

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Fröndenberg, Blatt 1311 eingetragenen, und mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks, Gemarkung Frömern, Flur 2, Flurstück Nr. 297, Ostbürener Str. 132, 58730 Fröndenberg



Auftraggeber

**Amtsgericht Unna
Aktenzeichen 002 K 010/21**

Auftrag

vom 29.03.2022

Stichtag der Wertermittlung

06. Juli 2022

Ausfertigung

**5-fach, Amtsgericht Unna
1-fach, Handakte**

Umfang

25 Seiten

Verkehrswert:

155.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.1	Kurzbeschreibung	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Zweck	4
2.3	Ladungen, Ortsbesichtigung	4
2.4	Bewertungsgegenstand	4
2.5	Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen	4
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	5
2.7	Allgemeine Bedingungen	5
3	Wertrelevante Merkmale	6
3.1	Makro- und Mikrolage	6
3.2	Grundstücksbeschreibung	6
4	Beschreibung der Baulichkeiten	9
4.1	Allgemeine Hinweise	9
4.2	Allgemeine Merkmale	9
4.3	Hinweis	9
4.4	Ausstattung und Ausführung	10
4.5	Bauzustand, Baumängel und Bauschäden	10
4.6	Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft	12
5	Wertermittlung	13
5.1	Begründung der Verfahrenswahl	13
5.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	14
5.3	Alterswertminderung	18
5.4	Sachwert der Außenanlagen	19
5.5	Bodenwert	20
5.6	Marktanpassung und Sachwert	21
5.7	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
6	Verkehrswert	23
6.1	Allgemeines Ertragswertverfahren	23
6.2	Definition	24
6.3	Lage auf dem Grundstücksmarkt	24
6.4	Ergebnis	24
	Anlagen	
7	Fotodokumentation	26
8	Lageplan	28
9	Stadtplan	29

Diese Pdf-Fassung des Gutachtens enthält keine Anlagen!

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	AG Unna, Friedrich-Ebert-Str. 65a, 59425 Unna
AZ Auftraggeber	002 K 010/21
Bewertungsgegenstand	Fröndenberg, Blatt 1311, mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück, Gemarkung Frömern, Flur 2, Flurstück Nr. 297, Ostbürener Str. 132, 58730 Fröndenberg, Größe 2.279 m ²
Stichtag der Wertermittlung	06.07.2022
Abschluss der Recherchen	25.07.2022
Grundbuch Abt II	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten	keine
Planungsrecht	§ 35 BauGB, Außenbereich
Altlasten	keine
Erschließungsbeiträge	keine
Wohnungsbindung	keine
Bergschäden	keine
Denkmalschutz	Kein
Wohnfläche	ca. 180m ²
Bewertungsverfahren	Sach- und Ertragswertverfahren nach ImmoWertV
objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	95.264 €
Sachwert	154.342 €
Ertragswert	153.850 €
Verkehrswert	155.000 €

1.1 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach dem äußeren Eindruck um ein vor 1900 in Fröndenberg, im Außenbereich gelegenes und bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus als Fachwerkhaus mit Nebengebäuden und einer Grundstücksgröße von 2.279 m².

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt befindet sich vom äußeren Eindruck her in einem überalterten Unterhaltungszustand mit einer geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von nur noch 10 Jahren. Das Ganze in ruhiger Lage, bei insgesamt normalen Infrastruktureinrichtungen und Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

2 Allgemeine Angaben

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 002 K 010/21
- 2.2 Zweck** Ermittlung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
- 2.3 Ladungen, Ortsbesichtigung** Gläubiger und Schuldner vom Ortstermin unterrichtet und nach zweimaliger Verschiebung hat der Ortstermin am 06.07.2022 stattgefunden. Dieser Tag ist der Wertermittlungsstichtag. Es nahm nur der Sachverständige teil.

Eine Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden. Die Ausstattung und der bauliche Zustand im Innenbereich können nicht beurteilt werden.

- 2.4 Bewertungsgegenstand** Zu bewerten ist das im Grundbuch von Fröndenberg, Blatt 1311 eingetragene, und mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück, Gemarkung Frörmern, Flur 2, Flurstück Nr. 297, Ostbürener Str. 132, 58730 Fröndenberg

- 2.5 Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
In der jeweils geltenden Fassung

wesentliche Literatur

- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar/Handbuch, 6. Auflage
- Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis (fortlaufende Aktualisierung)
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- Zimmermann/Heller Der Verkehrswert von Grundstücken

Unterlagen vom Amtsgericht

- Gutachterauftrag vom 29.03.2022
- Grundbuchauszug vom 07.03.2022
- Liste Lage- und Objektbeschreibung

Arbeitsunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft Planungsrecht und Erschließung
- Auskunft über Altlasten vom Landrat Kreis Unna
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Bergschadensauskunft Bezirksregierung Arnsberg
- Unterlagen aus der Bauakte
- Basisdaten Geoport
- Mietspiegel Kreisstadt Unna
- Eigene Marktuntersuchungen sowie Auskünfte von Behörden, Handwerkern und diversen Marktteilnehmern

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

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

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

2.7 Allgemeine Bedingungen

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Lage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk Arnsberg

Kreis Unna

Stadt Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede (Ruhr), im Süden an die 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. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr besteht aus vierzehn Ortsteilen und hat derzeit rund 20.000 Einwohner. Das Objekt ist dem Ortsteil Frörmern zugeordnet.

Infrastrukturen siehe nachstehende Mikrolage

Nähere Umgebung In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Gebäude. In der weiteren Umgebung sind vereinzelte Wohnhäuser und Bauernhöfe unterschiedlicher Baujahre angesiedelt.

3.2 Grundstücksbeschreibung

**Lage, Topographie,
Größe und Zuschnitt**

Das Grundstück liegt etwa 6 km nördlich des Zentrums von Fröndenberg, etwa 100 Meter westlich von der überwiegend von Durchgangsverkehr geprägten Ostbürener Straße, K 24 im Außenbereich. Das Grundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten. Das Geländeniveau ist leicht hanglagig.

Die Größe ist gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch mit 2.279 m² angegeben. Der Baugrund ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, normal tragfähig. Der Zugang/die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen unbefestigten Feldweg.

Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Wohnlage	Splittersiedlung im Außenbereich
Straßenart	Kreisstraße, K 24
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.
Planungsrecht	§ 35 BauGB, Außenbereich
Entsorgung/Versorgung	öffentliche Abwasseranlage, Trinkwasser, Strom
Erschließungs- beitragsituation	Die Auskunft der Stadt Fröndenberg ergab, dass Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 05.05.1988 nicht ausstehen. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind zukünftig nicht ausgeschlossen, zurzeit aber nicht geplant.
Wohnungsbindung	keine, gemäß Auskunft vom 03.05.2022.
Baulasten	Es bestehen weder zu Lasten noch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Baulasten gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.05.2022.
Altlasten	Es besteht kein Altlastenverdacht gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.05.2022.
Bergschadensverdacht	Es besteht kein Bergschadensverdacht gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.05.2022.
Grundbuch Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen 11.06.2021
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz gemäß Auskunft der Stadt Fröndenberg vom 22.07.2022

Wohnimmobilien Mikrolage

58730 Fröndenberg /Ruhr, Ostbürener Str. 132



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Unna (7,8 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF FRÖMERN (2,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HAMM (19,4 km)
nächster Flughafen (km)	Dortmund Airport 21 (10,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ziegelei (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



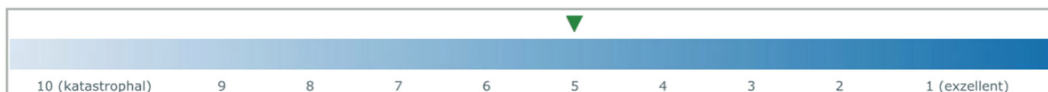
Allgemein_Arzt	(3,7 km)
Zahnarzt	(3,7 km)
Krankenhaus	(3,3 km)
Apotheke	(3,7 km)
EKZ	(13,2 km)
Kindergarten	(3,2 km)
Grundschule	(4,9 km)
Realschule	(7,0 km)
Hauptschule	(7,6 km)
Gesamtschule	(3,2 km)
Gymnasium	(5,7 km)
Hochschule	(10,3 km)
DB_Bahnhof	(2,3 km)
Flughafen	(10,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(19,4 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01504942 vom 30.05.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeine Hinweise

Der zum Wertermittlungsstichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Bauakte sowie der erfolgten Außenbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt sie nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

4.2 Allgemeine Merkmale

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss und Nebengebäuden (ehem. Stall, Lager, Schuppen, Garage, Unterstände). Dem äußeren Eindruck nach wurden die baulichen Anlagen vor dem Jahr 1900 errichtet.

Bauzeichnungen über das Wohngebäude liegen weder dem Kreis Unna noch dem Bauamt der Stadt Fröndenberg vor.

4.3 Hinweis

Eine Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden. Die Ausstattung und der bauliche Zustand werden vom äußeren Eindruck und nach Aktenlage beurteilt. Der verständige Erwerber wird berücksichtigen müssen, dass durch die fehlende Innenbesichtigung Risiken bezüglich dem tatsächlichen baulichen Zustand im Innenbereich bestehen.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Baumängel und Bauschäden vorhanden sind, die in der Bewertung nicht berücksichtigt werden konnten.

4.4 Ausstattung und Ausführung nach Aktenlage und äußerem Eindruck

Konstruktion	Fachwerkkonstruktion, zweigeschossige Massivbauweise, mit Dachgeschoss, Unterkellerung nicht bekannt
Fundamente	nicht bekannt
Geschossdecken	nicht bekannt
Fassade	Fassade, Ziegelmauerwerk und Fachwerk
Dach	Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
Fenster	Holz-Fenster
Haustür	in Holz mit Glasausschnitt und Glasbausteinelement
Treppen	nicht bekannt
Heizung	Gastank oberirdisch, Kamin
Warmwasser	nicht bekannt
Wasser – und Entwässerung	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt
Fußböden	nicht bekannt
Innenansichten	nicht bekannt
Sanitäre Ausstattung	nicht bekannt
Außenanlagen	Die Außenanlagen sind geprägt durch unbefestigte Wege, ansonsten durch Rasen-, Baum und Strauchbepflanzung sowie Spontanvegetation.
Garage	Garagegebäude in Massivbauweise
Energieausweis	vermutlich kein Energieausweis
Derzeitige Nutzung	durch Eigentümerin
Besondere Bauteile	keine

4.5 Bauzustand/Baumängel und Bauschäden

Die baulichen Anlagen befinden sich nach dem äußeren Eindruck in überaltertem und vernachlässigtem Bau- und Unterhaltungszustand. Am Ortstermin wurden nachstehende Baumängel und Bauschäden festgestellt (siehe auch Fotodokumentation):

- Die Giebelseite des seitlich am Wohnhaus angebauten ehemaligen Stallgebäudes befindet sich in stark beschädigtem Zustand.
- Das Stallgebäude ist an der Rückansicht lediglich holzverkleidet und mit Metallstützen abgestützt.
- Die Fassade an der Rückansicht und Ostansicht des Wohngebäudes ist überwiegend mit Efeu oder ähnlich zugewachsen.

- Die Terrassenüberdachung an der Ostseite des Wohngebäudes befindet sich in einem abbruchreifen Zustand
- Das im Lageplan eingezeichnete Nebengebäude an der Westseite des Grundstücks an der Südseite ist nach Angabe der Eigentümerin anlässlich eines Sturms eingestürzt. Die Reste des eingestürzten Gebäudes wurden nicht beseitigt.

Ob ein neuer Eigentümer die oben aufgeführten Unterhaltungsrückstände und Schäden tatsächlich beseitigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er nach seinen Vorstellungen und Nutzungsmöglichkeiten beseitigt, werden in dem zu bewertenden Fall keine gesonderten Schadensbeseitigungskosten wertmindernd angesetzt. Dem baulichen Zustand wird durch eine kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren Rechnung getragen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Außenmaße des Wohngebäudes plausibilisiert und mit ca. 180 m² Wohnfläche (ohne Dachgeschoss) geschätzt.

Brutto-Grundflächen

Wohngebäude

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der Außenmaße des Gebäudes plausibilisiert und mit ca. 238 m² geschätzt.

Stallgebäude

Die Brutto-Grundfläche des angebauten Stallgebäudes wurde anhand der Außenmaße des Gebäudes plausibilisiert und mit ca. 60 m² geschätzt.

Garagengebäude

Die Brutto-Grundfläche des Garagengebäudes, südlich angrenzend an das eingestürzte Nebengebäude an der Westseite des Grundstücks beträgt nach den vorliegenden Unterlagen rund 55 m².

4.6 Allgemeine Beurteilung

Lage/Grundstück

Das Grundstück liegt etwa 6 km nördlich des Zentrums von Fröndenberg, etwa 100 Meter westlich von der überwiegend von Durchgangsverkehr geprägten Ostbürener Straße, K 24 im Außenbereich. Das Grundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten.

Die Größe ist gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch mit 2.279 m² angegeben. Der Baugrund ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, normal tragfähig. Der Zugang zum Grundstück erfolgt über einen unbefestigten Feldweg.

Bauliche Anlagen

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden (ehem. Stall, Lager, Schuppen, Garage). Dem äußeren Eindruck nach wurden die baulichen Anlagen vor dem Jahr 1900 errichtet.

Bauzustand

Die baulichen Anlagen befinden sich nach dem äußeren Eindruck in einem überalterten und vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand mit teilweise abbruchreifen Nebengebäuden.

Gesamteindruck

Eine Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden. Die Ausstattung und der bauliche Zustand im Innenbereich sämtlicher baulicher Anlagen können nicht beurteilt werden. Es bestehen daher Risiken in Bezug auf den Unterhaltungszustand.

5 Wertermittlung

5.1 Begründung der Verfahrenswahl

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

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

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

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Sachwertverfahren ermittelt. Als Plausibilitätskontrolle wird zudem der Ertragswert ermittelt. Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Zusätzlich wird auch eine Plausibilitätskontrolle über den Ertragswert durchgeführt.

5.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

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

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und – Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Aufgrund der Baubeschreibung und des äußeren Eindrucks wird das Gebäude insgesamt in die Standardstufe 1, Dachgeschoss nicht ausgebaut/zweigeschossig, nicht unterkellert) mit einem Kennwert von 620 EUR/m² eingeordnet.

Korrekturen und Anpassungen

Die Gebäudeart bedarf keiner Kostenkorrektur. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2022 liegt.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts (Basis 2015) für Mai 2022 - von einem Index von 147,2 ausgegangen. Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Kostenkennwert	620 EUR/m ²
x	Baupreisentwicklung	147,2
=	korrigierter Kostenkennwert	913 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

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

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rund 238 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

	korrigierter Kostenkennwert	913 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	238 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	217.294 EUR

Normalherstellungskosten Stallgebäude

Dem Stallgebäude werden keine Normalherstellungskosten zugemessen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist aufgrund des deutlich überalterten und beschädigten Zustands abgelaufen.

Normalherstellungskosten für die Garagengebäude

Für Garagen werden in den Normalherstellungskosten 2010 folgende Kostenkennwerte angegeben:

14. Garagen¹

		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen ²	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

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

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 4 auf das Garagengebäude zu. Der Kostenkennwert von 485 EUR/m² Brutto-Grundfläche wird demnach für angemessen erachtet. Dieser beinhaltet übliche Baunebenkosten von 15 %.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts (Basis 2015) für Mai 2022 - von einem Index von 147,2 ausgegangen. Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Kostenkennwert im

Kostenkennwert	485 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,472
= korrigierter Kostenkennwert	714 EUR/m ²

Herstellungskosten der Garage

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

korrigierter Kostenkennwert	714 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	55 m ²
= Herstellungskosten Garage	39.270 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall werden keine zusätzlichen Bauteile zu berücksichtigt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

	Herstellungskosten Wohngebäude	217.294 EUR
+	Herstellungskosten Garage	39.270 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	256.564 EUR

5.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an die Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie, SW-RL in der Standardstufe 1 für Ein- und Zweifamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Unter Berücksichtigung des Baualters und des äußeren Erscheinungsbildes wird dem Bewertungsobjekt insgesamt noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 10 Jahren zugemessen.

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man eine Korrektur Größe von 87,5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 224.494 EUR.

5.4 Sachwert Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Es sind folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Gartenanlage

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

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	256.564 EUR
– Alterswertminderung	224.494 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	32.071 EUR
x Erfahrungssatz	0,04
= Sachwert baulichen Außenanlagen	1.283 EUR

5.5 Bodenwert

Qualitätsbestimmung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Im Außenbereich sind nur die in § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben zulässig. Auch Veränderungen oder Erweiterungen richten sich nach diesem Gesetz.

Eine dafür erforderliche Ausnahmeregelung wird nur land- und forstwirtschaftlichen Betrieben erteilt. Genehmigungsfähig sind deren zuzuordnende Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. Gebäude, die der Ver- und Entsorgung der Bevölkerung dienen.

Das zu beurteilende Areal ist im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche genutzte Fläche ausgewiesen. Es handelt sich somit um land- und forstwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird dieser Bereich in faktisches Bauland – im Grundbuch Gebäude- und Freifläche - eingestuft.

Bodenrichtwert

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

Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses im Kreis Unna liegt für das Grundstück im Außenbereich mit dem zu bewertenden Objekt kein Bodenrichtwert vor.

Für den Auswertungszeitraum 2022 wurde in der etwa 1 km östlich gelegenen „Ostbürener Heide“ ein Bodenrichtwert von 130 €/m² ausgewiesen. Das Bodenrichtwertgrundstück ist als erschließungsbeitragsfreie Fläche im Allgemeinen Wohngebiet mit ein bis zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundstückstiefe von 40 Meter definiert. Dieser Wert wird als Ausgangswert für die weitere Ermittlung des Bodenwertes angesetzt.

Bodenwert

In seinen wertbestimmenden Eigenschaften ist das Bewertungsgrundstück mit dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück nicht vergleichbar. Die baulichen Anlagen genießen im Außenbereich nur Bestandsschutz. Größere Anbauten oder gar Neubauten sind nicht möglich.

Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausgewiesene Gebäude- und Freifläche beträgt insgesamt 2.279 m². Unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, der Entfernung und der Erschließungssituation wird unter Hinweis auf Kleiber, 6. Auflage 2010, Hofstelle, Rd.-Nr. 133 ff, Seiten 663 - 665 ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 50 % für gerechtfertigt gehalten und ein Bodenwert von rund 65 €/m² angesetzt.

Teilflächen

Entsprechend Ihrer unterschiedlichen Qualität wird das Flurstück Nr. 297 mit 2.279 m² in zwei Teilflächen eingestuft.

A

Eine Baulandfläche von geschätzt rund 1.200 m² wird als Vorderland mit 65 €/m² bewertet.

B

Die restliche Fläche wird als hausnahes Gartenland bzw. Hinterland eingestuft und mit 25 % des Bodenwertes = rund 16 €/m² bewertet.

Teilfläche A	1.200 m ²	x 65 €	78.000 EUR
Teilfläche B	1.079 m ²	x 16 €	17.264 EUR

Bodenwert gesamt 95.264 EUR

5.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

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

	Sachwert der baulichen Anlagen	32.071 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	1.283 EUR
+	Bodenwert	95.264 EUR
=	vorläufiger Sachwert	128.618 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss im Kreis Unna ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach wird für die Stadt Fröndenberg bei Sachwerten von bis zu 140.000 EUR ein Marktanpassungszuschlag von 1,41 % vorgenommen.

Hier handelt es sich jedoch um einen durchschnittlichen Wert. Zusätzlich sind auch die individuellen Objektmerkmale zu berücksichtigen. Wie zuvor beschrieben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Innenbereich Baumängel und Bauschäden bestehen, die durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung nicht festgestellt werden konnten.

Diese Risiken werden möglicherweise einen Teil der Interessenten von einem Erwerb zurückhalten. Es wird daher in dem zu bewertenden Fall ein reduzierter Sachwertfaktor von 1,20 für angemessen gehalten.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	128.618 EUR
x	Sachwertfaktor	1,20
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	154.342 EUR

5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. In dem zu bewertenden Fall werden gemäß Punkt 4 keine gesonderten Wertminderungen angesetzt. Der bauliche Zustand wird über die kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.

6 Verkehrswert

6.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

Einfamilienwohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Wohnobjekte vermietet werden.

Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete von 4,50 €/m² des Mietspiegels für die Stadt Fröndenberg 2022 im vorliegenden Fall wie folgt:

Allgemeiner Ertragswert	
Rohertrag (€/J)	9.720
Verwaltungskosten (€/J)	300
Instandhaltungskosten (€/J)	2.260
Mietausfallwagnis (€/J)	194
Betriebskosten (€/J)	
- Bewirtschaftungskosten (€/J)	2.754
= Grundstücksreinertrag (€/J)	6.966
- Bodenwertanteil (€/J)	780
= Gebäudereinertrag (€/J)	6.186
x Vervielfältiger	9,471 ...
= Gebäudeertragswert (€)	58.586
+ Vorderlandwert (€)	78.000
= vorläufiger Ertragswert (€)	136.586
+ Hinterlandwert (€)	17.264
Allgemeiner Ertragswert (€):	153.850

Der Ertragswert liegt ziemlich genau in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes und bestätigt somit das Ergebnis. Dabei wurde gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses Im Kreis Unna im Grundstücksmarktbericht 2022 ein Liegenschaftszinssatz von 1 % angesetzt .

6.2 Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

6.3 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das bebaute Grundstück das Sachwertverfahren angewendet.

Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Bauindex, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde zusätzlich über das Allgemeine Ertragswertverfahren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

6.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 06. Juli 2022 geschätzt auf rund

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Fröndenberg, Blatt 1311 eingetragenen, und mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks, Gemarkung Frömern, Flur 2, Flurstück Nr. 297, Ostbürener Str. 132, 58730 Fröndenberg

155.000 €

ehundertfünfundfünzigtausend

Schlussklärung

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

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

Menden, Donnerstag, 7. Dezember 2023

Der Sachverständige

Ulrich Wimper

Diplom Sachverständiger (DIA)

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

Immobilienbewerter (IfS)

ImmoSchaden-Bewerter, Sprengnetter

EnergieWert-Experte, Sprengnetter

Wohnungsfachwirt (IHK)