

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc. enthält).

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Lüdinghausen Zimmer 4 eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, 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.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedürfen einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Sachverständige.



**Corinna Austermann**

Master of Science

Dipl. Bauing. (FH)

Sachverständige für Immobilienbewertung

Sachverständige für Schäden an Gebäuden

# Wertermittlung - Internetversion

**Objekt:** mit einem EFH und Garage bebautes Grundstück,  
eingetragen im Grundbuch von Senden, Blatt 705  
Lfd. Nr.1 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Senden, Flur 17, Flurstück 543,  
Rüschenkuhle 1, Größe 842 qm

**Anschrift**

Von-Stauffenberg-Weg 6  
48249 Dülmen

**eMail**

info@sv-a.de

**Telefon**

02594-9174026

**Internet**

www.sv-a.de



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Lüdinghausen

**Aktenzeichen:**

002 K 015/24

**Zweck:**

Wertgutachten über den Verkehrswert des bebauten  
Grundstückes zur Wertfestsetzung gemäß §74a ZVG

**Wertermittlungsstichtag/**

**Qualitätsstichtag:**

20.06.2025

**Datum der Wertermittlung:**

28.07.2025

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 33 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>Bewertungsgegenstand und Auftrag</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber, Auftrag	3
1.2	Bewertungsgrundlagen - Unterlagen	3
1.3	Ortsbesichtigung	4
1.4	Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Verkehrswertermittlung	4
<b>2</b>	<b>Objektbeschreibung</b>	<b>6</b>
2.1	Amtlicher Nachweis	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.3	Erschließungszustand	8
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen	9
<b>3</b>	<b>Bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit</b>	<b>11</b>
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.2	Tatsächliche bauliche Nutzung	11
<b>4</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>15</b>
5.1	Einfamilienhaus	15
5.2	Garage	17
5.3	Außenanlagen	18
<b>6</b>	<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>24</b>
8.1	Vorbemerkungen	24
8.2	Sachwertberechnung	25
<b>9</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>26</b>
9.1	Marktübliche Preise gemäß Grundstücksmarktbericht 2025	26
9.2	Immobilienpreiskalkulator	26
9.3	Zusammenfassung	28
<b>10</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>29</b>

# 1 Bewertungsgegenstand und Auftrag

## 1.1 Auftraggeber, Auftrag

<b>Auftragsgeber:</b>	Amtsgericht Lüdinghausen
<b>Beauftragung/Zweck:</b>	Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes des o.g. Objektes - Boden- und Gebäudewert - als Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74a Absatz 5 ZVG.
<b>Wertermittlungsobjekt:</b>	Einfamilienhaus mit Garage Rüschenkuhle 1 48308 Senden
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	20.06.2025
<b>Qualitätstichtag:</b>	20.06.2025

## 1.2 Bewertungsgrundlagen - Unterlagen

- Auszug Grundbuch Amtsgericht Lüdinghausen, Grundbuch von Senden, Blatt 705, Ausdruck vom 26.11.2024, Seiten 1-12/12
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- Bauplanungsrechtliche Auskunft
- Auskunft über Baulasten
- Auskunft über Altlasten
- Auskunft über Denkmäler
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche Förderungen)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld
- Bodenrichtwerte (BORIS-NRW)
- Die verwendete Literatur wird ggf. an den entsprechenden Stellen zitiert.

### 1.3 Ortsbesichtigung

**Tag:** 20.06.2025 von 10.30 Uhr bis 11.12 Uhr

**Teilnehmer:** Neben der Sachverständigen waren  
Frau .... und  
Herr .... anwesend.

### 1.4 Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen sowie Rechte und Belastungen.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird ein Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können objektspezifische Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Bewertung des Bodens soll i.d.R. durch unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke erfolgen. Liegen keine geeigneten Kaufpreise vor, können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und ggf. der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und ggf. der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und Bodenwert und ggf. der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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

## 2 Objektbeschreibung

### 2.1 Amtlicher Nachweis

<b>Grundbuch:</b>	Amtsgericht:	Lüdinghausen
	Grundbuch von:	Senden
	Blatt:	705
	Gemarkung:	Senden
	Flur:	17
	Flurstück:	543
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Rüschenkuhle 1
	Grundstücksgröße:	842 m <sup>2</sup>
	Eigentümer:	..., geb. ..., geboren am ... <i>- am Wertermittlungstichtag verstorben</i>
	Grundlage der Eintragung:	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Lüdinghausen, 27 IV 77/88) berichtigt und im Übrigen ohne Eigentums- wechsel eingetragen am 31.05.2023

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde:</b>	Senden (rd. 21.000 Einwohner <sup>1</sup> )
<b>Gemeindeteil:</b>	Senden (rd. 15.000 Einwohner <sup>2</sup> )
<b>Verkehrslage, Entfernungen:</b>	rd. 800 m zum Ortskern, rd. 550 m zum Busbahnhof, rd. 1,5 km zur B 235, rd. 7 km zur A 43 Richtung Münster

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2024 Quelle: Gemeinde Senden

<sup>2</sup> Stand: 31.12.2024 Quelle: Gemeinde Senden

<b>Lage und Art der Bebauung in der Nachbarschaft:</b>	Zentral in der Ortschaft Senden, in einem als ‚Reines Wohngebiet‘ ausgewiesenen Bereich mit zulässiger 1-geschossiger Bebauung gelegen. Die unmittelbare Nachbarschaft ist als ‚Allgemeines und Reines Wohngebiet‘ ausgewiesen und ist durch 1- und 2- geschossige Wohnhausbebauung - Ein- und Mehrfamilienhäuser - gekennzeichnet.
<b>Infrastruktureinrichtungen:</b>	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schule, Kindergarten, Kirche, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind im Ortsteil vorhanden.
<b>Öffentliche Verkehrsmittel:</b>	Bushaltestellen befinden sich ca. 300 m entfernt an der Bulderner Straße. Der Busbahnhof ist rd. 550 m entfernt. Der Bahnhof von Bösensell ist rd. 8,5 km entfernt
<b>Immissionen:</b>	Keine wesentlichen
<b>Wohnlage:</b>	zentrumsnahe Wohnlage
<b>Grundstücksform:</b>	annähernd rechteckig (vgl. Lageplan)
<b>Grundstücksgröße:</b>	842 m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Breite:</b>	rd. 20 m
<b>Mittlere Tiefe:</b>	rd. 42 m
<b>Ausrichtung:</b>	der Garten ist nach Westen orientiert
<b>Topographie:</b>	eben
<b>Baugrund:</b>	Für die weitere Wertermittlung wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Stadt- und Flurkarten sowie Luftbilder vom Bewertungsobjekt können im Internet unter: <http://www.geoportal.nrw.de> eingesehen werden.

## 2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut
<b>Parkmöglichkeiten:</b>	im öffentlichen Straßenraum und auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden
<b>Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen:</b>	Kanal, Strom, Wasser
<b>Erschließungskosten:</b>	<p>Nach Angaben der Gemeinde Senden, Tiefbauamt, wurden der Erschließungs- und der Kanalanschlussbeitrag gezahlt. Mit der vollständigen Zahlung sind der Erschließungskostenbeitrag und der Kanalanschlussbeitrag für das genannte Grundstück abgelöst. Derzeit ist keine Herstellung, Erneuerungen oder Verbesserungen der Erschließungsanlagen des Grundstückes geplant.</p> <p>Werden die Straßen erneuert, erweitert, verbessert oder in anderer Weise (neu) hergestellt, wird hierfür ggf. ein Straßenbaubeitrag erhoben. Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlussleitungen geändert werden, fallen hierfür zusätzliche Kosten an.</p>

## 2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen

### Grundbuch

**Abteilung II:** Zum Zeitpunkt des Ausdrucks sind keine Eintragungen vorhanden. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk, keine weiteren Eintragungen vorgenommen wurden.

**Abteilung III:** Wurde nicht eingesehen, evtl. vorhandene Belastungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis bestehen gemäß Auskunft des Kreis Coesfeld, Abt. Bauen und Wohnen, für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen.

### Altlasten

Gemäß Auskunft des Kreis Coesfeld, Abteilung Umwelt liegen für das Flurstück Gemarkung Senden, Flur 17, Flurstück 543 im Altlastenkataster und im Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld keine Eintragungen vor.

Die Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine weitergehende Recherche (Sichtung von Bauakten, Luftbildern etc.) wurde zu dem Grundstück nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch hinsichtlich vorhandener Kampfmittel oder weitere Untersuchungen bezüglich Altlasten durchgeführt.

Der Baugrund wird als ausreichend tragfähiger angenommen, es werden im nachfolgenden Gutachten für die weitere Berechnung kontaminationsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

### **Denkmalliste, Bodendenkmal**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Senden, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen in der Denkmal- bzw. Bodendenkmalliste.

### **Wohnungsbindungen**

Nach Auskunft des Kreis Coesfeld bestehen nach deren Unterlagen keine Bindungen die sich aus einer öffentlichen Förderung ergeben.  
In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt keinen Bindungen die sich aus öffentlichen Förderungen ergeben unterliegt.

### **Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen**

Nach Angabe im Ortstermin werden Teile des Gebäudes durch den Enkel der (verstorbenen) Eigentümerin bewohnt. Rechte die hieraus entstehen könnten, können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht ermittelt werden. Eventuelle Wertbeeinträchtigungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.  
Es wird in diesem Gutachten von einem nicht vermieteten/verpachteten Zustand ausgegangen.  
Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

### 3 Bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit

#### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

<b>Bebauungsplan:</b>	Gemeinde Senden, Nr. 9, Rorups Wiese II, in Kraft getreten August 1967, 1. Änderung 03.10.1984.
- Art der baulichen Nutzung:	WR = Reines Wohngebiet
- Bauweise:	offen
- Zahl der Vollgeschosse:	I
- Grundflächenzahl (GRZ) <sup>3</sup> :	0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>4</sup> :	0,4
- Dachneigung:	48° - 52°
- Sonstige Festsetzungen:	öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Flächen für den Gemeinbedarf, Gehwege, Parkplätze etc.; zulässig Baugrenzen, Baulinien, Firstrichtungen, etc. gem. Darstellung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Rorups Wiese II mit textlichen Festsetzungen ist im Internet unter <https://www.senden-westfalen.de/de/wirtschaft-bauen/planen-bauen/bebauungsplaene/senden> einzusehen.

#### 3.2 Tatsächliche bauliche Nutzung

<b>Bauliche Anlagen:</b>	Das Hausgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, mit einem Vollgeschoss, welches teilweise unterkellert ist sowie ausgebauten Dachgeschoss, nebst Garage bebaut. Die Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert und besitzt ein Flachdach.
<b>Wegeflächen:</b>	gepflastert
<b>Terrassenflächen:</b>	gefließt
<b>Sonstige Außenanlagen:</b>	Grünanlagen mit Rasenfläche, Hecken, Büschen und Bäumen, Laub- und Nadelbäume unterschiedlicher Art, Ver- und Entsorgungsanschlüsse gemäß Pkt. 2.3

<sup>3</sup> Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße an.

<sup>4</sup> Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der bebauten Fläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche an.

Zur Erstellung des Gutachtens lag die Bauakte des Bauordnungsamtes der Gemeinde Senden vor.

Demnach besteht für das Bewertungsobjekt die Baugenehmigung Nr. 82/65 vom 01.10.1965 ‚Wohnhaus mit Garage‘ mit Rohbauabnahme am 30.06.1966, Bezugsfertigkeit am 05.01.1967 und Gebrauchsabnahme vom 31.01.1967.

Im Februar 1967 wurde ein Nachtrag zum Ausbau des Dachgeschosses - 1 weiteres Kinderzimmer und Badezimmer - genehmigt.

Am 11.12.1991 wurde eine Baugenehmigung, des Bauantrages ‚Verlängerung Garage‘ vom 03.06.1991, erteilt. Diese Baugenehmigung beinhaltet eine Erteilung einer Befreiung vom 13.12.1991 des Befreiungsantrages vom 20.09.1991, mit dem Inhalt, dass entlang der nördlichen Nachbargrenze eine Grenzbebauung von 10,50 m betragen darf.

Mit Bauantrag vom 03.11.1998 wurde eine Erweiterung des Einfamilienhauses durch Anbau beantragt und die Baugenehmigung Nr.17/99 erteilt. Diese Genehmigung beinhaltet eine Befreiung gemäß Antrag vom 22.02.1999 mit dem Inhalt, dass sich die Befreiung dahingehend auswirkt, dass die vordere sowie auch die seitliche Baugrenze geringfügig überschritten werden darf. Die Bezugsfertigkeit wurde zum 14.03.2006 angegeben.

Zur Baugenehmigung Nr. 17/99 erfolgte ein Nachtrag ‚Errichtung einer Dachgaube‘ vom 19.10.2006, der genehmigt und die abschließende Fertigstellung mit Schreiben vom 11.12.2006 bestätigt wurde,

In diesem Gutachten wird von der formellen und materiellen Legalität des Bewertungsobjektes ausgegangen.

## 4 Bodenwert

ImmoWertV § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von hinreichend vergleichbaren Grundstücken vor, sodass die Bewertung auf Grundlage von geeigneten Richtwerten erfolgt.

Der Bodenrichtwert beträgt zum **01.01.2025 = 270 €/m<sup>2</sup>**

Er ist wie folgt definiert:

- Baufläche/Baugebiet: Wohnbaufläche
- Grundstückstiefe: 40 m
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Erschließungsbeiträge: frei

Das zu bewertende Grundstück stimmt hinsichtlich seiner wertbestimmenden Merkmale mit dem Richtwertgrundstück grundsätzlich überein, sodass der Bodenrichtwert als Ausgangswert zur Wertfindung herangezogen werden kann.

Die allgemeine Preisentwicklung im laufenden Jahr 2025 wird mit Blick auf den Wertermittlungsstichtag als wertneutral angesehen. Die Grundstückstiefe entspricht noch dem des Richtwertgrundstückes, sodass hier keine Anpassung vorgenommen wird. Die Grundstücksgröße ist zu berücksichtigen, da nach den Feststellungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, größere Grundstücke in der Regel zu niedrigeren Preisen gehandelt werden. Der Gutachterausschuss Coesfeld hat hierzu folgende Werte veröffentlicht: für 800m<sup>2</sup> große und 40m tiefe Grundstücke -5%, für 900 m<sup>2</sup> große und 42,5 m tiefe Grundstücke - 7%.

Die Sachverständigen hält aus den genannten Gründen in Summe eine Anpassung des Bodenrichtwertes von insgesamt -6 % für angemessen.

Aufgrund der Lage des Objektes, der Größe des Grundstückes und dessen Maß der baulichen Nutzung, ist der abgeleitete Wert zum Wertermittlungsstichtag insgesamt angemessen und der weiteren Berechnung im Sinne eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes nach § 40 (2) ImmoWertV zugrunde zu legen.

Bodenwert:  $842 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = 213.699 \text{ €}$

Damit ergibt sich ein **objektspezifisch angepasster Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zu: **rd. 214.000 Euro**

## 5 Gebäudebeschreibung

### Vorbemerkung

Diese Beschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, wertbestimmenden, langlebigen Bauteile und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie beruht auf einer Objektbegehung und gibt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder. Weitergehende Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch Schädlinge, Korrosion in Rohrleitungen und schadstoffhaltige Baustoffe wurden nicht vorgenommen. Es handelt sich insoweit nicht um ein Brandschutz-, Bauschaden- bzw. Bausubstanzgutachten. Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Ver- und Entsorgung, Elektro usw.) vorgenommen.

### 5.1 Einfamilienhaus

#### 5.1.1 Allgemeines

<b>Art des Gebäudes:</b>	freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, bis auf den Anbau unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Brutto-Grundfläche (BGF):</b> (nach DIN 277) <sup>5</sup>	rd. 459 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> <sup>6</sup> :	rd. 223 m <sup>2</sup>
<b>Raumaufteilung:</b>	KG: 3 Kellerräume, Waschküche mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Heizungsraum, Tanklager/Öl-Keller, Anschlussraum, Flur EG: Wohn-Esszimmer, Diele, Küche, WC, Abstellraum, Garderobe, Flur, Bad, 2 Zimmer DG: Elternzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Flur

---

<sup>5</sup> DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, hier: Teilbereiche a und b

<sup>6</sup> Aus Bauakte ungeprüft übernommen

### 5.1.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

<b>Bauart:</b>	massiv, konventionell (Mauerwerksbauweise),
<b>Außenwände<sup>7</sup>:</b>	KG: massiv (Kalksandsteine) EG und DG: massiv (17,5 Hohlblocksteine mit 11,5 cm Verblender)
<b>Innenwände:</b>	massiv
<b>Geschossdecken:</b>	KG und EG: Stahlbeton DG: Kehlbalkenlage und Dachschrägen mit Verkleidung
<b>Treppen:</b>	KG bis DG: Stahlkonstruktion mit Terrazzo-Stufen und Edelstahlhandlauf
<b>Dach:</b>	Satteldach 30°, Dachziegel, Gauben mit Schieferverkleidung, Dachrinnen und Fallrohre: Zink
<b>Bodenbeläge:</b>	KG: Fliesen EG: Terrazzo, textiler Belag, braune Fliesen DG: Terrazzo, Fliesen, Parkett/Laminat
<b>Wand-/Deckenbekleidungen:</b>	abgehängte Decken mit Einbaudownlights, Dachschrägen und Kehlbalkenlage mit Trockenbau, Putz, Tapeten, keramische Wandfliesen (Bäder: raumhoch /Küche: Fliesenspiegel)
<b>Fenster:</b>	Stahlkellerfenster, weiße Kunststoff-/Holzfenster (im Keller z.T. abschließbar, überwiegend Interpane Warmglas iplus neutral R2 Scheiben Isolierverglasung) mit und ohne Sprossen, Rollläden z.T. mit elektrischem Antrieb, Dachflächenfenster mit außenliegender Verschattung
<b>Türen:</b>	Hauseingang: großzügiges Türelement, Weiß, Seitenteile mit Glaseinsatz, Türgewand aus Naturstein; Innentüren: überwiegend Holztüren mit Holzzargen, Weiß, Küche Schiebetür, Wohnzimmer Glastür,

---

<sup>7</sup> Aus Bauakte ungeprüft übernommen

Wohnzimmer mit 2 Terrassenschiebetüren mit Türgewänden außen aus Naturstein  
Kelleraußentür: Kunststofftür, Weiß mit Glaseinsatz (Drahtglas)

**Elektroinstallation:** teilweise bauzeitgemäße, teilweise modernisiert (zwischen ca. 2000 bis 2006)

**Sanitäre Installation:** KG: Waschküche mit Waschmaschinenanschluss  
EG-Gäste WC: wandhängendes WC, Unterputzspülkasten, Waschbecken  
EG-Bad: wandhängendes WC, Unterputzspülkasten, Waschbecken, Einbauwanne, Duschtasse, Handtuchheizkörper  
DG-Bad: wandhängendes WC, Unterputzspülkasten, 2 Waschbecken, Einbauwanne, Duschtasse, Handtuchheizkörper

**Heizung:** zentrale, ölbefeuerte Warmwasserheizung, Heizkörper, Öltank, Kellerräume zum Teil beheizbar

**Warmwasserversorgung:** zentral

#### **Besondere Bauausführungen**

**und Bauteile:** Kelleraußentreppe, Gaube, Herdfeuer mit separaten Kaminzug

#### **Besondere Einrichtungen**

**und Einbauten:** Die vorhandene Anbau- oder Einbauküche ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

## **5.2 Garage**

**Baujahr:** ca. 1967

**Bauart:** massiv, konventionell (Mauerwerksbauweise)

**Außenwände:** Mauerwerk innen mit Putz und Anstrich, außen verklindert

<b>Boden:</b>	Fliesen
<b>Decke:</b>	Stahlbeton, innen gestrichen
<b>Dach:</b>	Flachdach mit Abdichtungsbahnen
<b>Tor:</b>	Sektionaltor mit elektrischem Antrieb

### 5.3 Außenanlagen

<b>Einfriedung:</b>	Bäume, Büsche, Hecke mit Stahlmattenzaun/ Maschendrahtzaun
<b>Wege- und Hofbefestigung:</b>	Terrassenfliesen (im Gartenbereich), Pflaster, Kopfsteinpflaster (Eingangsbereich)
<b>Sonstige Anlagen:</b>	Gartenfläche mit Rasenfläche und Baumbestand, Wasseranschluss

## 6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nr. 8.(3).1 ImmoWertA:

„Eine Einordnung als boG kommt in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweicht“

Den folgenden allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist im weiteren Verfahren durch entsprechende Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen. Deren Größenordnung basiert dabei auf Angaben Dritter, kalkulatorischen Ansätzen oder Erfahrungswerten. Hinsichtlich der enthaltenen Baumängel und Bauschäden ist dabei zu beachten, dass es sich nicht zwingend um die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung handelt. Der ermittelte Werteeinfluss berücksichtigt bei disponierbaren Maßnahmen bereits das Alter des Gebäudes und beschränkt sich auf den über den altersgemäßen Zustand hinausgehenden mangel- oder schadensbehafteten Zustand.

### **a) Baulicher Zustand:**

Überwiegend gepflegter, guter, der Bauzeit/der umfassenden Modernisierung (ca. 1999 bis 2006) entsprechender Bauzustand

### **b) Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung:<sup>8</sup>**

ca.1992 Verlängerung Garage

von ca. 1999 bis 2006 Anbau Wohnhaus mit Gaube; gemäß Angaben im Ortstermin wurde in diesem Zeitraum eine durchgreifende Modernisierung des Gebäudes mit u.a. Erneuerung, Fenster, Bäder und Heizung vorgenommen

### **c) Wesentliche sichtbare Baumängel und Bauschäden:**

DG: Schäden an der Wärmedämmschicht und Dampfsperre im Bereich Drenpel/Stauraum

KG: mikrobiologischer Befall im Bereich Kellertreppe, gesprungener Glasausschnitt (Drahtglas)

### **d) Grundriss:**

Insgesamt zweckmäßig, in verlängerter Garage nur Parken hintereinander möglich

### **e) Ausstattung:**

mittlere Ausstattung

### **f) Kopfhöhe:**

im KG lichte Deckenhöhe von rd. 2,0 m

---

<sup>8</sup> Gemäß Bauakte der Gemeinde Senden

**g) Belichtung/Besonnung:**

Wohnzimmer mit Terrasse nach Westen (gartenseitig) orientiert

**h) Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG):**

Für Bestandsimmobilien gelten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) unter anderem folgende wesentliche Nachrüstpflichten:

- (1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.
  - (2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.
  - (3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf
    1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,
    2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie
    3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach [§ 71h](#), soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.
  - (4) Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.
- 
- (1)
    1. Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet.
    2. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.
  - (2)
    1. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist.
    2. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden.

3. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

Die Dachunterseiten ist, soweit im Ortstermin sichtbar, gedämmt. Ob dies Flächendecken ist und ob der Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird, kann durch die Sachverständige nicht ermittelt werden. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen im Sinne des GEG erforderlich sind.

Verkäufer, Vermieter und Verpächter haben gemäß GEG einen Energieausweis vorzulegen.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

**i) Hinweis zur Rauchmelderpflicht:**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass

Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Der Einbau von Rauchmeldern ist nicht erfolgt.

## 7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unterstellt die ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen und sonstigen Anlagen. Sie spiegelt den Zeitraum wider, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in der Wertermittlungspraxis des Gutachterausschusses gemäß Anlage 1 zu § 4 Absatz 2 ImmoWertV bei Wohngebäuden dieser Art und Ausstattung - auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren - üblicherweise 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter. Das Alter des Wohngebäudes beträgt - gemessen vom Ursprungsbaujahr - zum Wertermittlungsstichtag rd. 58 Jahre. Darüber hinaus verlängern jedoch wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer. Unterlassene Instandhaltung verkürzt die Restnutzungsdauer. Das Gebäudealter stellt insoweit nur eine Hilfsgröße dar.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung,- Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen wird daher auf das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden<sup>9</sup> zurückgegriffen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Vor diesem Hintergrund werden die Modernisierungselemente mit einer Gesamtpunktzahl von 6 Punkten beurteilt.

<sup>9</sup> vgl. Anlage 2 - ImmoWertV

Entsprechend der abgeleiteten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

#### Modernisierungsgrad

0 bis 1 Punkt nicht modernisiert

2 bis 5 Punkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 bis 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad

11 bis 17 Punkte überwiegend modernisiert

18 bis 20 Punkte umfassend modernisiert

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen kann von einem mittleren Modernisierungsgrad ausgegangen werden. Die Restnutzungsdauer errechnet sich nach folgender Gleichung (Anlage 2 ImmoWertV)

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Wobei  $a=0,6150$ ,  $b=1,3385$  und  $c=1,0567$  sich aus dem Modernisierungsgrad ergeben.

$$\text{RND} = 0,6150 \times 58^2 / 80 - 1,3385 \times 58 + 1,0567 \times 80 = 32,76 = \text{rd. 33 Jahre}$$

## 8 Sachwertverfahren

### 8.1 Vorbemerkungen

Der Sachwert eines Gebäudes wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK 2010) unter Berücksichtigung der in der Gebäudebeschreibung (s. Nr. 5) dargelegten Art, Ausführung und Ausstattung ermittelt.

Die Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010 und werden über den Baupreisindex Bund auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Soweit erforderlich sind die durchschnittlichen Herstellungskosten abschließend mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Ausgangsdaten:

Gebäudeart:	01.01 - KG, EG, ausgebautes DG und 01.21 - EG, ausgebautes DG
Standardkennzahl:	3.1 (gemäß Ausstattungsstandard NHK 2010)
Herstellungskosten 2010:	942 Euro

Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) werden für das Wohngebäude mit rd. 942 € in Ansatz gebracht.

Die zusätzlichen Kosten für besondere Bauausführungen und Bauteile sind darin berücksichtigt.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Die Abschreibung wegen Alters erfolgt linear.

Für die Garage und die Außenlagen wird der jeweilige Zeitwert pauschal in Ansatz gebracht.

Nach den Erfahrungen der Sachverständigen ist bei derartigen Objekten zur Ableitung des Verkehrswertes in der Regel eine Marktanpassung des modellhaften Sachwertes erforderlich. Dazu kann auf den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen werden, in dem allgemein geltende Sachwertfaktoren veröffentlicht sind.

Der Umstand des bereits modifizierten Bodenrichtwertes wird dabei vernachlässigt. Abschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 8.2 Sachwertberechnung

### Gebäude Wohnhaus

Normalherstellungskosten 2010 in €/m <sup>2</sup>	942	
Baupreissteigerungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag:	1,887	
Regionalfaktor: 1,0		
Normalherstellungskosten zum Stichtag in €/m <sup>2</sup>		1.777
Brutto-Grundfläche (BGF - DIN 277) in m <sup>2</sup>		459
<b>Herstellungskosten in €</b>		<b>815.643</b>

### Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	33	
Abschreibung in %	59	
Abschreibung in €		481.229
<b>Gebäudewert in €</b>		<b>334.414</b>

**Gebäudezeitwert der Garage in €** 14.000

**Summe der Gebäudewerte in €** 348.141

### Ver- und Entsorgungsanlagen, Außenanlagen

( Modellbedingt 5% vom Gebäudewert in €) 17.421

**Wert der baulichen Anlage in €** 365.562

**Bodenwert in € +** 214.000

**Vorläufiger Sachwert in €** 579.562

### modellbedingte Marktanpassung

maßgebliche Faktoren:

- Lage : Senden

- Vorläufiger Sachwert (€): 579.562

Sachwertfaktor: 0,98

objektspezifischer Sachwertfaktor: 0,98

0,98 x 579.562: 567.971

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €** 567.971

### Besondere objektspezifische

**Grundstücksmerkmale - pauschal in € (vgl. Pkt.6) -** 2.000

**Sachwert in € rd.** 566.000

## 9 Marktanalyse

### 9.1 Marktübliche Preise gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Der Sachverständigen liegen aufgrund der besonderen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes keine hinreichende Anzahl geeigneter Kaufverträge vor. Um den ermittelten Sachwert dennoch anhand marktüblicher Preise überprüfen zu können, wird an dieser Stelle auf den Grundstücksmarktbericht 2025 zurückgegriffen.

Hierin werden auf Seite 61, Tabelle B, Kaufpreise für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinde aus den Jahren 2022-2024 genannt.

Tabelle B:

Baualtersklasse 1950 - 1974:

- mittlerer Gesamtkaufpreis = 311.667 Euro
- mittlerer Kaufpreis = 1.124 Euro/m<sup>2</sup> BGF

Die Anwendung der Tabellenwerte, führt bei einer BGF von 459 m<sup>2</sup> zu einem Ergebnis von:

$$459 \text{ m}^2 \times 1.124 \text{ Euro/m}^2 = \text{rd. } 516.000 \text{ Euro incl. Garage}$$

Dieser Wert liegt ca. 9% unterhalb des errechneten Sachwertes.

### 9.2 Immobilienpreiskalkulator

Ferner wird das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Basis des „Immobilienpreiskalkulators“<sup>10</sup> plausibilisiert. Es werden dabei die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt") auf das zu bewertende Objekt angepasst. Die Anpassungen erfolgen auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevanten Merkmale und in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert.

---

<sup>10</sup> Siehe Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## 1) Mittlerer Modernisierungsgrad

Anpassungen

Stichtag	01.01.2025
Immobilienrichtwert	2840 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Senden	
Immobilienrichtwertnummer	215019
Ergänzende Gebäudeart freistehend -> freistehend	0.0 %
Baujahr 1960 -> 1967	0.0 %
Wohnfläche 111-200 m <sup>2</sup> -> 223 m <sup>2</sup>	-18.0 %
Modernisierungsgrad nicht modernisiert:	
-> 6 Punkte ->mittlerer Modernisierungsgrad(6-10Pkt)	-5.3 %
Gebäudestandard mittel -> mittel	0.0 %
Grundstücksgröße 251-600 m <sup>2</sup> ->842 m <sup>2</sup>	13.2 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/	
Nutzfläche (gerundet auf Zehner)	2.780 €/m <sup>2</sup>
Immobilienpreis für das	
angefragte Objekt (gerundet)	<b>620.000 €</b>

## 2) Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen

Anpassungen

Stichtag	01.01.2025
Immobilienrichtwert	2840 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Senden	
Immobilienrichtwertnummer	215019
Ergänzende Gebäudeart freistehend -> freistehend	0.0 %
Baujahr 1960 -> 1967	0.0 %
Wohnfläche 111-200 m <sup>2</sup> -> 223 m <sup>2</sup>	-18.0 %
Modernisierungsgrad nicht modernisiert:	
-> 6 Punkte >kleine Modernisierungen im Rahmen	
der Instandhaltung(4-5Pkt)	0,0 %
Gebäudestandard mittel -> mittel	0.0 %
Grundstücksgröße 251-600 m <sup>2</sup> ->842 m <sup>2</sup>	13.2 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/	
Nutzfläche (gerundet auf Zehner)	2.640 €/m <sup>2</sup>
Immobilienpreis für das	
angefragte Objekt (gerundet)	<b>590.000 €</b>

Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet) und aus 1 und 2 gemittelt  
 = 590.000 € + 620.000 € = **605.000 € ohne Garage**

Für das Bewertungsobjekt wurden 6 Modernisierungspunkte (siehe Punkt 8 dieses Gutachtens) vergeben, was den unteren Grenzwert der Punktespanne, von 6-10

Punkten, von einem mittleren Modernisierungsgrad entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde eine 2-te Immobilienpreiskalkulation durchgeführt, die kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung mit einer Modernisierungspunktespanne von 2 bis 5 Punkten entspricht, beinhaltet. Um einen an das Bewertungsobjekt angepassten Wert zu ermitteln, wurde aus beiden Ergebnissen hilfsweise der Mittelwert gebildet, was, nach Einschätzung der Sachverständigen, für den Zweck der Plausibilisierung, zu einer hinreichenden Genauigkeit führt.  
Der somit ermittelte Immobilienwert weicht, unter Berücksichtigung der Garage, um rd. + 9 %

### 9.3 Zusammenfassung

In den oben durchgeführten Vergleichsverfahren können allgemein nicht sämtliche objektspezifischen Merkmale berücksichtigt werden.

Die unter 9.2 ermittelte Immobilienvergleichswerte besitzen Abweichungen von rd. - 9% und +rd. 9% zu dem ermittelten Sachwert des Bewertungsobjektes. Er befindet sich damit in der Mitte der Preisspanne aus beiden Werten und bestätigt somit den errechneten Sachwert.

## 10 Verkehrswert

Die Verfahren der Wertermittlung 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 ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Der Verkehrswert bemisst sich in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren. Der Sachverständigen liegen aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls jedoch keine hinreichende Anzahl Kaufpreise vergleichbarer Objekte vor.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Sachwertverfahren durchgeführt, da sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Möglichkeit der freien und jederzeitigen Benutzbarkeit für persönliche Zwecke am Sachwert orientiert.

Das angewandte Sachwertverfahren führt zu einem Ergebnis von 566.000 €.

Diese Größenordnung wurde mit Hilfe einer Marktanalyse hinreichend überprüft.

Auf der Grundlage des ermittelten Sachwertes wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks

**Rüschenkule 1, Flur 17, Flurstück 543, 48308 Senden zum 20.06.2025 zu  
566.000 €**

(fünfhundertundsechszigtausend Euro)

ermittelt.

Die vorstehende Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt. Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt, die Wertermittlung wurde von mir erstellt.

**Die Wertermittlung wurde im Original unterzeichnet.**

(Ort)....., den..... (Unterschrift).....

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.