



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 038-25-ZV

über das mit einem freistehenden Einfamilien-Flachdachbungalow
und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Am Ufer 10 in 59427 Unna

Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 2 K 20/24



Wertermittlungstichtag: 01. Juli 2025

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 635.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	15
6.	Objektbeschreibung	21
6.1	Gebäudebeschreibung	21
6.1.1	Allgemeine Gebäudeangaben	21
6.1.2	Rohbaubeschreibung	22
6.1.3	Ausbaubeschreibung	23
6.1.4	Haustechnik	25
6.1.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	26
6.2	Außenanlagen	26
6.3	Mängel und Schäden/Reparaturstau	28
6.4	Allgemeinbeurteilung	29
6.5	Restnutzungsdauer	30
6.6	Hinweis	31
7.	Technische Berechnungen	32
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	32
7.2	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	32
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	33
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	33
8.2	Wahl des Verfahrens	35
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	35



9.	Ermittlung des Bodenwerts	36
9.1	Allgemeines.....	36
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	36
9.3	Vergleichspreise.....	37
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land".....	37
9.4	Bodenrichtwert.....	38
9.5	Bodenwert.....	39
10.	Ermittlung des Sachwerts	41
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	44
10.2	Zusammenstellung.....	46
10.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	46
10.4	Bodenwert.....	46
10.5	Vorläufiger Sachwert.....	46
10.6	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.....	46
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	48
10.8	Sachwert.....	48
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	49
11.1	Vorbemerkung.....	49
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	49
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	51
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	51
11.5	Vergleichswert.....	51
12.	Zusammenstellung der Werte	51
13.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	52

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna aufgrund des Gutachterauftrags vom 30.01.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	01. Juli 2025
Teilnehmer:	Vertreter der Gläubigerseite, Vertreter der Zwangsverwaltung, Abwesenheitspflegerin, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Felix Uffermann (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	01. Juli 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Kreisstadt Unna

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 17.02.2025

Grundbuchauszug, unbeglaubigt vom 31.01.2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung der Kreisstadt Unna -Tiefbauamt- vom 06.02.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Unna vom 17.02.2025



Baulastauskunft der Kreisstadt Unna -Bauordnungsamt- vom 06.02.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna -Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt- vom 20.02.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.02.2025

Bergbaubescheinigung der RAG Aktiengesellschaft vom 28.02.2025

Auskunft der Kreisstadt Unna -Bereich Soziales, Wohnen, Demografie und Integration- vom 06.02.2025

Auskunft des Zwangsverwalters vom 11.02.2025 (Inbesitznahmebericht vom 17.12.2024)

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna

Immobilienrichtwert 2025 (Stand 01.01.2025) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Unna

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Unna

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage -
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-



1.5 Vorbemerkung

Beim Ortstermin wurde in dem unbewohnten Objekt noch Hausrat vorgefunden, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung **ohne** Berücksichtigung bleibt (u.a. Couchgarnitur, (Kleider)Schränke, Betten, Sofa, Kleiderschränke, Wickeltisch, Sideboards, Kommode, Kinderbett, Garderobe, Fernsehschrankwand mit Fernsehgerät, Esstisch mit Stühlen, Einbauküche mit Elektrogeräten, Regale, Stühle und Tische, Trockner (im Kellergeschoss), Waschmaschine (im Kellergeschoss), Werkbank mit Werkzeug (im Kellergeschoss), Klavier (in der Doppelgarage), Küchenschränke (in der Doppelgarage)).

1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 31.01.2025

Amtsgericht	Unna
Grundbuch von	Unna
Blatt	7567

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Billmerich
	Flur	7
	Flurstück	224
	Beb. Hofraum	Am Ufer 10
	Größe	845 m ²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 5.1, 5.2 (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug
---------------------------------	-----------------------

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für [...]. Bezug: Bewilligung vom 27.03.2019 (UR-Nr. 122/2019). Eingetragen am 08.05.2019.
lfd.-Nr. 5:	Zwangsversteigerungsvermerk Eingetragen am 28.11.2024
lfd.-Nr. 6:	Zwangsverwaltungsvermerk Eingetragen am 28.11.2024



Anmerkung

Dem Unterzeichner lag im Rahmen der Wertermittlung die Sterbeurkunde des Berechtigten der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 3 (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) vor. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Unna vom 08.07.2025 ist eine Bewertung des Rechts II/3 nicht erforderlich bzw. der Wert kann mit 0 € angesetzt werden, da das Recht aufgrund materiell-rechtlichen Erlöschens nicht in das geringste Gebot aufgenommen werden würde und beim Zuschlag somit erlischt. Der v.g. Eintragung wird im Rahmen der Wertermittlung kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk) und lfd.-Nr. 6 (Zwangsverwaltungsvermerk) werden keine wertrelevanten Einflüsse auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleiben daher ebenfalls unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.02.2025

Flurstück:	224
Flur:	7
Gemarkung:	Billmerich
Lage:	Am Ufer 10
Fläche:	845 m ²
Tatsächliche Nutzung:	845 m ² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Kreisstadt Unna. Die Kreisstadt Unna ist eine große kreisangehörige Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen, zugehörig zum Kreis Unna, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Kreis Unna hat rd. 400.000 Einwohner.

Mikrolage:

Die Kreisstadt Unna hat rd. 61.000 Einwohner und besteht aus den insgesamt 9 Stadtteilen Afferde, Billmerich, Hemmerde, Kessebüren, Königsborn, Lünern, Massen, Mitte, Mühlhausen/Uelzen.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Stadtteil Billmerich, im südwestlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Unna. Der Stadtteil dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Landwirtschaft und z.T. der Forstwirtschaft.

Ausbau der Straße:

Die Straße "Am Ufer" ist eine zweispurige Sackgasse, beidseitig mit Bürgersteig (einseitig davon sehr schmal), einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Unmittelbar westlich des Grundstücks, etwa 10 m der westlichen Grundstücksgrenze entfernt, verläuft die Kleistraße bzw. der Hillering (L 678). Die Landesstraße (L 678) ist in dem betreffenden Bereich auf Tempo 50 beschränkt, zweispurig (mit Mittelstreifen), ohne Bürgersteige, ohne Straßenbeleuchtung und dient dem zwischen- und überörtlichen Verkehr.

Bebauung der Umgebung:	Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser vorwiegend in aufgelockerter Bauweise.
Infrastruktur:	Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind im Umkreis von etwa 2,5 bis 3 km bzw. im ca. 3 km entfernten Ortskern von Holzwickede bzw. im ca. 4,5 km entfernten Zentrum von Unna vorhanden.
Verkehrslage:	<p>Das Grundstück liegt südlich der Buschstraße, östlich der Kleistraße bzw. des Hillerings (L 678) und nördlich des Buschwegs. Die Landesstraße ist stärker befahren.</p> <p>Die Zentren von Holzwickede und Unna sind mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in etwa 5 bzw. 10 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) in etwa 15 – 25 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Busch" (an der Kleistraße) befindet sich in ca. 350 m Entfernung.</p> <p>Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn A1 (Anschlussstelle Unna), mit direktem Anschluss an die Autobahn A44, ist nördlich in ca. 4,5 km erreichbar.</p> <p>Die Verkehrslage des Grundstücks kann in Bezug auf die Anbindung an das Fernstraßennetz als befriedigend und im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr als ausreichend bezeichnet werden.</p>
Umweltzone:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.



Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24h-Pegel)

Südöstlicher Grundstücksbereich ab 60 bis 64 dB(A)

Restlicher Grundstücksbereich ab 55 bis 59 dB(A)

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einer aufgelockerten Wohnbebauung, die z.T. ländlich geprägt ist.

Aufgrund der Nähe zu einer Landesstraße sind zeitweise Wohnbeeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen nicht ganz auszuschließen.



5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit größtenteils rechteckigem Zuschnitt. An der nordöstlichen Grundstücksecke verspringt der Grenzverlauf entlang der Straßenfront um etwa 6 m zurück (Wendebereich der Sackgasse). Es hat eine nach Nordosten orientierte Straßenfront mit einer Breite von insgesamt ca. 31,5 m. Die maximale Grundstückstiefe an der südlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 29 m, die Grundstückstiefe an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 23 m.
- Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Flachdachbungalow bebaut. Seitlich neben dem Wohngebäude ist eine Doppelgarage mit integriertem Abstellraum angeordnet.
- Oberflächenbeschaffenheit: Das Geländenniveau fällt von der südlichen Grundstücksgrenze bis zur nördlichen Grundstücksgrenze stetig leicht ab, mit einem Höhenunterschied von insgesamt ca. 2 m.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Kreises Unna** -Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt:-
Das Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.
Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden.



Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht hergeleitet werden.

[...]

Das Grundstück befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes oder festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Die untere Wasserbehörde hat für das Grundstück/den Nutzungsberechtigten keine Wasserrechte erteilt. Der Standort wird nicht als Betriebsstandort geführt. Mir ist keine Aufbringung von Klärschlamm oder der Einbau von Recyclingmaterial bekannt.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierter Alter Hellweg“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft) sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Auskunft der **RAG Aktiengesellschaft**:

Das Grundstück liegt über der auf Setinkohle verliehenen Berechtsame "Kons. Alter Hellweg" der Littelfuse GmbH und der Berechtsame „Wilhelminen Glück“, die in der Zuständigkeit der Bez.-Reg. Arnsberg ist.

Eine fremde Bergbauberechtigung, verliehen auf Kohlenwasserstoffe überdeckt ebenfalls diesen Bereich.

Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung betriebenen Bergbaus des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen.

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Berechtsame. Für diesen Bereich weisen die vorliegenden Unterlagen keine Abbautätigkeit seitens der Littelfuse GmbH aus. Daher findet dort kein Grubenwasseranstieg statt.

Zukünftige Einwirkungen seitens der Littelfuse GmbH sind vollständig auszuschließen.

Schächte und sonstige Tagesöffnungen sind gemäß den ausgewerteten grubenbildlichen Unterlagen, im Bereich der o.g. Besetzung nicht vorhanden.

Daher besteht keine Notwendigkeit, Festlegungen bzgl. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der Littelfuse GmbH zu vertretenden v.g. Kohlengewinnungsmaßnahmen zu treffen.

Der Vollständigkeit halber weisen wir nach Überprüfung auf etwaige oberflächennahen nachwirkungsrelevanten alten Abbau darauf hin, dass nach den uns vorliegen-

den Unterlagen in unmittelbarer Nähe die Sprockhöveler Schichten, zugehörig zum flözführenden Steinkohlengebirge, zu Tage treten. Aufgrund von Projektions- und Lageungenauigkeiten besteht die Möglichkeit, dass die Flöze Wasserbank und Hauptflöz in einer Baugrube angetroffen werden können. Bei Auftreten von Kohle ist diese vor allem mit Blick auf deren Schwefelgehalt als besonderer Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen der Bauherr sich selbst zu schützen hat.

Nach den hier vorliegenden geologischen Gegebenheiten in Verbindung mit den Lagerstättenverhältnissen können Kohlegewinnungsmaßnahmen Dritter – wie “Alter Bergbau” aus der Zeit vor Verleihung unseres Bergwerkseigentums und/oder sog. “Wilder Bergbau” in den Notjahren nach den Weltkriegen -im tagesnahen Teufbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Wenngleich wir nachwirkungsrelevante bergbauliche Eingriffe unter dem o.g. Grundstück für sehr unwahrscheinlich halten, möchten wir aufgrund der heutigen Rechtsauffassung im Zusammenhang mit unserer Auskunftshaftung auf die allgemeine bergbaulich-geotechnische Situation hinweisen. Denn sofern bergbauliche Aktivitäten im tagesnahen Teufbereich unter dem Grundstück umgegangen sind, können diese aus bergschadenstechnischer Sicht zeitlich unbegrenzt auf die Tagesoberfläche einwirken.

Es bestehen für einen unberechtigten Kohleabbau Dritter keine Bergschadensersatzansprüche gegenüber der Littlefuse GmbH.



Erforderliche Erkundigen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stehen in der Verantwortlichkeit und im Ermessen des Bauherrn.

Bewertung

Etwaige nachwirkungsrelevante bergbauliche Eingriffe unter dem Grundstück werden seitens der RAG für sehr unwahrscheinlich gehalten. Das Grundstück ist mit einem in den 1970er Jahren errichteten Wohngebäude sowie einer Doppelgarage bebaut. Am Tage der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine bergbaubedingten Schäden ersichtlich. Darüber hinaus berücksichtigt der ausgewiesene Bodenrichtwert die Lageverhältnisse.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz: Nach Einsicht in die Denkmalliste der Kreisstadt Unna (Stand 12/2020) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten: Auskunft der Kreisstadt Unna -Bauordnungsamt-:
Hiermit wird bescheinigt, dass für das Grundstück [Gemarkung Billmerich, Flur 7, Flurstück 224] kein Baulastenblatt im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 besteht.

Erschließungsbeiträge: Auskunft der Kreisstadt Unna -Tiefbauamt-:
Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die Erschließung ist daher gesichert. Die Erschließungsanlage ist erstmalig endgültig hergestellt.



Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB werden durch die Stadt Unna nicht mehr erhoben. Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Baumaßnahmen sind z.Z. nicht vorgesehen.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Auskunft der Kreisstadt Unna -Bereich Soziales, Wohnen, Demografie und Integration-:

Für die Immobilie liegt keine Förderakte vor.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna vom 06.05.2004 (aktualisiert mit letzter Änderung vom 02.07.2025) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des seit dem 09.02.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Busch“ mit folgenden Festsetzungen (auszugsweise für den betreffenden Bereich):

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend = 1
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4
- Flachdach (FL)
- Baugrenzen

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	Jul. 1973	Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
	Jul. 1974	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben

Hinweis

Aus dem Schreiben an die Stadt Unna -Bauamt- mit Stempel vom 06.02.1976 geht hervor, dass das Objekt am 01.02.1976 bezugsfertig war. Eine Schlussabnahme ist den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte nicht zu entnehmen. Das Baujahr wird mit 1975 zugrunde gelegt.

Das Objekt wurde nach der Eigentumsübertragung im Jahre 2022 umfangreich modernisiert (u.a. in den Bereichen Fassade, Fenster, Dach, Heizung, Sanitär, Elektro, Innenausstattung). Soweit den ursprünglichen Bauzeichnungen zu entnehmen wurden auch Umbauten (kleinere Änderungen in der Raumaufteilung) vorgenommen.

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus (Flachdachbungalow)
Aufbau:	unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Kellergeschoss:	Kellerflur (mit Treppe), 4 Kellerräume (wohnnähnlich ausgebaut), Duschbad/WC; Kellergang, 2 Kellerräume (ehem. Öllageraum und Werkraum), Heizungskeller
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Erdgeschoss:	Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer (mit Ausgang zur Terrasse), Bad/WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer
Grundrissgestaltung:	gute Raumaufteilung
Belichtung/ Belüftung:	gute Belichtung und Belüftung; Sanitärräume mit Fenster

6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Kiesbeton
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Dachform/-konstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdach in Holzkonstruktion (Dachdecke) mit Flachdachdichtungsbahnen (in 2022 erneuert); Dachlichtkuppel im Flurbereich angeordnet
Dachentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (aus 2022), Fensterlaibungen farblich abgesetzt; Kellersockel: Buntsteinputz mit Anstrich
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Hauseingangsüberdachung (unterseitig bekleidet und mit integrierter Beleuchtung)- Dachüberstand zur Terrasse (unterseitig bekleidet und mit integrierter Beleuchtung)- seitliche Dachüberstände (unterseitig bekleidet z.T. mit integrierter Beleuchtung)- Hauseingangstreppe mit Podest

- Kelleraußentreppe
- Kellerlichtschächte

6.1.3 Ausbaubeschreibung

Hauseingangstür:	Leichtmetalltür mit schmalem rechteckigen Lichtausschnitt (Dreifachverglasung) und mit von außen vorgesetzter, getönter Glasbekleidung, Tür mit Fingerprint als zusätzliche Öffnungsvariante; feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitt (Dreifachverglasung) und mit von außen vorgesetzter getönter Glasbekleidung
Treppe:	KG - EG: Stahlbetontreppe mit Agglo-Marmorbelag, Holzrundhandlauf (wandseitig) und schmiedeeisernes Harfengeländer
Wandflächen:	KG: z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Mauerwerk mit Anstrich, z.T. Tapete; ehem. Öllageraum: Sockelbereich mit Sperrputz darüber rohbelassenes Mauerwerk EG: Tapete mit Anstrich (tlw. Wandflächen mit integrierter Beleuchtung im Flurbereich); Küche: z.T. Marmorputz; Bäder: deckenhoch gefliest, Gäste-WC: rohbauähnlicher Zustand, nur Rohputz
Deckenflächen:	KG: z.T. Stahlbetondecke (größtenteils mit Anstrich), abgehängte Decke mit Gipskarton bzw. Abkofferungen im Deckenübergang zum Wandbereich (jeweils mit integrierter Beleuchtung) EG: überwiegend Gipskartondecke mit Tapete und Anstrich (tlw. mit integrierter Beleuchtung),



		z.T. mit Marmorputz, Gäste-WC: rohbauähnlicher Zustand, nur Gipskartonbekleidung
Fußböden:	KG:	z.T. Estrich (tlw. mit Beschichtung), z.T. Bodenfliesen, z.T. Agglo-Marmorbelag
	EG:	großformatige Bodenfliesen, Gäste-WC: nur Estrich
Fenster:	KG:	z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung, in 2022 erneuert), z.T. Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung; z.T. Kunststoffrollläden (elektrisch über Schalterbetrieb)
	EG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung, in 2022 erneuert); Hebe-Schiebetüranlage mit feststehendem Seitenteil zur Terrasse; Kunststoffrollläden (elektrisch über Schalterbetrieb)
Innentüren:	KG:	überwiegend Holztüren (tlw. mit Lichtausschnitt) in Stahlzargen, z.T. mit Anstrich; Heizungskeller: Metalltür in Stahleckzarge
	EG:	Holztüren mit Holzzargen
Kellereingangstür:		Holztür mit Holzzarge
Kelleraußentür:		Kunststofftür, im oberen Bereich mit quadratischem Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Sanitärausstattung:	Hinweis:	Die Sanitärräume wurde in 2022 modernisiert
	Duschbad/WC (KG):	Einbaudusche mit Duschkabine (Kunststoff) als Spritzschutz, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken



Bad/WC (EG):	ebenerdige Dusche mit Bodenfliesen und Bodenablauf, seitlich mit Glastrennwand als Spritzschutz, Duschwand mit integriertem Infrarotstrahler (System Sunshower); wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch auf Konsole mit Unterschrank; Einbauwanne
Gäste-WC (EG):	rohbauähnlicher Zustand, noch nicht fertiggestellt; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbeckenanschluss vorgesehen aber noch nicht ausgeführt

6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	<ul style="list-style-type: none">- Wasser-, Stromanschluss- Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung/Heizkörper:	Luft-Wärmepumpe -System Wolf- (Inneneinheit im Heizungskeller angeordnet, Außeneinheit seitlich der Hauseingangstreppe angeordnet), Einbau in 2022; Warmwasser-Fußbodenheizung (EG), Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen (KG), Bäder mit Handtuchhalter als Heizkörper
Warmwasserbereitung:	zentral über Warmwasserstandspeicher
Elektroinstallation:	durchschnittliche bis gehobene wohnungstypische Ausstattung; die Elektroinstallation wurde in 2022 erneuert <u>Hinweis</u> Doppelgarage mit Wallbox-Anschluss (System Mennekes)

6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.2 Außenanlagen

Doppelgarage:	Hinweis:	In der Doppelgarage ist ein Abstellraum (nur Türdurchgang ohne Tür) integriert
	Wände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
	Fußboden:	Bodenfliesen, augenscheinlich Montagegrube vorhanden (mit Holzbrettern abgedeckt)
	Dach/Decke:	gem. Bauakte massives Flachdach, unterseitig mit Kunststoffpaneelen bekleidet
	Fenster:	Glasbausteine an der Rückseite
	Tor:	elektrisch betriebenes Leichtmetall-Sektionaltor
	Tür:	Kunststofftür, im oberen Bereich mit quadratischem Lichtausschnitt (Isolierverglasung)



	Sonstiges:	Stromanschluss; drei elektrische Heizlüfter installiert; Wallbox vorhanden; Abstellraum mit Waschbecken; Abstellraum ohne Fenster
Hauseingangstreppe:	massiv, mit Betonwerksteinwinkelstufen-Belag, seitlich mit schmiedeeisernem Geländer im Anstrich	
Kelleraußentreppe:	Betonstufen, massive Wange mit Putz und Anstrich, keine Geländer	
Vorgarten/Garten:	Rasenfläche, z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Baumanpflanzung bzw. Tannenbewuchs	
Befestigung:	Garagenzufahrt:	Betonpflastersteine
	Gartenzuwegung:	Waschbetonplatten
	Terrasse:	großformatiger Plattenbelag
Einfriedung:	z.T. Holzzäune (in unterschiedlicher Größe und Ausführung), z.T. über Bepflanzung	

6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst.

- | | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | <ul style="list-style-type: none">- Kellerraum 2: Außenwandbereich z.T. mit kleinem Feuchtigkeitsschaden seitlich des Heizkörpers- Kellerraum 2: Bodenfliesen im Heizkörperbereich vereinzelt nicht mehr vollflächig mit dem Untergrund befestigt- Kellerraum 4: Außenwandbereich z.T. mit Stockflecken- Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen im Kellergeschoss noch nicht vollständig fertiggestellt (u.a. geöffnete Wände für Leitungssanierung; z.T. noch ursprüngliche Fenster, ehem. Öllageraum mit großem Wanddurchbruch zum Gang) |
| Erdgeschoss: | <ul style="list-style-type: none">- Gäste-WC noch nicht fertiggestellt, z.T. noch rohbaunähnlicher Zustand- Fensterscheibe Gäste-WC nur als provisorisch eingesetzte lichtdurchlässige Kunststoffplatte |
| Türen-/Fenster: | <ul style="list-style-type: none">- seit dem vorgenommenen Einbau vereinzelt Fenster noch mit Folie beklebt |
| Doppelgarage: | <ul style="list-style-type: none">- z.T. Feuchtigkeitsschäden im Außenwandbereich |
| Kelleraußentreppe: | <ul style="list-style-type: none">- z.T. noch Restarbeiten (Malerarbeiten) im Bereich der Wange und im Kelleraußentürbereich erforderlich |



6.4 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Das Objekt wurde erst in jüngerer Vergangenheit (um 2022) vollumfassend modernisiert und macht einen guten Gesamteindruck.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als sehr gut eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu bezeichnen.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	<p>Ein derartiges Objekt dient vorrangig der Eigennutzung. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Objekt unbewohnt.</p> <p>Die Verwertungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung, der Objektgröße, der vorhandenen Ausstattung sowie der Wohnlage als gut bis durchschnittlich eingestuft.</p>

6.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr	1975
---------	------

Alter zum Wertermittlungsstichtag	50 Jahre
-----------------------------------	----------

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (hier nur informativ)	80 Jahre
------------------------------------------------------------	----------

Garagen	60 Jahre
---------	----------

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Sachwertfaktors

Wohngebäude	80 Jahre
-------------	----------

Garagen	60 Jahre
---------	----------

Die **Restnutzungsdauer** der Gebäude wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad des Wohngebäudes wird aufgrund der jüngst vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen (um 2022 im Bereich Fassade, Fenster, Dach, Heizung, Sanitär, Elektro, Innenausstattung) in die Kategorie „umfassend modernisiert“ eingestuft.

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs, der Konstruktion sowie der erfolgten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die **Restnutzungsdauer des Wohngebäudes** bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

(modellkonform) auf rd. **60 Jahre** ermittelt. Das fiktive Baujahr ermittelt sich demnach zu 2005 (= 2025 + 60 - 80 Jahre).

Die **Restnutzungsdauer der Doppelgarage** wird bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (modellkonform) auf **25 Jahre** ermittelt.

6.6 Hinweis

Das Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt worden und tlw. den Bauunterlagen aus der Bauakte entnommen bzw. daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Wohngebäude	rd. <u>327 m²</u>
Doppelgarage	rd. <u>46 m²</u>

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung

Erdgeschoss*	rd. <u>131 m²</u>
--------------	-------------------------------------

* Die Terrassenfläche mit ca. 7,7 m x 3,6 m ist nicht anteilig in der Wohnfläche enthalten, sondern wird unter den Außenanlagen berücksichtigt.

Nutzfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung

Kellergeschoss	rd. <u>130 m²</u>
(davon sind ca. 90 m ² wohnähnlich ausgebaut)	

8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren 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; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzu-

beziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) 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.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Flachdachbungalow mit Doppelgarage. Das Objekt dient in erster Linie der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV 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.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe **"baureifes Land"** zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **290 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 4053) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: beitragsfrei; Nutzungsart: Wohnbaufläche; Geschosszahl I-II; Zahl der oberirdischen Geschosse 1-2.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks denen des Richtwertgrundstücks entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale der Bodenrichtwertzone ab. Eine Wertanpassung ist daher nicht erforderlich.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung, mit einer eingeschossigen Wohnbebauung, entspricht der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Die Grundstücksgröße weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstücks für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. örtlichen Fachinformationen 650 m²) ab. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksabmessungen von max. 31,5 m bzw. 29 m, in Verbindung mit der baulichen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks (neben dem Wohnhaus auch Errichtung einer Doppelgarage mit Abstellraum möglich), halte ich für die Übergröße keine Wertanpassung für angemessen und erforderlich.

Zuschnitt

Für den größtenteils regelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks ist keine Wertanpassung erforderlich.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, werden keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück mehr erhoben. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstück 224

$$845 \text{ m}^2 \quad \times \quad 290 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 245.050 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. **245.000 €**

10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der ent-

sprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Unna mit 1,0 angesetzt.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.

Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach. Das Objekt wird der Gebäudeart 1.03 (KG, EG, Flachdach) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	705 €/m ²
Standardstufe 2	=	785 €/m ²
Standardstufe 3	=	900 €/m ²
Standardstufe 4	=	1.085 €/m ²
Standardstufe 5	=	1.360 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 3,7 (gehobene Ausstattung). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert für das Wohngebäude mit rd. 1.030 €/m² und für die Doppelgarage mit 365 €/m² festgestellt.

10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude

KG - EG	327 m ²	x	1.030 €/m ²	336.810 €
---------	--------------------	---	------------------------	-----------

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Hauseingangsüberdachung/seitliche Dachüberstände/ Dachüberstand zur Terrasse (jeweils mit integrierter Beleuchtung), Hauseingangstreppe mit Podest, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte	18.000 €
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits im Kostenkennwert enthalten- <u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>	0 € 354.810 €
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

<u>Die Normalherstellungskosten</u> am Wertermittlungs- stichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 187,3 * * Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das Basisjahr 2010	664.559 €
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)
bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer
der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungs-
dauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung
der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs
zum Wertermittlungsstichtag auf 60 Jahre geschätzt.



Übertrag: 664.559 €

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 20 Jahren.

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,75 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 25,0%

-166.140 €
498.419 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Wohngebäude- rd. 498.400 €

Doppelgarage

46 m² x 365 €/m² 16.790 €

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst 0 €

Für Baunebenkosten -bereits im Kostenkennwert enthalten- 0 €

Normalherstellungskosten 2010 (Index 100) 16.790 €

Indexanpassung 187,3 31.448 €

Restnutzungsdauer 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

fiktives Gebäudealter 35 Jahre

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,42 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 58,0%

-18.240 €
13.208 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Doppelgarage- rd. 13.200 €

10.2 Zusammenstellung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Wohngebäude-	rd. 498.400 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Doppelgarage-	rd. <u>13.200 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -gesamt-	511.600 €

10.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss (pauschale Wertansätze)	rd. 10.000 €
Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (<i>soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten</i>) rd. 2%* der alterswert-geminderten Gebäudeherstellungskosten rd.	<u>10.200 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen	20.200 €

10.4 Bodenwert 245.000 €

10.5 Vorläufiger Sachwert 776.800 €

10.6 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss im Kreis Unna Sachwertfaktoren zur marktgerechten Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 wird der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 490.000 € mit 0,80 und bei 500.000 € mit 0,79 ausgewiesen.

* Gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2025 S. 57)
bauliche Außen- und Gartenanlagen als geschätzte Zeitwerte



Übertrag: 776.800 €

Gemäß statistischer Auswertung verringert sich der Sachwertfaktor kontinuierlich je höher der vorläufige Sachwert ausfällt. Für vorläufige Sachwerte über 500.000 € werden keine Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Darüber hinaus werden noch Korrekturfaktoren für die Anbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 0,00) sowie für die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet (hier: Unna mit 0,02) ausgewiesen.

Bei den o.a. Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2024) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Gemäß den Angaben zu den Kennzahlen der Stichproben ist ersichtlich, dass das Wertermittlungsobjekt z.T. deutlich von den Durchschnittswerten abweicht (insbesondere in Bezug auf die durchschnittliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren).

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus), der Objektgröße sowie der ermittelten Restnutzungsdauer in Verbindung mit den vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, halte ich für das Wertermittlungsobjekt einen geringeren Abschlag in Höhe von 15% für angemessen und marktgerecht.



Übertrag: 776.800 €

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 0,85

Marktanpassung 776.800 € x 0,85 660.280 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 660.300 €

10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(soweit nicht bereits in der Alterswert-
minderung berücksichtigt) -7.000 €

- Abschlag wg. Mikrolage: Nähe zu Landesstraße
3% von 660.300 € = 19.809 € rd. -20.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. höherwertigem Ausbau im
Kellergeschoss (u.a. mit zusätzlichem Duschbad/WC) 22.500 €

- Zuschlag wg. Doppelgarage (im Sachwertverfahren
bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt) 0 €
655.800 €

10.8 Sachwert rd. 656.000 €

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.



Immobilienrichtwert Nr. 40110 [2.410 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
Baujahr	1979	2005 * ¹	1,22
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Grundstücksgröße	760 m ²	845 m ²	1,03
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Wohnfläche	165 m ²	131 m ²	1,13
Ausstattungs-klasse	mittel	gehoben	1,14
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	neuzeitlich	1,20 * ²
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
entspricht	<i>(Anpassungsfaktoren multipliziert)</i> Anpassungsfaktor rd.		1,94

*¹ Aufgrund der vorgenommenen, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen einhergehend mit geringfügigen Umbauten, entspricht das Objekt nicht mehr dem Ursprungsbaujahr 1975. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher das fiktive Baujahr mit 2005 zu Grunde gelegt.

*² Das Objekt entspricht einem neuzeitlichen Zustand. Die örtlichen Fachinformationen weisen gegenüber dem Merkmal baujahrtypisch einen Umrechnungskoeffizienten von 1,10 für "teilmodernisiert" und 1,25 für "neuzeitlich" aus. Das zugrunde gelegte fiktive Baujahr mit 2005 impliziert bereits einen zeitgemäßen Bauzustand. Insofern wird hier nicht der volle Wertansatz für neuzeitlich in Ansatz gebracht, sondern ein gewichteter Wertansatz.

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.410 \text{ €/m}^2 \times 1,94 = 4.675 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts

wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt

$$4.675 \text{ €/m}^2 \times 131 \text{ m}^2 = 612.425 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 612.400 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert
berücksichtigt) -7.000 €

- Abschlag wg. Mikrolage: Nähe zu Landesstraße
(siehe Sachwertverfahren) -20.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. höherwertigem Ausbau im
Kellergeschoss (u.a. mit zusätzlichem Duschbad/WC) 22.500 €

- Zuschlag wg. Doppelgarage (Zeitwert) rd. 13.200 €
621.100 €

11.5 Vergleichswert **rd. 621.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert **656.000 €**

Vergleichswert **621.000 €**



13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Flachdachbungalow mit Doppelgarage. Das Objekt dient in erster Linie der Eigennutzung.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Hierbei steht das Vergleichswertverfahren (aufgrund der kleinteiligeren Lage der Immobilienrichtwertzone gegenüber dem kreisgebietsweise, abgeleiteten Sachwertfaktor) tendenziell im Vordergrund.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks **Am Ufer 10 in 59427 Unna** (Gemarkung Billmerich, Flur 7, Flurstück 224) zum Wertermittlungstichtag 01. Juli 2025 zu

635.000 €

in Worten: sechshundertfünfunddreißigtausend Euro

Dies entspricht rd. 4.847 €/m² (bei rd. 131 m² Wohnfläche) inkl. Doppelgarage.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 29. August 2025

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild -Ausschnitt-

1 Seite(n)

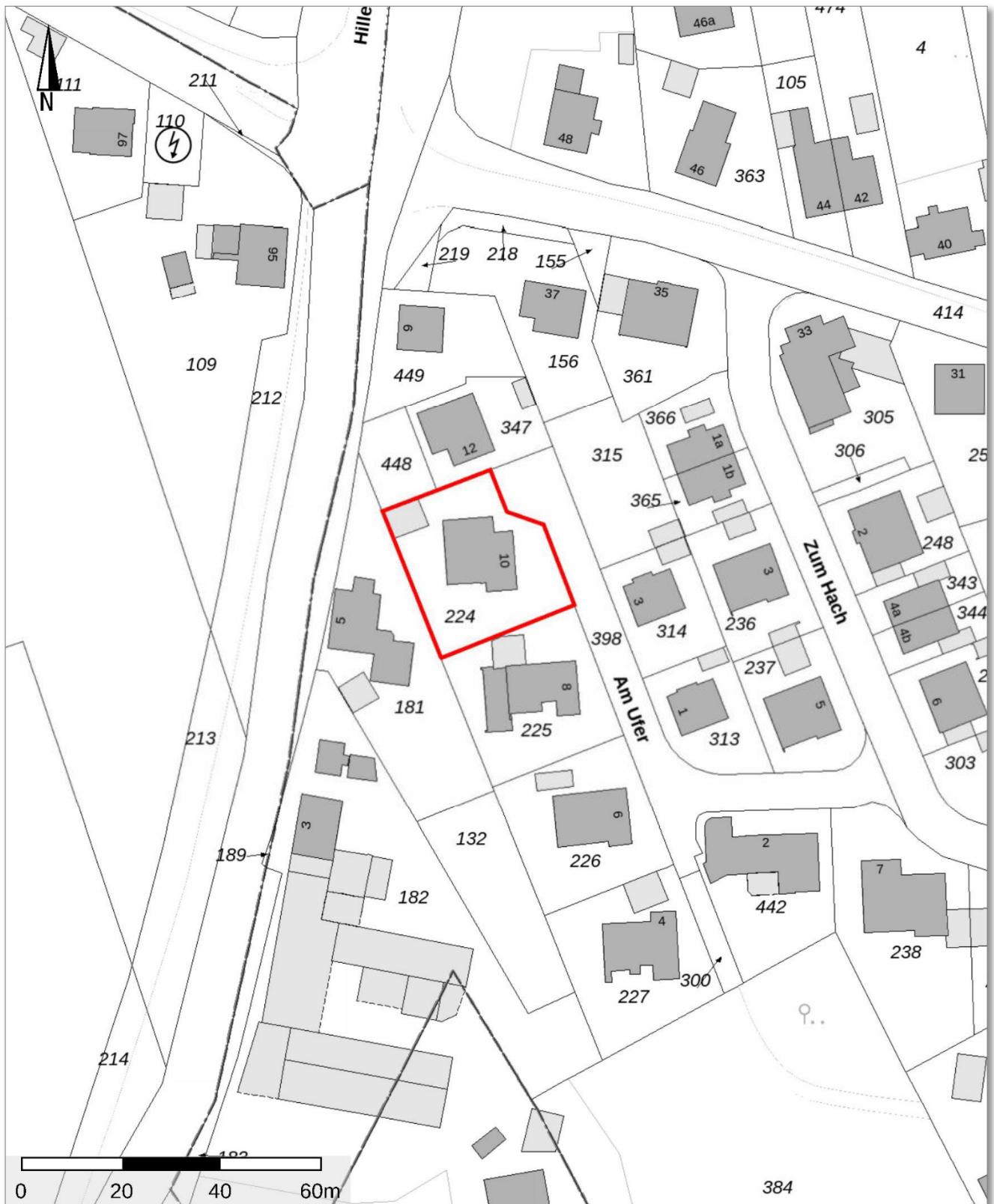




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

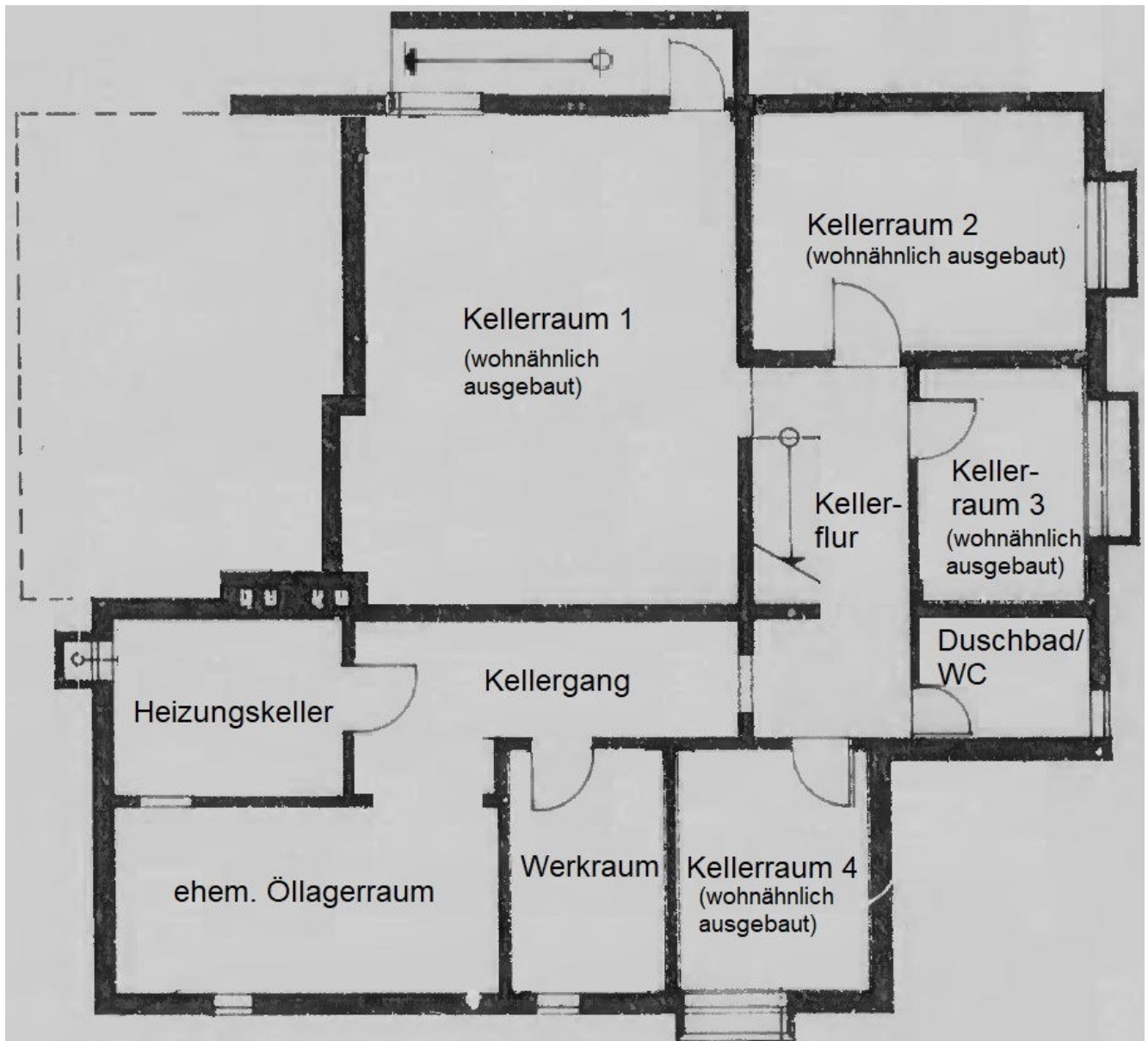
Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

3 Seite(n)

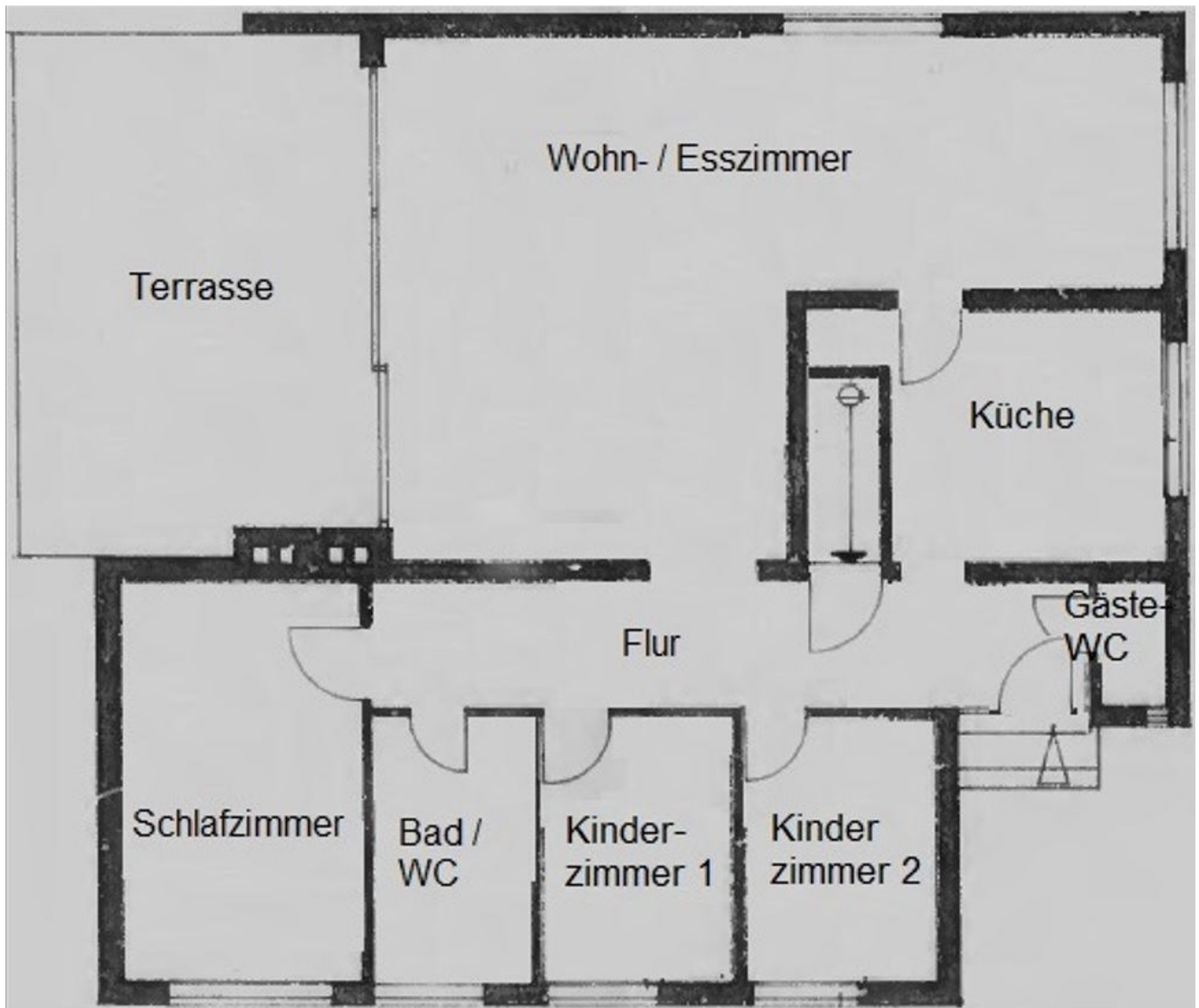


Kellergeschoss



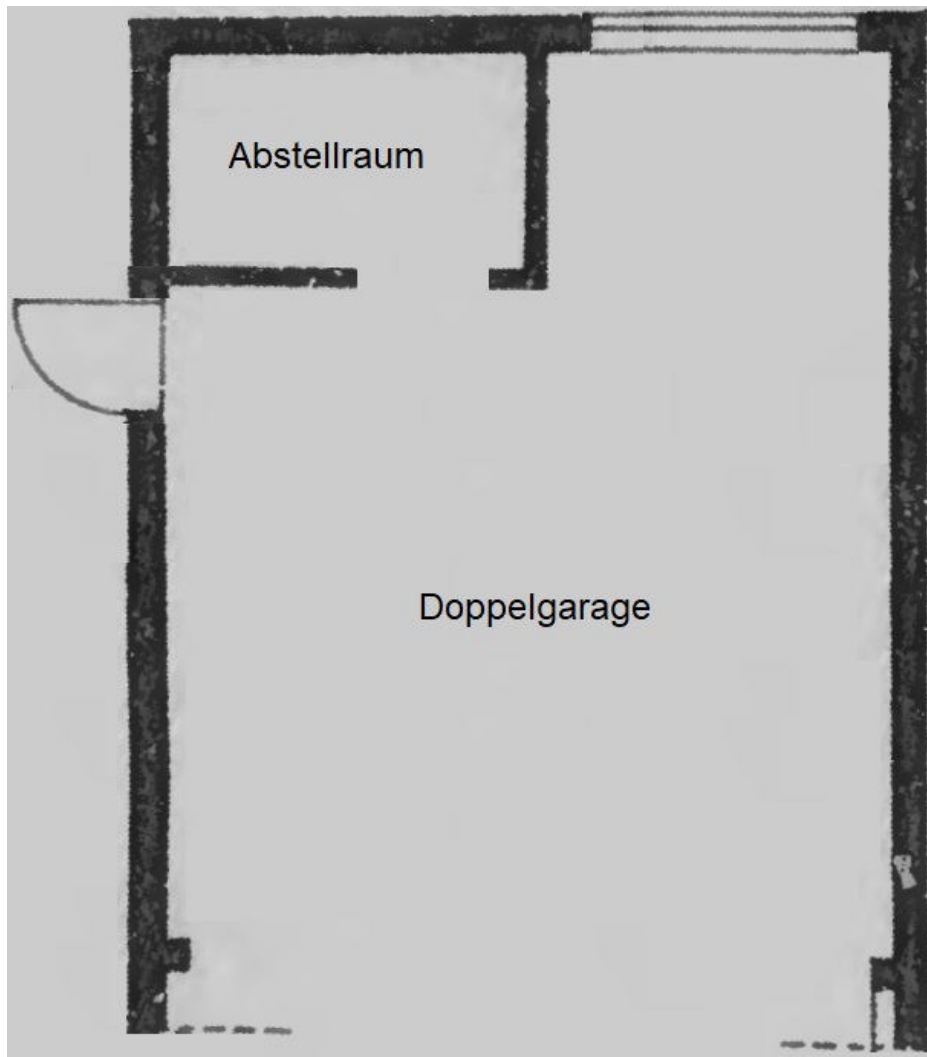


Erdgeschoss





Doppelgarage





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: Am Ufer 10 in 59427 Unna

Gebäude: Wohngebäude

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Hinweis: Abmessungen ohne nachträglich aufgebraachte Außendämmung

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	7,635	11,260	a	85,97	0,00	0,00	
2		+	1,00	5,980	11,805	a	70,59	0,00	0,00	
3		+	1,00	3,070	2,240	a	6,88	0,00	0,00	
4	Erdgeschoss	+	1,00	7,635	11,260	a	85,97	0,00	0,00	
5		+	1,00	5,980	11,805	a	70,59	0,00	0,00	
6		+	1,00	3,070	2,240	a	6,88	0,00	0,00	

Summe **326,88** **0,00** **0,00** m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **326,88 m²**

rd. **327 m²**

Gebäude: Doppelgarage

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	5,995	7,365	a	44,15	0,00	0,00	
2		+	1,00	5,995	0,375	b	0,00	2,25	0,00	

Summe **44,15** **2,25** **0,00** m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **46,40 m²**

rd. **46 m²**



Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Am Ufer 10 in 59427 Unna

Geschoss: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Gäste-WC	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,590	0,890	1,42	1,00	1,42	1,00	1,42	1,42	
2	Flur	2	+	Gesamtfläche	1,00	9,760	1,550	15,13	1,00	15,13	1,00	15,13	15,13	
3	Küche	3	+	Teilfläche	1,00	3,980	3,460	13,77	1,00	13,77	1,00	13,77	14,26	Maße aus Plan
4			+	Teilfläche	1,00	1,000	0,500	0,50	0,97	0,49	1,00	0,49		
5	Wohn-/Esszimmer	4	+	Teilfläche	1,00	5,420	3,580	19,40	1,00	19,40	1,00	19,40	56,93	
6			+	Teilfläche	1,00	7,410	5,010	37,12	1,00	37,12	1,00	37,12		
7			+	Teilfläche	1,00	1,400	0,290	0,41	1,00	0,41	1,00	0,41		
8	Kinderzimmer 1	5	+	Gesamtfläche	1,00	3,610	2,650	9,57	1,00	9,57	1,00	9,57	9,57	
9	Kinderzimmer 2	6	+	Gesamtfläche	1,00	3,640	2,660	9,68	1,00	9,68	1,00	9,68	9,68	
10	Bad/WC	7	+	Gesamtfläche	1,00	3,440	2,130	7,33	1,00	7,33	1,00	7,33	7,33	
11	Schlafzimmer	8	+	Gesamtfläche	1,00	5,380	3,010	16,19	1,00	16,19	1,00	16,19	16,19	

130,51 m²

rd. 131 m²

Berechnung der Nutzfläche

Objekt: Am Ufer 10 in 59427 Unna

Geschoss: Kellergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kellerraum 1	1	+	Teilfläche	1,00	7,400	4,470	33,08	1,00	33,08	1,00	33,08	35,38	
2			+	Teilfläche	1,00	3,290	0,700	2,30	1,00	2,30	1,00	2,30		
3	Kellerflur	2	+	Teilfläche	1,00	2,360	1,600	3,78	1,00	3,78	1,00	3,78	9,84	
4			+	Teilfläche	1,00	3,760	1,240	4,66	1,00	4,66	1,00	4,66		
5			+	Teilfläche	1,00	1,120	1,250	1,40	1,00	1,40	1,00	1,40		
6	Kellerraum 2	3	+	Gesamtfläche	1,00	5,140	3,600	18,50	1,00	18,50	1,00	18,50	18,50	
7	Kellerraum 3	4	+	Gesamtfläche	1,00	3,470	2,600	9,02	1,00	9,02	1,00	9,02	9,02	
8	Duschbad/WC	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,580	1,590	4,10	1,00	4,10	1,00	4,10	4,10	
9	Kellerraum 4	6	+	Gesamtfläche	1,00	3,630	3,560	12,92	1,00	12,92	1,00	12,92	12,92	
10	Werkraum	7	+	Gesamtfläche	1,00	3,670	2,240	8,22	1,00	8,22	1,00	8,22	8,22	
11	Kellergang	8	+	Teilfläche	1,00	3,760	1,600	6,02	1,00	6,02	1,00	6,02	9,91	
12			+	Teilfläche	1,00	2,430	1,600	3,89	1,00	3,89	1,00	3,89		
13	Heizungskeller	9	+	Gesamtfläche	1,00	3,270	2,380	7,78	1,00	7,78	1,00	7,78	7,78	
14	ehm. Öllageraum	10	+	Gesamtfläche	1,00	5,000	2,840	14,20	1,00	14,20	1,00	14,20	14,20	

129,87 m²

rd. 130 m²



Anlage 6

Fotodokumentation

16 Seite(n)