anliegenden Grundstücke. Der Wertvorteil ist im lagetypischen erschließungskostenbeitragsfreien Bodenwert berücksichtigt.

Baulastenblatt: 749 (Fortführung des Blattes 730)

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück 132 verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. I Ziffer 1 BauO NW zu den nach erfolgter Teilung neu entstehenden Flurstücken zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die belastete Fläche hat eine Breite von 3m.

2. ...
3. Das belastete Grundstück hat infolge Teilung nun die Bezeichnung Flurstück 150.

Bewertung:

Die Baulast dient der öffentlich rechtlichen Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks 148. Die belastete Fläche muss als Zufahrtsfläche zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 148 freigehalten werden und dient somit als Verkehrsfläche.

Die Baulastfläche liegt auch teilweise auf dem Bewertungsflurstück 151. Die belastete Fläche beträgt ca. $(1,50 \text{ m} \times 11,0 \text{ m}) + (1,0 \text{ m} \times 1,0 \text{ m})/2 = 17 \text{ m}^2$.

Die gleiche Fläche ist in Abt. II mit einem Wegerecht zugunsten der Nachbargrundstücke belastet.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 40 % des Bodenwertes der belasteten Fläche bewertet.

Der Wertnachteil beträgt somit
 $17 \text{ m}^2 \times 171 \text{ €/m}^2 \times 0,4 = 1.163 \text{ €}$, rd. 1.200 €.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

1.200 €

In Worten: eintausendzweihundert Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34

BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

4.1.2 Energetischer Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)
nicht unterkellert, 2-geschossig, mit Satteldach

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: unwesentliche Modernisierung, die wiederum überwiegend wirtschaftlich abgenutzt sind:
Gaszentralheizung, Flachheizkörper,
Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1993),
tlw. Elektrosicherungen, Innentüren

Bauteil:	1	2	
Baujahr:	ca. geschätzt 1940-1950	geschätzt 1940-1950	
Alter:	ca. 77 Jahre	77 Jahre	(Mittelwert)
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre	
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 25 Jahre	10 Jahre - geschätzt -	

sonstige bauliche Änderungen: Offensichtlich wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung, tlw. mittlere Ausstattung

Bauweise: 1- seitig angebaut

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- 4 Kellerräume
- Heizungsraum
- Flur

Erdgeschoss:

- Treppenhaus
- WC
- Flur/Küche
- Dusche/Wc
- Zimmer 1 (Durchgangsraum)
- Zimmer 2 (gefangener Raum)

1. Obergeschoss:

- Treppenhaus
- WC (Zwischenpodest)
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Flur
- Bad
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen (gefangener Räume, Durchgangsraum)

Das Gebäude wurde bisher offensichtlich im Erdgeschoss wie eine Einliegerwohnung genutzt. Wobei dies allerdings dazu geführt hat, dass die Wohnung in den oberen Etagen nicht in sich abgeschlossen ist. Es ergeben sich dadurch baurechtliche Probleme (Schallschutz, Brandschutz). Daher wird das gesamte Objekt als ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit bewertet.

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Kappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Zwerggiebel	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Ziegelmauerwerk	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Putz, Sockelbereich bis 1m hoch mit Riemchen verkleidet	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit 5-stufig, Fliesenbelag ist entfernt worden
	Nebenausgang:	3-stufige Betontreppe mit Fliesenbelag
Innentreppen:	KG:	Holztreppe mit eingestemmt Trittstufen
	EG - DG:	Holztreppe mit eingestemmt Setz- und Trittstufen, Textiloberbelag

Treppenhaus:	Bodenbelag: Fliesen, PVC, Laminat Wandbelag: Riemchenverkleidung, tlw. Tapete Deckenbelag: Feuchtraumpaneele, Kiefernholzverkleidung
Hauseingangstür:	1-flgl. Holzkonstruktion, Zylinder-Einsteckschloss, ringsherum mit Riemchen verkleidet
Nebenausgangstür	1-flügelig, einfache Holztür, Metallverglasung Überdachung Holzkonstruktion, einfache Ausführung
Besondere Bauteile:	Eingangstreppen Zwerchgiebel

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbeläge:	Verbundestrich
Wandbeläge:	Putz
Deckenbeläge:	Kappendecken

Erdgeschoss:

Zimmer 1,2 und Küche

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Raufasertapete mit Anstrich tlw. Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Feuchtraumpaneelle

Bad

Bodenbelag:	Laminat
Ausstattung:	Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Waschbecken Eckdusche mit Duschkabine mit Plexiglas und Metall einfachste Ausführung wirtschaftlich abgenutzt

WC (Treppenhaus)

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	raumhoch Fliesen
Deckenbeläge:	Holzverkleidung
Ausstattung:	Waschbecken Eckdusche in eine Nische eingesetzt mit Plexiglas

Obergeschoss:

Dusche/WC (Zwischenpodestbereich)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,20 hoch Fliesen, Rest mangelhafter Spachtelputz
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneelle
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Unterschrank

Zimmer 1

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneelle

Zimmer 2/Küche

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: Putz mit Anstrich,
Deckenbelag: Feuchtraumpaneel, tlw. integrierte Leuchten

Dachgeschoss:

Zimmer 1,2,3

Bodenbeläge: überwiegend Laminat, PVC, Teppich
Wandbeläge: Raufasertapete mit Strich
Deckenbelag: Holzverkleidung, Feuchtraumpaneel
unterschiedlich Sorten

Badezimmer

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: Feuchtraumpaneel, tlw. Tapete
Deckenbelag: Feuchtraumpaneel

Ausstattung: Einbaubadewanne
Waschbecken
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten
einfachste Ausführung

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter

EG-OG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden
in Kunststoff

DG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung

Innentüren:

KG: Brettertüren
EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz
durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung:

zentral über Heizung

Art der Beheizung:

Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung
mit Warmwasserspeicher

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis befriedigenden Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude),
2-geschossig mit Betondachpfanneneindeckung, nicht unterkellert, 1-seitig angebaut, 3-seitig grenzständig

Fassade verputzt, Sockelbereich Ziegelmauerwerk
Rinnen und Fallrohre in Zink
Holzbrettertüren
Holzfenster mit Einfachverglasung
Brettertür zum OG

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	1 Stellplatz zwischen Bauteil 1 und Bauteil 2
Befestigungen:	Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	verwilderter Garten
Weitere Außenanlagen:	kleiner Holzzaun zwischen drei Mauerwerkssäulen, ca. 1m hoch
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

- Fassade mit starken Putzschäden, Mauerwerksrisse, stark verschmutzt bzw. abgewaschen
- Hauseingangstreppe; Fliesenbeläge abgeplatzt
- Hauseingangstür anstrichbedürftig
- Dachüberstände sanierungsbedürftig
- Garten verwildert
- Starke Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden
- Feuchtigkeitsspuren auf den Kellerfußboden
- Innenausbau (Boden-, Wand- und Deckenverkleidung) in Eigenleistung überwiegend mangelhaft ausgeführt, tlw. wirtschaftlich abgenutzt
- Beiputzarbeiten am Küchenabflussrohr fehlt im 1.OG
- Tlw. Textilbeläge erneuerungsbedürftig
- DG: starke Feuchtigkeitsschäden in zwei Räumen an Wand- und Deckenbereich (Zwerchgiebel). Diese sind in Verhältnis zu 2022 etwas stärker ausgeprägt.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

Innenausbau unterschiedlichste Sorten (Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen)

Im Gebäude befindet sich noch erhebliche Menge an Hausrat, dass noch entsorgt werden muss.

Lärmbelästigung von der Eisenbahntrasse

Von den Gemeinschaftsflurstücken 133 und 136 sind durch die Eigentümer der Flurstücke 137, 145 und 135 ein Teilbereich eingefriedet worden. Dieser Teilbereich wird nun jeweils von diesen Eigentümern unter Ausschluß der Miteigentümer genutzt. Durch diese Einfriedungen ist das Wenden der Fahrzeuge stark eingeschränkt.

5.3 Baulast

Wertnachteil: 1.200 €
(Wegerecht zugunsten des Nachbargrundstücks)

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	8,025	8,72	1	69,98
	EG	8,025	8,72	1	69,98
	OG	8,025	8,72	1	69,98
	DG	8,025	8,72	1	69,98
			BGF	Summe	279,91
Bauteil 2	EG	5,5	6,6	1	36,30
	OG	5,5	6,6	1	36,30
	OG	5,5	6,6	1	36,30
			BGF	Summe	108,90

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes des Erd- und Obergeschosses und mittels Umrechnungskoeffizienten für das Dachgeschoss ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

				Wohnfläche
Erdgeschoss	m	m	Faktor	m ²
Küche	3,78	1,66	1	6,27
	1,85	1,14	1	2,11
Bad	1,74	2,56	1	4,45
Zimmer 1	3,75	3,77	1	14,14
	0,28	0,3	-1	-0,08
Zimmer 2	3,61	3,72	1	13,43
WC	0,9	1,59	1	1,43
Treppenhausflur	3,5	1,45	1	5,08
	2,35	1	1	2,35
		Summe		49,18
Obergeschoss				
Zimmer 1	3,45	3,73	1	12,87
Zimmer 2	3,78	7,43	1	28,09
Treppenhausflur	1,4	3,48	1	4,87
	0,44	1,35	-1	-0,59
WC	0,9	1,59	1	1,43
Podest	0,96	2,35	1	2,26
		Summe		48,92
Dachgeschoss	überschlägig 48,92 m ² x 0,55			26,91
Wohnfläche		insgesamt	rd.	125,00

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2025 = 180 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-4
Grundstückstiefe	=	40 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	273 m ²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	230 m ²
Verkehrsfläche: anteilig	43 m ²
<hr/>	
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	180 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	-5%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: -5% -9 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 171 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 171 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	230	171,00 €	39.330,00 €
Verkehrsfläche: anteilig	43	25,00 €	1.075,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	40.405,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	40.500 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich relativ nahe zur Bahntrasse, mit entsprechender Lärmbelästigung. Hierfür wird ein Abschlag von 5 % angesetzt.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen

erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungszustand werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	1	Wohnen	125,00		6,00	750,00	9.000,00
Nebengebäude (ehem. Stall)	2	Lager		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			125,00	1,00		820,00	9.840,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.840,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) – **2.526,80 €**

jährlicher Reinertrag = **7.313,20 €**

Reinertragsanteil des Bodens

0,80 % von **40.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **324,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **6.989,20 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 0,80 %** Liegenschaftszinssatz

und **n = 25** Jahren Restnutzungsdauer

× **22,577**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **157.795,17 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **40.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **198.295,17 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **71.200,00 €**

Ertragswert = **127.095,17 €**

rd. **127.000,00 €**

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird angesetzt mit 6,0 €/m².

Kategorie	Merkmal	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1949	-
Wohnungsgröße	120 m ² bis unter 160 m ²	-0,30 €
Modernisierungsmaßnahmen	Mittlerer Modernisierungsgrad	0,25 €
Ausstattung - Energieträger	Einfach	-0,25 €
Ausstattung - Heizungsart	Heizkörper	0,00 €
Weitere Ausstattungsmerkmale	Gäste-WC oder 2. Bad	0,25 €
Weitere Zu- und Abschläge	Einfamilienhaus	0,70 €
Gesamt	Zu-/Abschlag insgesamt	0,65 €
Preisspanne:		
Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
5,18 €	6,00 €	7,26 €

Gem. Mietspiegel

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.725,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	180,00
Summe			2.256,00 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	208,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			270,80 (ca. 32 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Ausgangswert + Korrekturfaktor Gebäudeart + Korrekturfaktor Restnutzungsdauer + Korrekturfaktor Gebäudestandard + Korrekturfaktor Wohnfläche + Korrekturfaktor Gemeinde = 0,34 + 0,0 + 0,0 + 0,0 + 0,46 + 0,0 = 0,80 %

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 0,80 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-71.200,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-55.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-15.000,00 €
• Baulast	-1.200,00 €
Summe	-71.200,00 €

9.5 Sachwertermittlung

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte

Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Nebengebäude (ehem. Stall)
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	279,91 m ²	108,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.03.2025 (2010 = 100)	177,9	177,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	692,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.231,07 €/m ² BGF	862,82 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	344.588,80 €	93.184,56 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	7.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	351.588,80 €	93.184,56 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	10 Jahre
• prozentual	68,75 %	83,33 %
• Betrag	241.717,30 €	77.650,69 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	109.871,50 €	15.533,87 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	109.871,50 €	15.533,87 €

Gebäudesachwerte insgesamt	125.405,37 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 8.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 133.405,37 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 173.905,37 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,16
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 201.730,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 71.200,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 130.530,23 €
	rd. 131.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		

Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	54,2 %	22,8 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Doppelhaushälfte**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	54,2	371,27
3	785,00	22,8	178,98
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 691,70 gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 691,70 €/m² BGF
 rd. 692,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude (ehem. Stall)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Nebengebäude (ehem. Stall)**

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan- dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	---	------------------------------

	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten ´ Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Doppelhaushälfte

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Quergiebel	5.000,00 €	
Außentrepfen	2.000,00 €	
Summe	7.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden, wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird angesetzt mit 1,0.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Das ca. 1945 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1945 = 80 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 80 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 55 Jahre =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Doppelhaushälfte“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 16 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-71.200,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-55.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-15.000,00 €
• Baulast	-1.200,00 €
Summe	-71.200,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **131.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **127.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebaute Grundstück in

Löhnbachstraße 9, 58730 Fröndenberg

Grundbuch von: Fröndenberg
Blatt: 7363
Gemarkung: Fröndenberg
Flur: 17
Flurstück: 151, 147 und 1/12-Anteil an 143, 140, 133, 136

zum Wertermittlungsstichtag **05.03.2025** geschätzt mit rd.

131.000,- €

in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	324,00 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-569,60 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.048,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,31
Verkehrswert/Reinertrag:	17,91

10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 ,2 und 3 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück		Größe	Anteil	Verkehrswert
1	151		208 m ²	208 m ²	116.940,00 €
2	143	1/12 Anteil von	314 m ²	26,17 m ²	650,00 €
	140	1/12 Anteil von	152 m ²	12,67 m ²	300,00 €
	133	1/12 Anteil von	33 m ²	2,75 m ²	70,00 €
	136	1/12 Anteil von	17 m ²	1,42 m ²	40,00 €
3	147		22 m ²	22 m ²	13.000,00 €
			746	273 m ²	131.000,00 €

11 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

Ifd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit(Wegerecht)für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360, BV-Nr.I, Flurstück 149, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7361,BV-Nr.1, Flurstück 150, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7362,BV-Nr.1: Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 188/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 06. August 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragung wird den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 148,149 und 150 entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Wegerecht eingeräumt. Die gleiche Fläche ist zusätzlich mit einer entsprechenden Baulast belastet.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 40 % des Bodenwertes der belasteten Fläche bewertet.

Der Wertnachteil beträgt somit
 $17 \text{ m}^2 \times 171 \text{ €/m}^2 \times 0,4 = 1.163 \text{ €}$, rd. 1.200 €.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

1.200 €

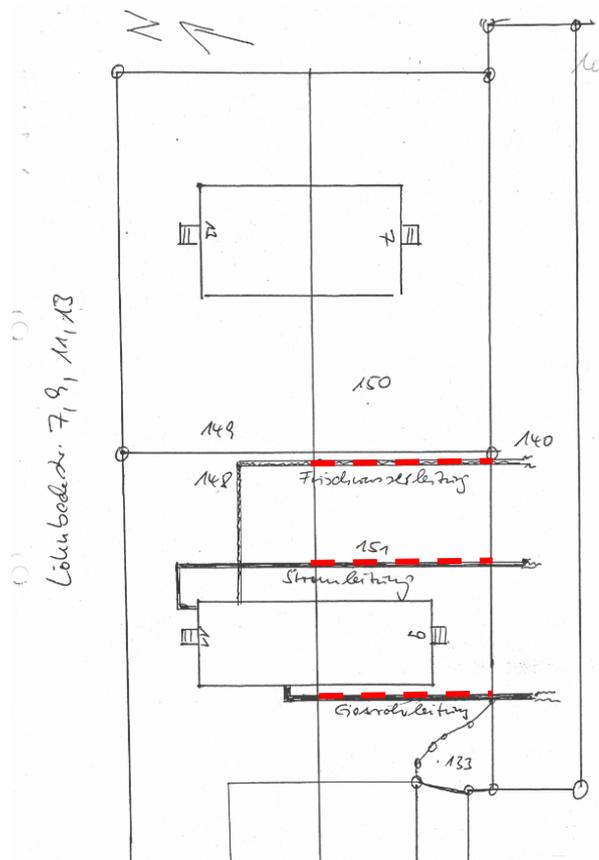
In Worten: eintausendzweihundert Euro

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit(Versorgungsleitungsrecht)fürdenjeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148 eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360 - BV-Nr. 1.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 189/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 06. August 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragung wird den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 148 ein Versorgungsleitungsrecht für Gas-, Wasser- und Stromleitung (siehe Skizze) eingeräumt.



Rot markierte Linie - Leitungen über Bewertungsgrundstück

Die Leitungen sind jeweils in einem eigenen Graben verlegt worden, sodass das Leitungsrecht das gesamte Grundstück (Flurstück 151) beeinträchtigt.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 10 % des Bodenwertes des gesamten Flurstücks 151 bewertet.

Der Wertnachteil beträgt somit
 $208 \text{ m}^2 \times 171 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 3.557 \text{ €}$, rd. 3.600 €.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

3.600 €

In Worten: dreitausendsechshundert Euro

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1,2,3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 K 9/22). Eingetragen am 16.03.2022.

Bewertung:
Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

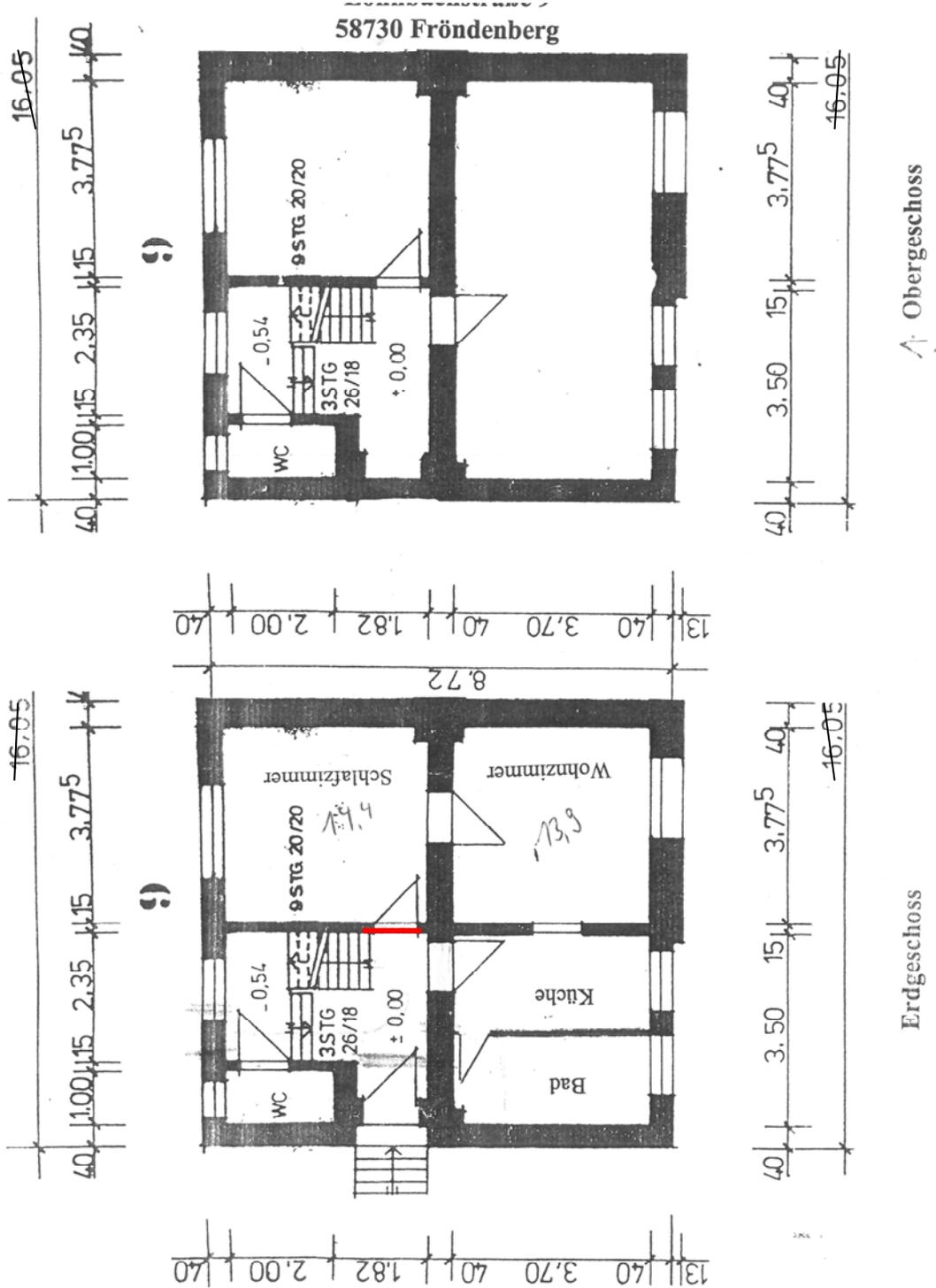
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

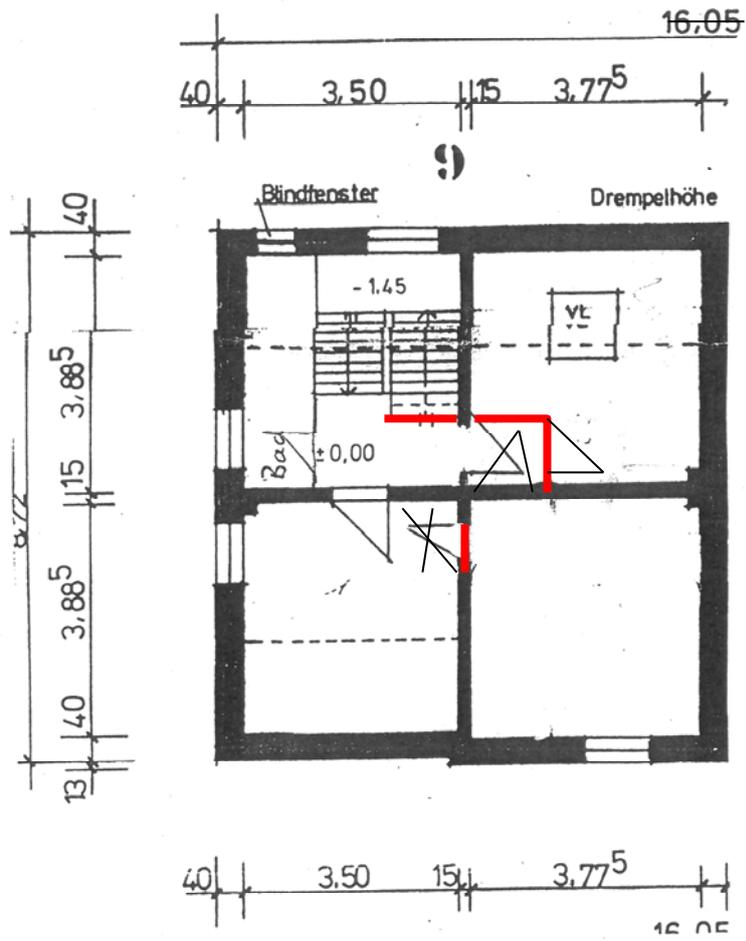
Lünen, den 07.07.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

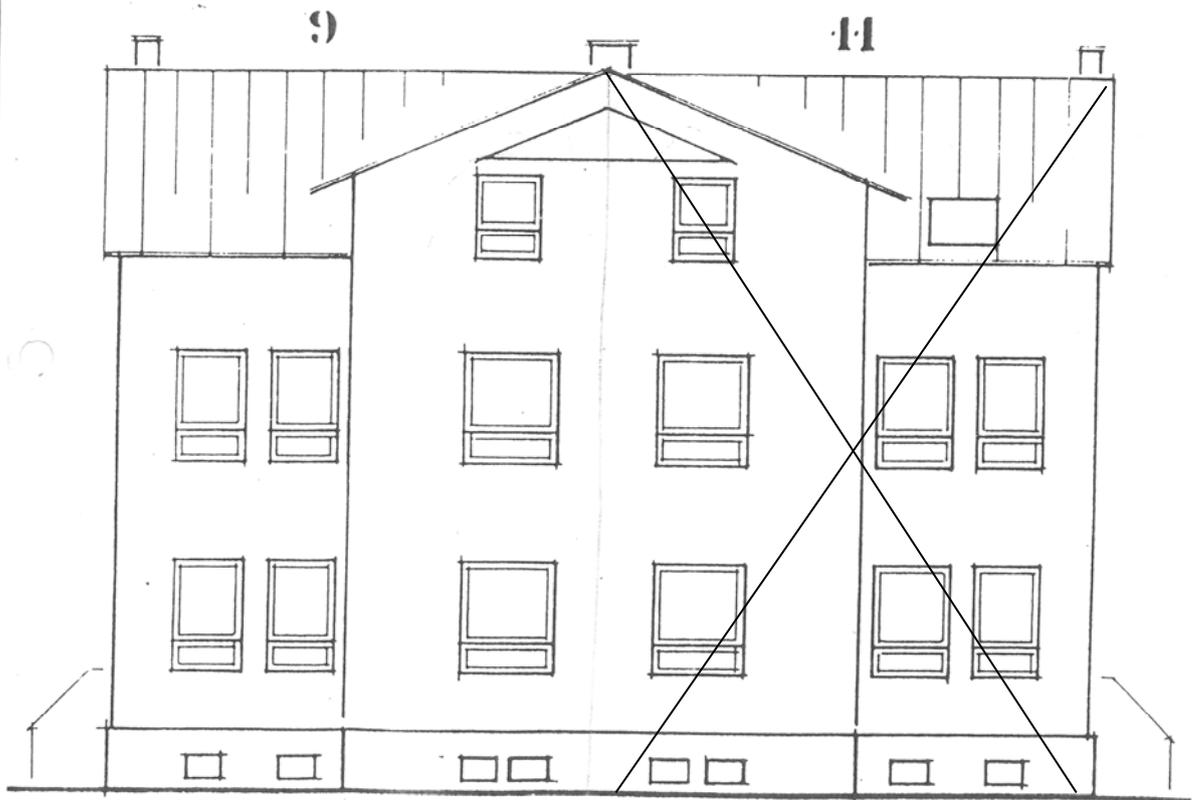
13.4 Grundrisse /Schnitt



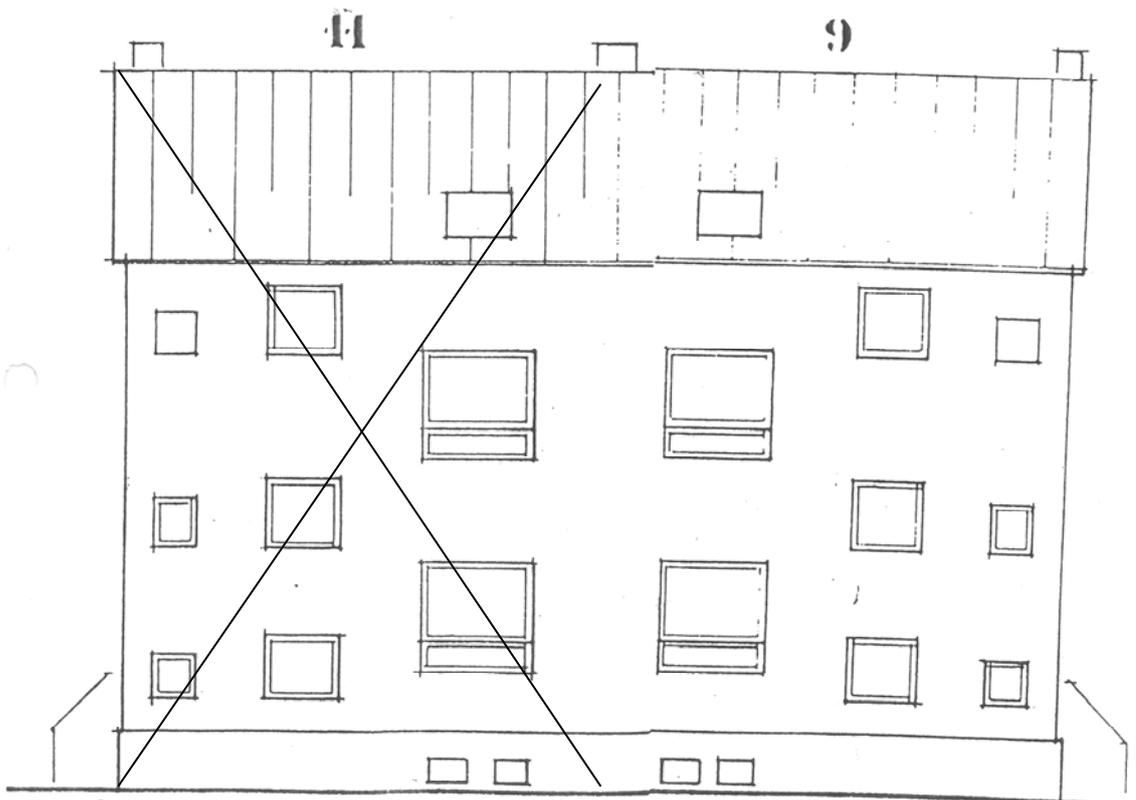


Dachgeschoss

Ansicht Innenhof



Ansicht Hinterhof



13.5 Fotos

13.5.1 Außenfotos



Südostansicht



Südwestansicht



Südansicht - Nebengebäude