



Datum: 13.04.2022

Gutachten-Nr.: 6066-21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Reihemittelhaus (Einfamilienhaus) und Garage
bebaute Grundstück in
58730 Fröndenberg, Ludwig-Steil-Straße 4



Die Internetversion des Gutachtens beinhaltet nicht alle Anlagen. Diese Unterlagen befinden sich nur in der Originalversion des Gutachtens, das auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Unna eingesehen werden kann.

Grundbuch von: Fröndenberg
Blatt: 3828
Gemarkung: Fröndenberg
Flur: 30
Flurstück: 791, 1033, je 1/5 Anteil an 1037 und 1038
Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 023/21
Wertermittlungsstichtag: 08.03.2022

Verkehrswert (unbelastet): 320.000,- €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung.....	16
4.1	Gebäude	16
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	18
4.3	Rohbau des Gebäudes	19
4.4	Innenausbau/Ausstattung	21
4.5	Beschreibung des Bauteils 2.....	22
4.6	Außenanlagen.....	22
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.1	Baumängel und Bauschäden	23
5.2	Risikoabschlag	23
6	Grundstückszubehör	23
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	24
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	24
9	Verkehrswertermittlung	26
9.1	Allgemeines.....	26
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
9.3	Bodenwertermittlung	28
9.4	Vergleichswertermittlung.....	29
9.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
9.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	29
9.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	31
9.4.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Reihenmittelhaus.....	33
9.4.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	34
9.5	Sachwertermittlung	35
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
9.5.3	Sachwertberechnung	39
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	40
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	46
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	47
11	Lasten und Beschränkungen	48
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	49
13	Anlagen	50
13.1	Lageplan/Flurkarte	50
13.2	Auskünfte	53
13.2.1	Baulastauskunft.....	53
13.2.2	Altlastenauskunft.....	57
13.2.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	58

13.2.4	Anliegerbescheinigung	60
13.2.5	Wohnungsbindung	61
13.2.6	Bergbauauskunft	62
13.3	Bodenrichtwert	64
13.4	Baubeschreibung aus der Bauakte	66
13.5	Modernisierungsmaßnahmen gem. Angabe der Eigentümer	69
13.6	Grundrisse /Schnitt.....	72
13.7	Fotos	78
13.7.1	Außenfotos.....	78

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 023/21
Auftrag vom:	17.11.2021
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus) mit Garage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	15.12.2021
Qualitätsstichtag:	15.12.2021
Ortsbesichtigung:	Datum: 15.12.2021 und 08.03.2022 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und Angaben der Eigentümer (siehe Anlage-Fragenkatalog) Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorlie-

gende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Datenschutz:

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

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2021
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Fröndenberg
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Fröndenberg
- Baulastenauskunft des Kreises Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Fröndenberg zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Fröndenberg zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2022) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Auskunft der Stadt Fröndenberg zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)
- Schreiben der Eigentümer vom 07.12. und 14.12.2021

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage: (Quelle: Wikipedia)

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

Fröndenberg liegt am Südrande des Kreises Unna und hat ca. 21.600 Einwohner (Stand: April 2016).

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

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

Zur Kernstadt Fröndenberg gehört die Ortslage Hohenheide.

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

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

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

- Die B 233 führt von Werne (ab der B 54) über Bergkamen, Kamen und Unna. Sie durchquert Fröndenberg in Nord-Süd-Richtung im Westen der Stadt. Dabei führt sie

durch Strickherdicke und Langschede. Schließlich endet sie in Iserlohn an der A 46.

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

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

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Fröndenberg, östlich der Paul-Löbe-Straße, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Weiter westlich bzw. nördlich des Grundstücks befinden sich Wälder -und Ackerflächen. Es handelt sich hier um eine reine Wohnsiedlung. Die Grundstücke besitzen Vorgärten und rückwärtige Gartenflächen. Östlich des Grundstücks befinden sich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Fröndenberg:	1,5 km
Bushaltestelle:	50 m
Hauptbahnhof:	2,3 km
Autobahnauffahrt:	10 km
Flughafen Dortmund:	18 km
Kindergarten:	300 m
Grundschule:	1,5 km
Gesamtschule:	1,7 km
Gymnasium in Unna:	12 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 1,5 km

entfernten Stadtkern von Fröndenberg vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Lärmbeeinträchtigungen von der südlich verlaufenden Eisenbahntrasse sind nicht vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen



Schienenverkehr 24h
(Schienenwege des Bundes)
L_{den} / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

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

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

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

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

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

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

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

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 791 (Hauptgrundstück):

Straßenfront, ca. : 8,25 m
mittlere Tiefe, ca. : 29 m
mittlere Breite, ca. : 8,25 m

Flurstück 1033 (Garagengrundstück):

Straßenfront, ca. : 3,0 m
mittlere Tiefe, ca. : 5,50 m
mittlere Breite, ca. : 3,0 m

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
1	791	244 m ²	244 m ²
2	1033	16 m ²	16 m ²
3/zu 2	1/5 Anteil an 1037	64 m ²	12,8 m ²
4/zu 2	1/5 Anteil an 1038	11 m ²	2,2 m ²
		324 m ²	275 m ²

Form: rechteckige Grundstücksform;

Die Flurstücke 1037 und 1038 sind die Flächen vor den Garagen

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:

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

Ob und in welcher Höhe später Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz künftig erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

topographische Lage:	Hanglage
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Ludwig-Steil-Straße ist zweispurig, asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p><i>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i></p> <p><i>Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“</i></p> <p>Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.</p>
Gefahr von Schäden aus Bergbau:	<p><u>Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:</u></p> <p><i>„Das o. g. Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.</i></p> <p><i>In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (...)“</i></p> <p><u>Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:</u></p> <p><i>„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG. (...)“</i></p>

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 22.11.2021 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Fröndenberg

Blatt: 3828

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Fröndenberg

Flur: 30

Flurstück: 791

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche, Wohnen
Ludwig-Steil-Straße 4

Größe: 244 m²

lfd. Nr. 2: Gemarkung: Fröndenberg

Flur: 30

Flurstück: 1033

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Ludwig-Steil-Straße

Größe: 16 m²

lfd. Nr. 3/zu 2: Gemarkung: Fröndenberg

Flur: 30

Flurstück: 1/5 Anteil an 1037

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Ludwig-Steil-Straße

Größe: 64 m²

lfd. Nr. 4/zu 2: Gemarkung: Fröndenberg

Flur: 30

Flurstück: 1/5 Anteil an 1038

	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Ludwig-Steil-Straße
	Größe:	11 m ²
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen: <u>Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1, 2, 3, 4</u> <i>Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 28.09.2021</i> Anmerkung: Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.	
Dritte Abteilung:	Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.	
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.	

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **zu Lasten des Flurstücks 1033** im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen sind:

1. Baulastenblatt 229 – Flurstück 1033:

Verpflichtung gegenüber den Eigentümern der Flurstücke 1032 und 1037, den jeweils gemeinsamen Bauteil (Garagenzwischenwände) nicht zu entfernen.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **zu Gunsten des Flurstücks 1033** im Baulastenverzeichnis folgende Baulast eingetragen ist:

2. Baulastenblatt 231 – Flurstück 1032:

Verpflichtung zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 1033 den gemeinsamen Bauteil (Garagenzwischenwand) bei baulicher Veränderung oder beim Abbruch der Garage nicht zu entfernen.

Bewertung:

Es handelt sich hier um die gemeinsam genutzte Trennwand zwischen den Garagen. Diese dürfen nicht abgerissen werden. Die Baulasten sind wertneutral, da sich Wertvorteil und Wertnachteil gegenseitig aufgeben.

Der Wertnachteil der Baulast wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche
Flurstück 1033: Garagen

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Fröndenberg mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Mühlenberg Nord-West liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
geschlossene Bauweise
2-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 5, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m²·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m²·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1: Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus), mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig
- Bauteil 2: Massivgarage mit Flachdach
- Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt
- Modernisierung: Siehe Schreiben der Eigentümerin in der Anlage.
- Im Wesentlichen sind folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden:
- Innentüren (2001-2015) - 1OG, tlw. im EG
 - Bad im KG saniert, KG-Flur neue Bodenfliesen (2018)
 - Heizung (2006)
 - Balkone erweitert und neue Bodenfliesen und Geländer (2000-2002)
 - Küchenfenster EG
 - Fenster im 1.OG komplett erneuert (2000-2002)
 - Sanierung des 1.OG (außer Bad) (2000-2002)
- Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

<u>Bauteil:</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Baujahr:	ca. 1975	1978
Alter:	ca. 47 Jahre	44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
fiktives Baujahr aufgrund der Aufstockung	1985	
sonstige bauliche Änderungen:	ca. 2001: Aufstockung eines Dachgeschosses und Erweiterung der Balkone, ein Wanddurchbruch und Wand versetzt	
Konstruktionsart:	konventionell massiv	
Ausstattung:	überwiegend mittlere Ausstattung unterstellt	

Bauweise: 2-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: nicht bekannt

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

Keller:

- Flur
- Hobbyraum (ausgebaut zu Schlafzimmer)
- Geräte-/Vorratsraum
- Heizungsraum
- Du/WC

Sonstiges:

Kellergeschoss guckt auf der Südseite relativ hoch aus dem Gelände heraus.

Erdgeschoss:

- Flur
- Diele
- Wohnen
- Essen
- Küche
- WC
- Balkon

1. Obergeschoss:

- Flur
- Du/WC
- Garderobe
- Wohnen
- Essen
- Küche
- Balkon

Dachgeschoss: (Aufstockung)

- Flur
- Abstellraum
- Bad
- Schlafen mit Ankleide
- Gast

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stampfbeton
Außenwände:	Kellergeschoss: Massivmauerwerk Erd- und Obergeschosse: Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk; Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss: Stahlbetondecke über Erdgeschoss: Stahlbetondecke über Obergeschosse: Stahlbetondecke über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Schornstein:	Mauerwerk
Schornsteinkopf:	Naturschieferverkleidung
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
Fassade:	Kratzputz; um die Haustür herum verklinkert; Sockel: Buntsteinputz Giebelwände verputzt; Ortgang Schieferverkleidung (Übergang vom Ober- zum Dachgeschoss mit Kunstschiefer verkleidet, aufgrund der nachträglichen Aufstockung)
Außentreppen:	Eingangspodest: Stahlbeton mit Fliesenbelag

Kellertreppe: Annahme: Stahlbeton

Innentreppen: Metallkonstruktion mit aufgesetzten Holztrittstufen

Hauseingangstür: 1-flg. massive Holzkonstruktion, mit gewölbten Gläsern, mit echten Sprossen, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung

Besondere Bauteile: Eingangspodest mit Eingangsüberdachung in Stahlbeton
Kelleraußentreppe
Balkone (EG und OG)

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.

Fenster:	EG-OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff DG: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	wahrscheinlich Holztüren mit Futter und Bekleidung (überwiegend 1.OG-Landhaus-Türen, EG z.T. Landhaus-Türen)
Balkontür:	wahrscheinlich Drehkipptür
Balkon:	Tragkonstruktion: Stahlbeton mit Verlängerung in Stahlkonstruktion, Stahlstützen Belag: nicht bekannt Brüstungsgeländer: Metallkonstruktion, verzinkt, mit Faserplattenfüllung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasser- speicher
Heizkörper:	wahrscheinlich Flachheizkörper mit Thermostatventile
Besondere Einbauten und Einrichtung:	OG-Balkon: Markise
Bauzustand:	Das Gebäude macht von außen insgesamt einen guten Gesamt- eindruck.
Instandhaltungszustand:	Gebäude von außen: durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Garage mit Flachdach, in einer Garagenzeile

Tor:	Stahlschwingtor
Deckenkonstruktion:	Holzbalkendecke
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Fassade:	Putz
Regenfallrohre:	Zink
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz
Stromanschluss:	nicht vorhanden

Befestigung vor der Garage: Betonpflastersteine

Die Garage liegt tiefer als die Straße.

4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: für 1 PKW, vor der Garage
befestigt mit Betonpflastersteinen

Befestigungen: Zugang: Waschbetonplatten

Gärtnerische Anlagen: Vorgarten: Blumen, Sträucher
Garten: nicht bekannt

Weitere Außenanlagen: nicht bekannt

Einfriedungen: Vorgarten nicht eingefriedet

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen auf der Vorderseite ist als befriedigend zu beurteilen.

Der Zustand der Außenanlagen auf der Gartenseite kann nicht beurteilt werden.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

- **Eingangsüberdachung mit Feuchtigkeitsschäden**

Keine weiteren Bauschäden und Baumängel von außen erkennbar gewesen.

5.2 Risikoabschlag

Eine Innenbesichtigung wurde mir durch den Eigentümer nicht ermöglicht. Es besteht das Risiko, dass Bauschäden und Baumängel vorhanden sind. Aufgrund dessen wird am ein Risikoabschlag in Höhe von 10% angesetzt.

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	8,25	11,25	1	92,81
	EG	8,25	11,25	1	92,81
	OG	8,25	11,25	1	92,81
	DG	8,25	11,25	1	92,81
			BGF	Summe	371,25
Bauteil 2	Garage	3,0	5,5	1	16,50

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

1. Erdgeschoß:	Flur:	1,65 x 1,67	=	2.756 m ²
	WC:	1,21 x 1,67	=	2.021 "
	Diele:	4,20 x 1,65	=	6.930 "
	Esszimmer:	4,40 x 3,42	=	15.048 "
	Wohnzimmer:	4,22 x 7,35	=	31.017 "
	Küche:	3,30 x 4,23	=	13.959 "
				<u>71.731 m²</u>
	./. 3% f. Fußleisten u. Putz		=	2.152 "
	Wohnfläche im Erdgeschoß		=	<u>69.579 m²</u>
Zzgl. Balkon EG:	(ca. 8,25 m x 1,50 + 1,0 m x 3,50 m) x 0,25		=	3.97 m ²
Summe				<u>73,55 m²</u>

2. Obergeschoß: Bad:	3,30 x 1,80	=	5,940 m ²
Diele:	4,20 x 1,65	=	6,930 "
Sohn:	4,40 x 3,42 ⁵	=	15,070 "
Tochter:	4,22 x 6,55 ⁵	=	27,662 "
Eltern:	4,10 x 4,23	=	17,343 "
			<u>72,945 m²</u>
	./. 3% f. Fußleisten u. Putz	=	2,188 "
			<u>70,757 m²</u>
	Wohnfläche im Obergeschoß	=	70,757 m ²
			=====
Zzgl. Balkon OG: (ca. 8,25 m x 1,50 + 1,0 m x 3,50 m) x 0,25		=	3,97 m ²
Summe			<u>74,47 m²</u>

Berechnung der Wohnfläche :

Dachgeschoß :

Schlafen	: (4,355 x 2,75 + 4,355 x 1,40/2) x 0,97	=	14,58 qm
Ankleide	: 4,355 x 2,64 x 0,97	=	11,15 qm
Bad	: (4,355 x 1,12 + 4,355 x 1,40/2) x 0,97	=	7,69 qm
Gast	: (3,30 x 2,525 + 3,30 x 1,40/2) x 0,97	=	10,32 qm
Flur	: 4,20 x 2,25 x 0,97	=	9,17 qm
Abst.	: 3,30 x 1,60/2 x 0,97	=	2,56 qm
			<u>55,47 qm</u>
	Dachgeschoss	Wohnfläche	= 55,47 qm

Wohnfläche insgesamt: 203,49 m²

Anmerkung: Die Räume im Kellergeschoß sind keine Wohnfläche.

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Reihenmittelhauses ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Zudem stehen Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Auf der Grundlage dieser Vergleichswerte wurden vom Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ermittelt. Der auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wird im vorliegenden Fall zur Unterstützung des Sachwertes ermittelt.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbe-

baute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 175 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	275 m ²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	275 m ²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe	0 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	175 €/m ²
-------------------------------	----------------------

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

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	175 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	175 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	275	175,00 €	48.125,00 €
Gartenland:	-	-	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	48.125,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	48.000 €

9.4 Vergleichswertermittlung

9.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume/EFH/RH/RMH/DHH sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares

Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Ertragswertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

„Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat aus der Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihen- und Doppelhäuser** abgeleitet.

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte und Immobilienrichtwertzonen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihen- und Doppelhäuser sind in Immobilienrichtwertkarten dargestellt.“¹

¹ Grundstücksmarktbericht 2021 im Kreis Unna

9.4.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Reihenmittelhaus

	Immobilienrichtwert (Normobjekt)		Anpassungen %	Faktor
Immobilienrichtwert	2.320 €/m ²			
Stichtag	01.01.2022			
Gemeinde	Fröndenberg			
Immobilienrichtwertnummer	30404			
Ausstattungs-klasse	einfach	mittel	12,00	1,12
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,00	1
Wohnfläche	145 m ²	203	-20,00	0,8
	(Werte nur bis 199 m ²)			
Baujahr	1973	fiktive Baujahr1985	9,00	1,09
Wohnlage	mittel	mittel	0,00	1
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0,00	1
Grundstücksgröße	445 m ²	275 m ²	-7,00	0,93
Keller	vorhanden	vorhanden	0,00	1
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	-6,00	0,94
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,00	1
			Gesamtfaktor	0,8538
Immobilienpreis pro m ² Wohnfläche rd.		1.981 €		

9.4.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

1.981 €/m ²	x	203,00 m ²	=	402.143 €
vorläufiger Vergleichswert				rd. 402.000 €
Marktanpassungsfaktor (5% Abschlag) (überdurchschnittlich große Wohnfläche für ein Reihenmittelhaus; sachverständig geschätzt)				x 0,95
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				381.900 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:				
keine Innenbesichtigung - Risikoabschlag -10%				- 38.190 €
Baumängel und Bauschäden				- €
Garage				3.000 €
Der Vergleichswert ergibt somit				346.710 €
				rd. 347.000 €

9.5 Sachwertermittlung

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

Baunebenkosten

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“²

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

² ImmoWertV § 4 Abs. 3

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	371,25 m ²	16,50 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.03.2022 (2010 = 100)	150,4	150,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	733,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.102,43 €/m ² BGF	729,44 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	409.277,14 €	12.035,76 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	409.277,14 €	12.035,76 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre	16 Jahre
• prozentual	45,00 %	73,33 %
• Betrag	184.174,71 €	8.825,82 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	225.102,43 €	3.209,94 €
• besondere Bauteile	10.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	235.102,43 €	3.209,94 €

Gebäudesachwerte insgesamt	238.312,37 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 8.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 246.312,37 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 294.312,37 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,16
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 341.402,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	- 24.331,24 €
	= 317.071,11 €
	rd. 317.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

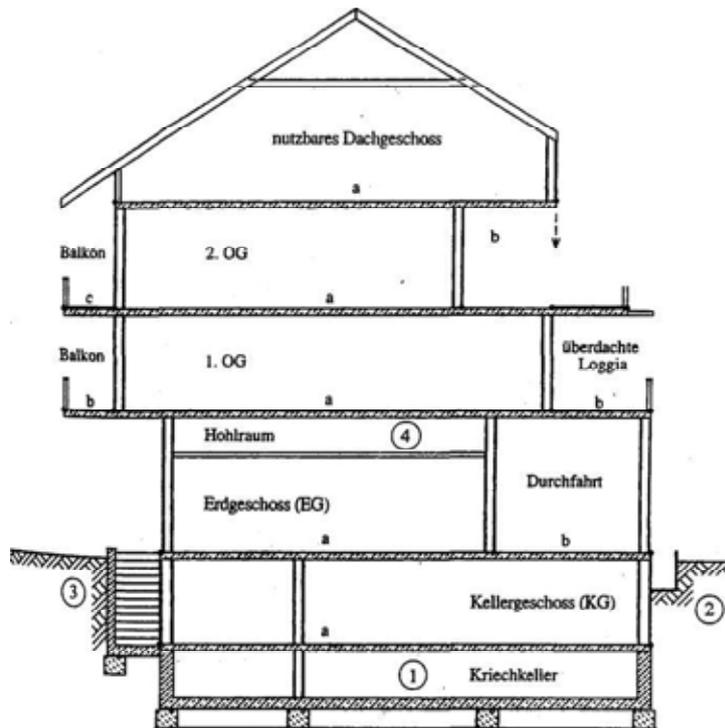


Bild: Musterdarstellung der Bereiche a, b und c

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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,7 %	49,8 %	4,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Reihenmittelhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	45,7	292,48
3	735,00	49,8	366,03
4	885,00	4,5	39,83
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			698,34
gewogener Standard =			2,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 698,34 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Zuschlag für mehrere WCs/Küchenanschlüsse × 1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 733,25 €/m² BGF
 rd. 733,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Reihenmittelhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone/ Eingangüberdachung/ Keller- außentreppe		10.000,00 €
Summe		10.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	1.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	5,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1985 = 37 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (44 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 36 Jahre =) 1986.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sach-

wertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
• Bauschäden -500,00 €	
Weitere Besonderheiten	-23.831,24 €
• Risikoabschlag wegen nicht durchgeführter Innenbesichtigung: 10% -10,00 % von 238.312,37 €	
Summe	-24.331,24 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Reihenmittelhaus und Garage, mithin um ein reines Sachwertobjekt. Bei der Bildung des Sachwertes ist bei Objekten dieser Preisklasse zu beachten, dass aufgrund der derzeitigen örtlichen Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag im Veräußerungsfalle mit Zuschlägen vom festgestellten Sachwert gerechnet werden muss.

Diese Zuschläge sind in der Höhe abhängig von der Größe und Ausstattung – insbesondere aber auch von Lage und Preisklasse des betreffenden Objektes.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **317.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **347.000,00 €**

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus) und Garage bebaute Grundstück in

58730 Fröndenberg, Ludwig-Steil-Straße 4

Grundbuch von:	Fröndenberg
Blatt:	3828
Gemarkung:	Fröndenberg
Flur:	30
Flurstück:	791, 1033, je 1/5 Anteil an 1037 und 1038

zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2022 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

320.000,- €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

relativer Verkehrswert: 1.572 €/m² Wohnfläche

Anmerkung:

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich gewesen. Aufgrund dessen ist in dem o.g. Verkehrswert ein Risikoabschlag in Höhe von 10% berücksichtigt.

10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

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

Die Grundstücke lfd. Nr. 2 und 3/zu 2, sowie 4/zu 2 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden. Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Das Grundstück lfd. Nr. 1 bildet keine wirtschaftliche Einheit mit den o.g. beiden Grundstücken und kann daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil	Einzel- Verkehrswert
1	791	244 m ²	244 m ²	311.575,00 €
2	1033	16 m ²	16 m ²	5.800,00 €
3/zu 2	1/5 Anteil an 1037	64 m ²	12,8 m ²	2.275,00 €
4/zu 2	1/5 Anteil an 1038	11 m ²	2,2 m ²	350,00 €
	Summe	324 m ²	275 m ²	Summe 320.000 €

11 Lasten und Beschränkungen

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

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 28.09.2021

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

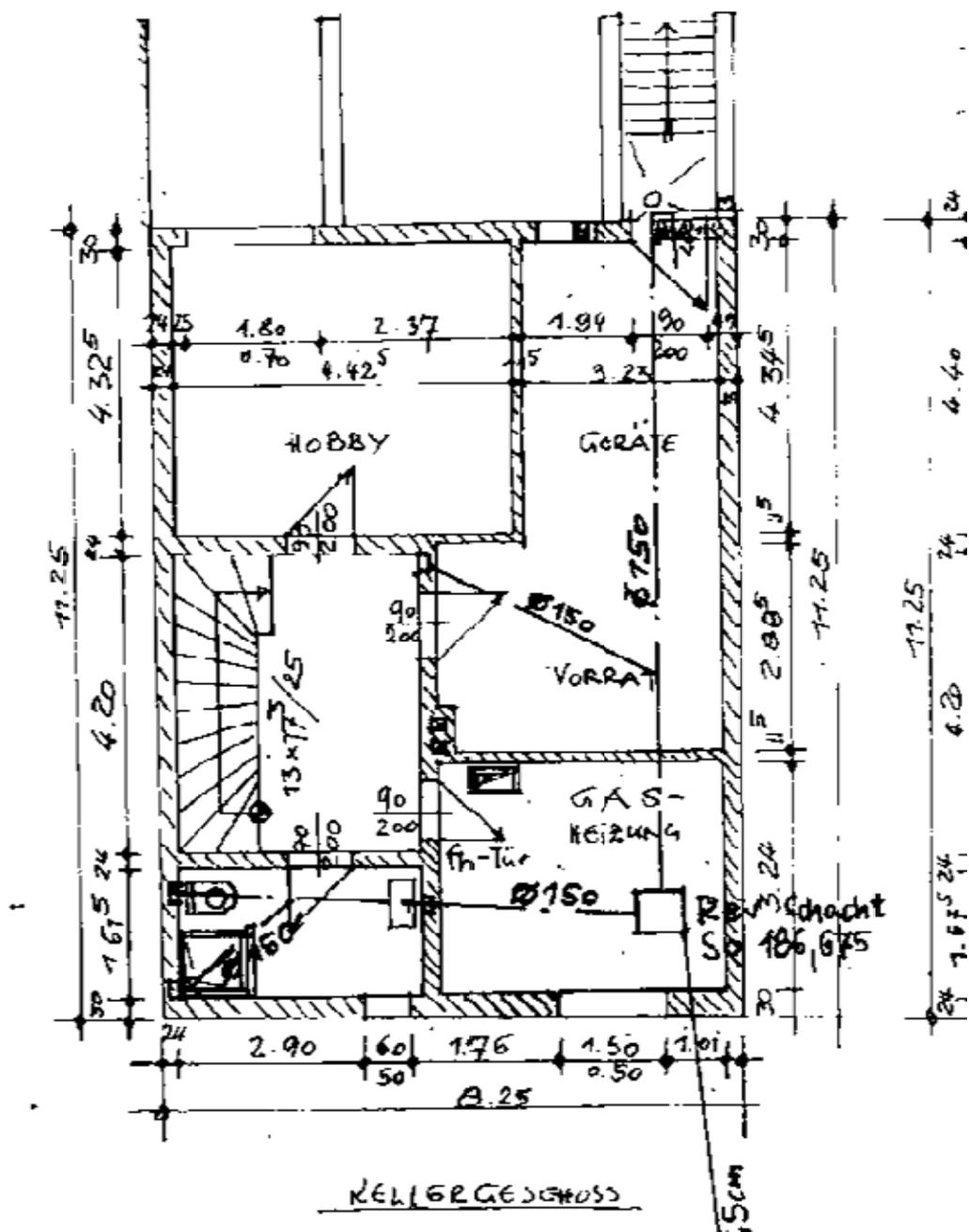
Lünen, den 13.04.2022

Dipl.-Ing. F. Afsin

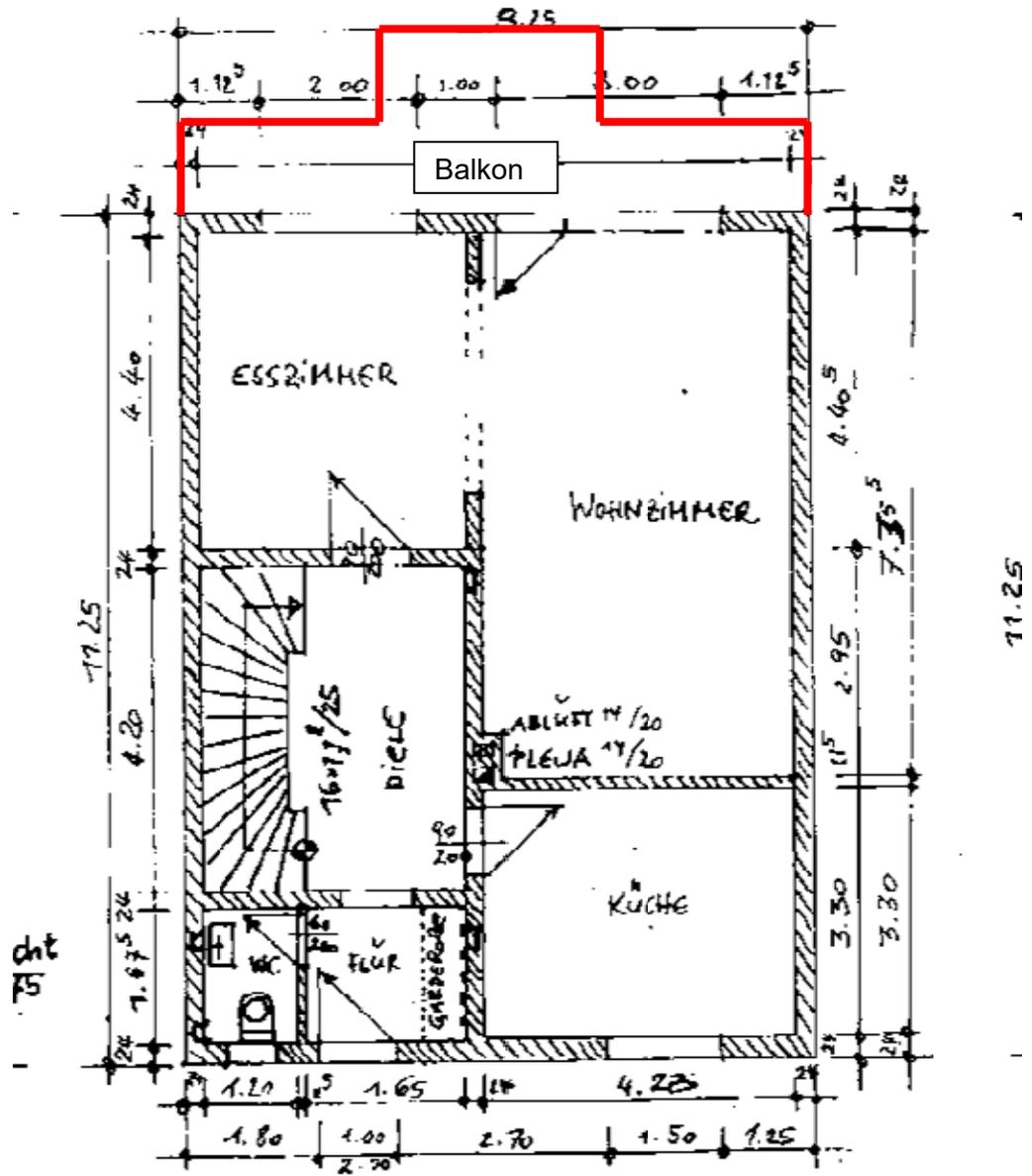
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

13.6 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

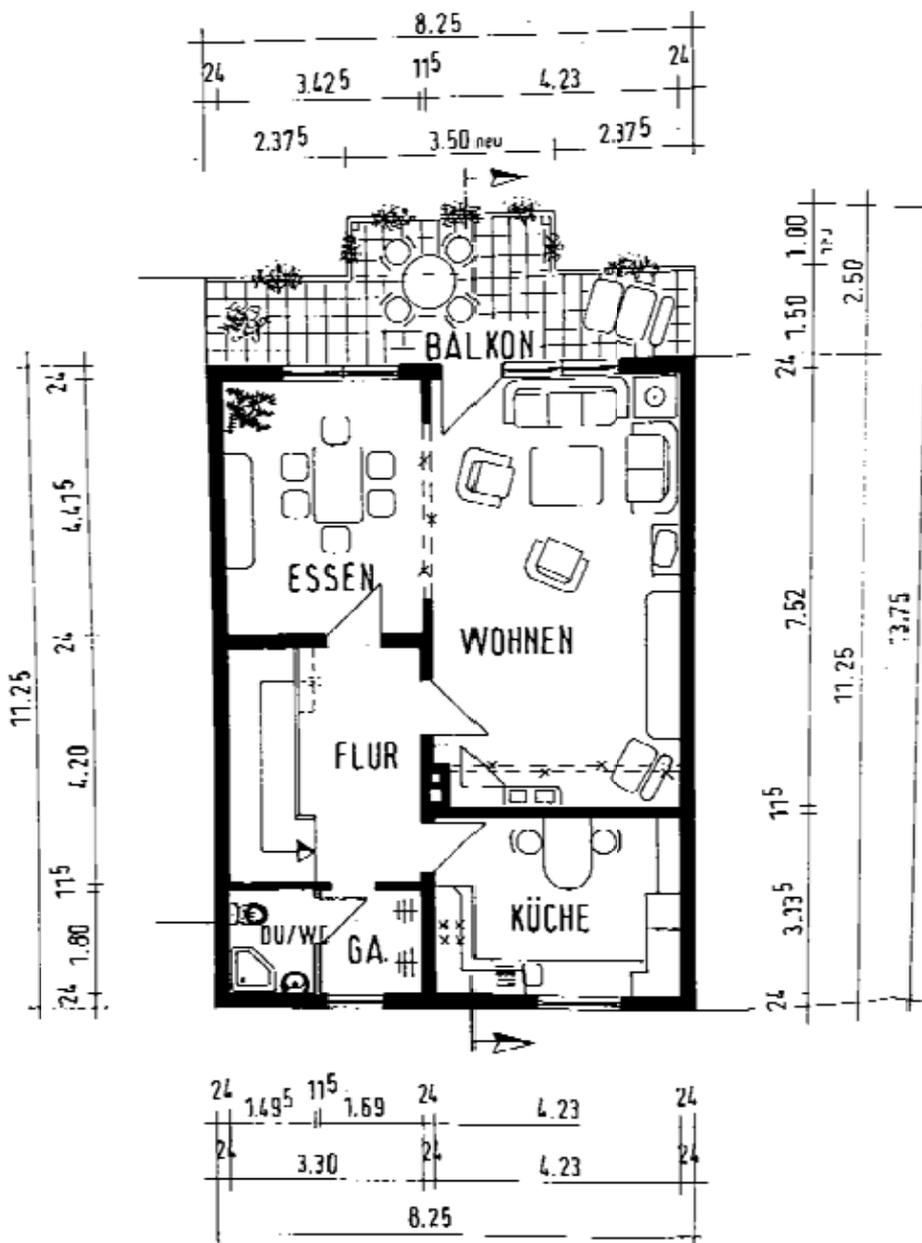


Kellergeschoss

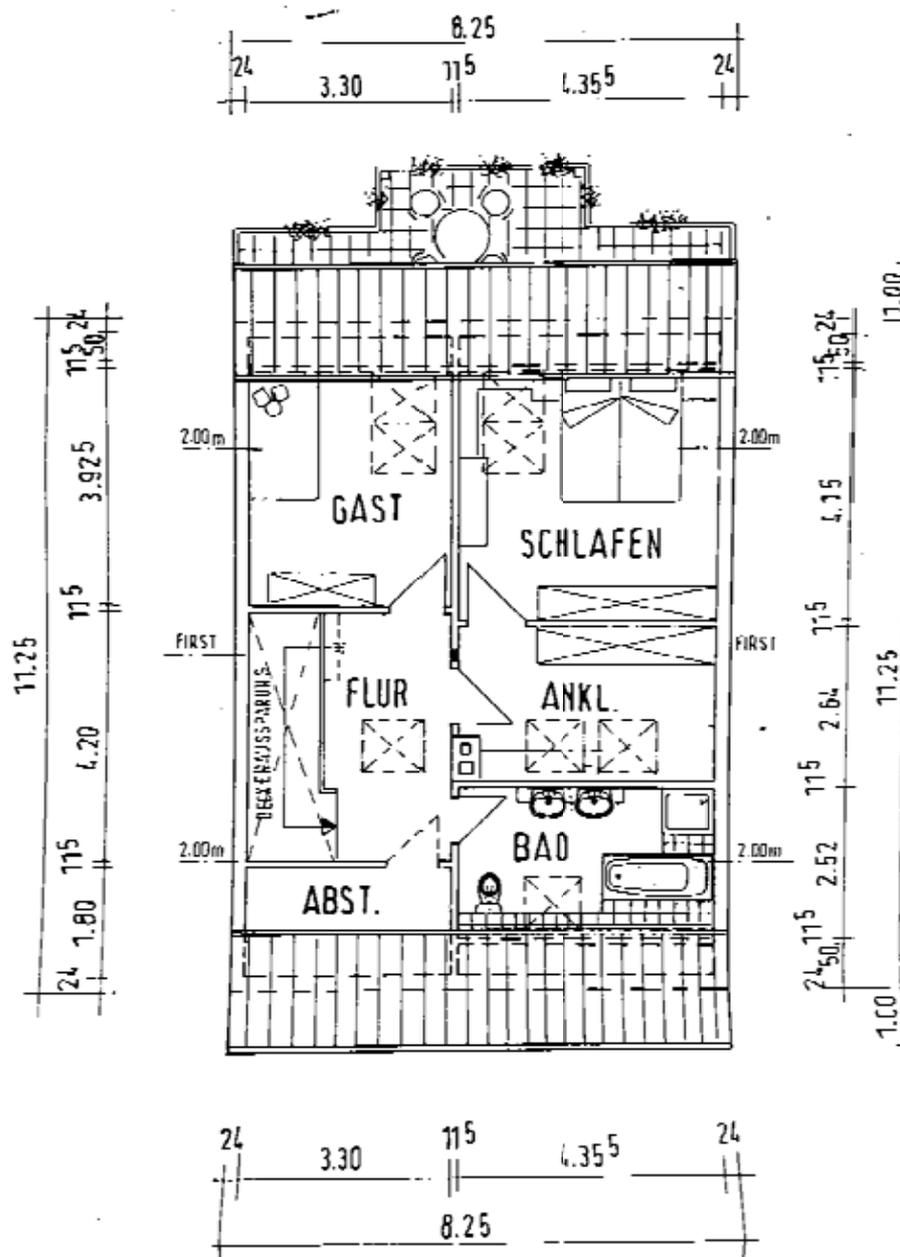


ERDGESCHOSS
OKD = 189,875

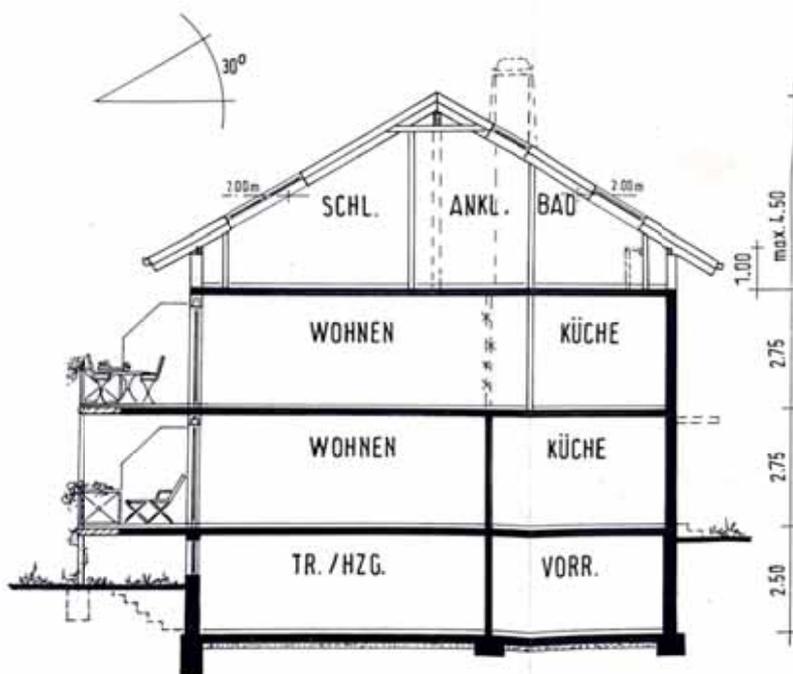
Erdgeschoss



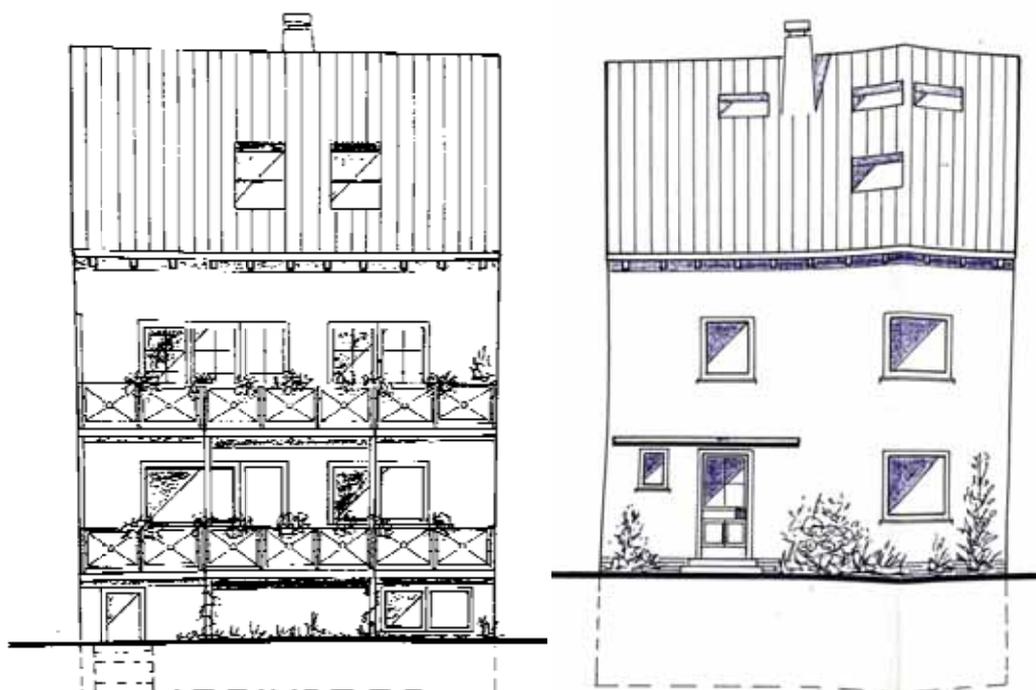
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT



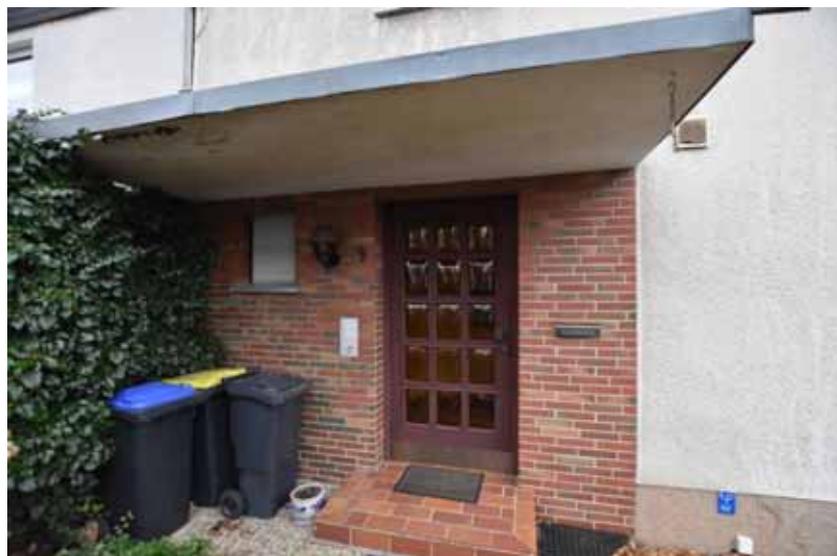
SÜD-ANSICHT NORD-ANSICHT

13.7 Fotos

13.7.1 Außenfotos



Nordansicht



Eingang



Nordansicht



Garage



Südansicht