

# DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

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



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Stadtstraße 1 - 44532 Lünen  
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497  
E-Mail: svafsin@t-online.de  
Web: www.immobiliensbewertung-afsin.de

Datum: 10.05.2024

Gutachten-Nr.: 6266-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage  
bebaute Grundstück in  
**58730 Fröndenberg, Am Birnbaum 30**



Grundbuch von: Fröndenberg

Blatt: 4864

Gemarkung: Frömern

Flur: 5

Flurstück: 137, 186

Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 023/23

Wertermittlungsstichtag: 31.01.2024

**Verkehrswert (unbelastet): 473.000,- €**  
**in Worten: vierhundertdreisiebzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung und Baugrund .....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	13
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel .....	13
3.4	Denkmalschutz .....	13
3.5	Bauleitplanung.....	13
4	Gebäudebeschreibung .....	15
4.1	Gebäude.....	15
4.1.1	Vorbemerkung .....	15
4.1.2	Energetischer Qualität .....	15
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	16
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1 .....	17
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	18
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	20
4.5	Beschreibung des Bauteils 2 .....	23
4.6	Außenanlagen .....	23
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	24
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	24
6	Grundstückszubehör.....	24
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) .....	25
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV) .....	25
9	Verkehrswertermittlung .....	26
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	26
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
9.3	Bodenwertermittlung .....	29
9.4	Sachwertermittlung .....	31
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
9.4.3	Sachwertberechnung .....	35
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	36
9.5	Vergleichswertermittlung .....	42
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	42
9.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	42
9.5.3	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	44
9.5.4	Ermittlung des Vergleichswertes.....	44
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	45
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	46
11	Lasten und Beschränkungen .....	47
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	48
13	Anlagen .....	49
13.1	Lagepläne.....	49
13.2	Flurkarte .....	51
13.3	Auskünfte .....	52
13.3.1	Baulastauskunft .....	52

13.3.2	Altlastenauskunft .....	53
13.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	54
13.3.4	Anliegerbescheinigung .....	56
13.3.5	Wohnungsbindung.....	57
13.3.6	Bergbauauskunft .....	58
13.4	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	63
13.5	Grundrisse /Schnitt .....	64
13.6	Fotos .....	68
13.6.1	Außenfotos .....	68
13.6.2	Kellergeschoss .....	70
13.6.3	Erdgeschoss.....	72
13.6.4	Dachgeschoss .....	74

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 023/23
Auftrag vom:	20.12.2023 (Eingang: 27.12.2023)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Einfamilienhaus und Doppelgarage
Vermietungsverhältnis:	Das Objekt ist einschließlich der zwei auf dem Grundbesitz belegenen Garagen seit dem 01.07.20217 an die Eheleute xxxx gemäß Mietvertrag vom 28.05.2023 zu einem monatlichen Kaltmietzins in Höhe von 1.350,00 € zzgl. einer monatlichen Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 250,00 €, mithin zu einem Gesamtmietszins in Höhe von 1.600,00 € vermietet. Eine Sicherheitsleistung wurde mietvertraglich nicht vereinbart.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2024
Qualitätsstichtag:	31.01.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 31.01.2024 Teilnehmer: Mieter, Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
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 Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.
Datenschutz:	Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsverstei-

gerung 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 20.12.2023
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Fröndenberg
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Fröndenberg
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Fröndenberg
- Baulastenauskunft der Stadt Fröndenberg
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Fröndenberg zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Fröndenberg zu Fördermitteln
- Auskunft des Zwangsverwalters vom 05.12.2023
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Fröndenberg
- Auskunft der Stadt Fröndenberg zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:** (Quelle: Wikipedia)

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Fröndenberg/Ruhr
Ortsteil:	Frömern

Fröndenberg/Ruhr ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Unna. Bis zum 1. Juni 2003 führte die Stadt Fröndenberg/Ruhr den offiziellen Namen *Stadt Fröndenberg*.

Fröndenberg/Ruhr hat ca. 21.400 Einwohner (Stand: März 2020).

Fröndenberg/Ruhr liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickerde (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 Ruhtal 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/Ruhr gehört die Ortslage Hohenheide.

In Fröndenberg/Ruhr 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/Ruhr 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 Wickede 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/Ruhr 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 ca. 4 km nördlich des Stadtzentrums von Fröndenberg im Ortsteil Frömern. Es handelt sich hier um eine aufgelockerte und ruhige Wohnsiedlung mit großen Vorgärten und rückwärtigen Gärten. Der Stadtteil Frömern ist dörflich geprägt.

Frömern ist ein Ortsteil der Stadt Fröndenberg/Ruhr im Kreis Unna, der mehr als 1600 Einwohner hat. Der Ort wurde am 1. Januar 1968 eingemeindet

In Frömern gibt es eine Gaststätte, ein Café, eine Goldschmiede, eine Sattlerei, eine Bäckerei, eine Gärtnerei, zwei Läden, ein Gemeindehaus, ein Altenpflegeheim und einen Friedhof. Als produzierendes Gewerbe existiert eine Verzinkerei sowie ein Hersteller von Halbzeugen aus Stahl und Aluminium.

Die Züge der Hönnetal-Bahn von Unna über Fröndenberg nach Menden/Neuenrade halten stündlich in Frömern. Zudem ist der Ort per Bus an die benachbarten Städte Unna und Fröndenberg/Ruhr angebunden. An das Dorf angrenzend befinden sich zwei 18-Loch-Golfplätze. (Quelle: Wikipedia)

#### Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Fröndenberg:	4,3 km
Bushaltestelle:	250 m
Hauptbahnhof:	5,6 km
Autobahnauffahrt:	6 km
Flughafen Dortmund:	12 km
Kita:	3,5 km
Grundschule:	3,9 km
Gesamtschule:	4 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 4,3 km entfernten Stadtkern von Fröndenberg vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Fröndenberg und Unna abgedeckt.

Wohnlage:

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel / Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

 Demographischer Wandel  
Alle Indikatoren

Indikatoren	Fröndenberg / Ruhr 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	20.843	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,2	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-9,9	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	6,9	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	14,1	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-7,3	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	61,0	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	52,2	48,5	22,3

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 (%)	28,7	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)	59.158	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	42,8	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	9,8

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 17,75 m

mittlere Tiefe, ca.: 35,5 m

mittlere Breite, ca.: 17,5 m

Grundstücksgröße: 747 m<sup>2</sup>

Ifd.-Nr.	Flurstück	Größe
1	137	103 m <sup>2</sup>
2	186	644 m <sup>2</sup>
		747 m <sup>2</sup>

Form: rechteckige Grundstücksform

## 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) sowie Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) <b>nicht</b> mehr anfallen.  <i>Ob und in welcher Höhe Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz künftig erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.</i>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Anliegerstraße, 30er Zone
Straßenausbau:	Die Straße Am Birnbaum ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit schmalen, befestigten 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:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwirtschaftsgarage eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:  <i>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i>  <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>
	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.
	Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

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

*„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Benedict.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EON S.E., Essen,*

*(..) Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.  
(...)*

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

Auf Anfrage teilt die EON S.E., Essen mit:

*„Die o. g. Besitzung liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der EON S.W.*

*Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich seit Jahren nicht mehr möglich.*

*Seitens der EO S.W. ist eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.*

*Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der o. a. Besitzung keinerlei Bergschäden bekannt bzw. gemeldet worden.*

*Unterlagen über Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Errichtung des Gebäudes liegen uns nicht vor.*

*(...) Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der EON S.E. sind uns nicht bekannt. Die Bearbeitung Ihres Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.12.2023 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Fröndenberg

Blatt: 4864

Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Frömern

Flur: 5

Flurstück: 137

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche,  
Am Birnbaum 30

Größe: 103 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 2: Gemarkung: Frömern

Flur: 5

Flurstück: 186

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche,  
Am Birnbaum 30

Größe: 644 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

*Zwangsvorsteigerungsvermerk, eingetragen am: 16.11.2023*

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1,2

*Zwangswirtschaftsvermerk, eingetragen am: 16.11.2023*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsvorsteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteneinfluss 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

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

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

### 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

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Fröndenberg mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Bahnhof“ liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

offene Bauweise  
0,4-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,8  
Geschossflächenzahl: II

Sonstiges:  
30 Grad Dachneigung, Sichtflächen sind oberhalb von 0,80 m  
von Sichthindernissen freizuhalten.

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand: baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

#### 4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

#### 4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

#### 4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 1-geschoßig
Bauteil 2:	Doppelgarage (Fertiggarage der Fa. Kesting)
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	Gas-Brennwerttherme: ca. 2018/2019 WC im Kellergeschoss: ca. 2018/2019 Gäste-WC und Badezimmer im Erdgeschoss: ca. 2020 Garagendach saniert

Bauteil:	1	2
Baujahr:	ca. 1979	1979
Alter:	ca. 45 Jahre	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 42 Jahre	17 Jahre
sonstige bauliche Änderungen:	Ein Dachbodenzimmer wurde nachträglich zu Wohnraum ausgebaut. Öllagerzimmer wurde umgebaut zu Sauna und WC-Raum.	

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere, tlw. gehobene Ausstattung

Bauweise: freistehend

## 4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Treppenhausflur
- Kellerraum 1
- Saunaraum
- WC
- Partyraum
- Zwischenflur
- Wasch- und Trockenraum
- Abstellraum
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur
- Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Wohnen/Essen
- Zwischenflur
- Schlafen
- Bad
- Kind (jetzt als Esszimmer genutzt)
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur
- Billardzimmer (ehem. Dachboden)
- Durchgangsraum/Abstellraum
- Schlafen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

#### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoß:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoß:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoß:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	keine	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech mit Anstrich	
Fassade:	Klinker	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag, (4 Stufen), mit schmiedeeisernem Handlauf
Innentreppen:	KG - DG:	Metallrahmenkonstruktion mit aufgesattelten Holztrittstufen, mit

mittlerem Harfengeländer, mit  
Holzhandlauf an der Wand

Hauseingangstür: 1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung, seitlich großes feststehendes Element, links kleines feststehendes Element mit Isolierverglasung

Besondere Bauteile: Eingangstreppe

#### 4.4 Innenausbau/Ausstattung

##### Kellergeschoß:

Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Wasch-/Trockenraum: hier befindet sich der Gasanschluss Bodeneinlauf

Abstellraum

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Leitungen auf Putz

Treppenhausflur

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Sicherungskasten noch die ursprüngliche Erstausstattung

Partyraum

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Reibeputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spachtelputz
	Scheinbalken
Sonstiges:	Theke in Eigenbau (Eigentum des Mieters) – ohne Wert

Saunaraum (ehemals Öltanklager)

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Sauna mit Elektro-Ofen (Eigentum des Mieters)

WC-Raum (ehemals Öltanklager)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten kleines Waschbecken, nur Kaltwasser

Kellerraum (tlw. ehemals Öltanklager)

Bodenbelag: PVC  
Wandbelag: Putz mit Anstrich  
Deckenbelag: Putz mit Anstrich

**Erdgeschoss:**

Wohnräume

Bodenbeläge: überwiegend Laminat, unterschiedliche Sorten,  
Wohnen: Holzstabparkett  
Wandbeläge: durchgehend Raufasertapete mit Anstrich  
Küche: Fliesenspiegel nicht vorhanden, es ist eine Platte angeklebt  
Deckenbeläge: überwiegend Holzverkleidung, teilweise Putz mit Anstrich im Wohnzimmer abgehängte Holzverkleidung, mit integrierten LED-Leuchten, in den Schlafbereichen Putz mit Anstrich

Gäste-WC

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: ca. 1,60 m hoch Fliesen  
Deckenbelag: darüber hochwertiger Spezialputz  
abgehängt mit Gipskarton und integrierten LED-Leuchten

Ausstattung: wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten  
diagonal in der Ecke  
wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten  
kleines Waschbecken mit wandhängendem  
Unterschrank  
Flachheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: ca. 1,90 m hoch auf die alten Fliesen gefliest  
Deckenbelag: großformatige Fliesen  
Putz mit Anstrich

Ausstattung: Eckneinbaubadewanne  
Doppelwaschbecken auf Ablage mit wandhängendem  
Unterschrank  
wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten  
ebenerdige Dusche mit Duschkabine  
Eckeinstieg in Echtglas

**Dachgeschoss:**

Wohnräume

Bodenbeläge: durchgehend Laminat  
Wandbeläge: Raufasertapete mit Anstrich  
Deckenbeläge: Raufasertapete mit Anstrich

Fenster:	KG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung EG-OG: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff DG: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	KG: Holztüren mit Futter und Bekleidung Stahltür mit Stahlzarge zum Heizungsraum  EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung Schlafräume, Wohnzimmer: Glastüren Badezimmer: Glas-Schiebetür
Terrassentür:	Drehkipptür
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Gas-Brennwerttherme)
Heizkörper:	KG: Partyraum: Flachheizkörper mit Thermostatventil  EG – DG: überwiegend Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventil Billardraum: mobiler elektrischer Heizkörper
Besondere Einrichtung:	Kaminofen im Wohnzimmer (Bruchsteinverkleidung, Haube verputz und angestrichen)
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

#### 4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Doppelgarage mit Flachdach (Fertiggarage der Fa. Kesting), mit Stahlschwingtoren, mit rückseitiger Blechtür zum Garten

#### 4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 2 PKW vor den Garagen, befestigt mit Betonverbundpflaster
Befestigungen:	Zugang: Kunststeinplatten Terrasse: Holzdielen auf alten Betonplatten Wohnwege: Betonplatten, tlw. Schotter vor der Garage: Betonverbundpflaster
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: überwiegend Rasen, tlw. Blumenbeete, 1 Baum  Garten: Rasen, Blumenbeete, hohe Nadelbäume, Koniferen, Lorbeer- bäume
Weitere Außenanlagen:	Pavillon in Holzkonstruktion (Eigentum des Mieters), Bodenbelag: Holzdielen  Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung, Rinne in Zink, Bodenbeläge: auf die alten Betonplatten aufgelegte Holzdielen  Kleiner Kunststoffteich, Laterne
Einfriedungen:	niedrige Koniferen, Maschendrahtzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

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

- ein Ortgangstein im Firstbereich ist lose
- im Bereich der Lichtschächte abgesackte Betonplatten

ansonsten keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar

## 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 <sup>2</sup>
Bauteil 1	KG	13,99	11,49	1	160,75
		4,81	2,63	-1	-12,65
	EG	13,99	11,49	1	160,75
		4,81	2,63	-1	-12,65
	DG	13,99	11,49	1	160,75
				<b>BGF</b>	<b>Summe</b>
					<b>456,93</b>
Bauteil 2	Doppelgarage	5,98	5,6	1	33,49

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

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.

Geschoss	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>				
Wohnräume	Berechnung siehe Anlage			119,25
überdachte Terrasse ca.	2,00	6,20	0,25	3,10
			<b>Summe</b>	<b>122,35</b>
<b>Dachgeschoss</b>				
Wohnräume	Berechnung siehe Anlage			42,30
Billardzimmer ca.	3,87	6,21	1	24,03
	2,625	3,21	1	8,43
			<b>Summe</b>	<b>74,76</b>
			<b>insgesamt</b>	<b>197,11</b>

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV21) 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 Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat. Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> 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 Ein-

flussfaktoren 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 01.01.2023** = **180 €/m<sup>2</sup>**.

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):	747 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	747 m <sup>2</sup>
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe	0 m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	180 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

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 <sup>2</sup>
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	180 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	180 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

#### **Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	747	180,00 €	134.460,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	134.460,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	<b>134.000 €</b>

## Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

### **Erschließung**

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

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

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

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

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

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

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

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

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

## 9.4 Sachwertermittlung

### 9.4.1 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.

#### 9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^3$  Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$  Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „**Normgebäude**“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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**  $\times$  **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 ImmoWertV21)**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerten*“ (= 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.

#### 9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	456,93 m <sup>2</sup>	33,49 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 31.01.2024 (2010 = 100)</b>	179,1	179,1
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	745,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.334,30 €/m <sup>2</sup> BGF	438,80 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	609.681,70 €	14.695,41 €
• Zu-/Abschläge	3.000,00 €	
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	617.681,70 €	14.695,41 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre	17 Jahre
• prozentual	47,50 %	71,67 %
• Betrag	293.398,81 €	10.532,20 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	324.282,89 €	4.163,21 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	324.282,89 €	4.163,21 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>328.446,10 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 12.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 340.446,10 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 134.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 474.446,10 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 474.446,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 1.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 473.446,10 €</b>
	<b>rd. 473.000,00 €</b>

#### 9.4.4 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.

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: Einfamilienhaus**

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8		0,2	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,4	0,1	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	48,8 %	44,5 %	6,7 %	0,0 %

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

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	48,8	353,80
3	835,00	44,5	371,58
4	1.005,00	6,7	67,34
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			792,71
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 792,71 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 745,15 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 745,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

### 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. Kelleraußenstufen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe	3.000,00 €	
Summe	3.000,00 €	

### 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.

#### Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen	5.000,00 €	
Summe	5.000,00 €	

### 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	8.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung/Terrassenüberdachung	4.000,00 €
Summe	12.000,00 €

### 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 Wertermittlungsstichtag" 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 durchgeföhrten 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: Einfamilienhaus

Das ca. 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Summe	4,0

Ausgehend von den 4 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 ( $2024 - 1979 = 45$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 38$  Jahren =) 1986.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Doppelgarage**

Das ca. 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 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	2,0
Summe	2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1979 = 45$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 45 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 17 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 43$  Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 17 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnut-

zungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertmindeungsansatzes 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 objektspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 11 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Aufgrund der Weiterentwicklung des Grundstücksmarktes insbesondere für Objekte in dieser Preisklasse wird sachverständlich der Sachwertfaktor mit 1,0, also +/- 0 % geschätzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

## 9.5 Vergleichswertermittlung

### 9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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 Wertermittlungsstichtag 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.

### 9.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Einfamilienhäuser beschrieben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmärkt Einfamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://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 Im-

mobilienwertermittlungsverordnung – 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 ( $\text{€}/\text{m}^2$ ).

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, Baulisten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

#### Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro  $\text{m}^2$  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. Baulisten, 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 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone auf den 01.01.2024 indiziert. Diese Werte wurden durchschnittlich aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2018 abgeleitet und lageorientiert angepasst. Die Daten basieren auf 397 Kauffällen, wobei die durchschnittlichen Kaufpreise bei  $1.611,- \text{ €}/\text{m}^2$  lagen, mit einer Standardabweichung von  $448,- \text{ €}/\text{m}^2$ . Die Baujahre der betrachteten Häuser erstrecken sich von 1949 bis 2014. Die mittlere Wohnfläche beträgt  $157 \text{ m}^2$ , wobei die Standardabweichung  $36 \text{ m}^2$  beträgt. Die durchschnittliche Baufläche der Grundstücke beläuft sich auf  $664 \text{ m}^2$ , mit einer Standardabweichung von  $183 \text{ m}^2$ . Zur Verbesserung der statistischen Sicherheit wurden zusätzlich Kaufdaten aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen einbezogen.

### 9.5.3 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3140 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Fröndenberg		
Immobilienrichtwertnummer	30000		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Baujahr	1984	1979	-3 %
Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	-16 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-3 %
Grundstücksgröße	680 m <sup>2</sup>	747 m <sup>2</sup>	2 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.550 €/m <sup>2</sup>	

### 9.5.4 Ermittlung des Vergleichswertes

Der für das Bewertungsobjekt angepasste vorläufige Immobilienrichtwert beträgt somit: 2.550 €/m<sup>2</sup>

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

$$2.550 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 197,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 502.350 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 493.000 €

Marktanpassungsfaktor 0,9  
geschätzt aufgrund Marktentwicklung

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 443.700 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden - 1.000 €  
Doppelgarage 4.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit 446.700 €  
rd. 447.000 €

## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **473.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert auf der Grundlage des Immobilienrichtwert** beträgt rd. **447.000 €**.

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 Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in

### 58730 Fröndenberg, Am Birnbaum 30

Grundbuch von: Fröndenberg

Blatt: 4864

Gemarkung: Frömern

Flur: 5

Flurstück: 137, 186

zum Wertermittlungsstichtag **31.01.2024** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**473.000,- €**

in Worten: vierhundertdreundsiebzigtausend Euro

#### Relative Werte

relativer Bodenwert: 680,20 €/m<sup>2</sup> WF/NF

**relativer Verkehrswert:** **2.401,02 €/m<sup>2</sup> WF/NF**

## 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 Ifd. Nr. 1 und 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.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

Ifd.-Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	137	103 m <sup>2</sup>	18.540,00 €
2	186	644 m <sup>2</sup>	454.460,00 €
Summe		747 m <sup>2</sup>	473.000,00 €

## 11 Lasten und Beschränkungen

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

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

*Zwangsvorsteigerungsvermerk, eingetragen am: 16.11.2023*

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

**0 €**

**In Worten: null Euro**

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1,2

*Zwangsvorwaltungsvermerk, eingetragen am: 16.11.2023*

Der Zwangsvorwaltungsvermerk 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 10.05.2024

---

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.

## 12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

### **KLEIBER :**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

### **Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

### **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:**

Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung; Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertmittlungsverordnung – ImmoWertV 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. ( S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

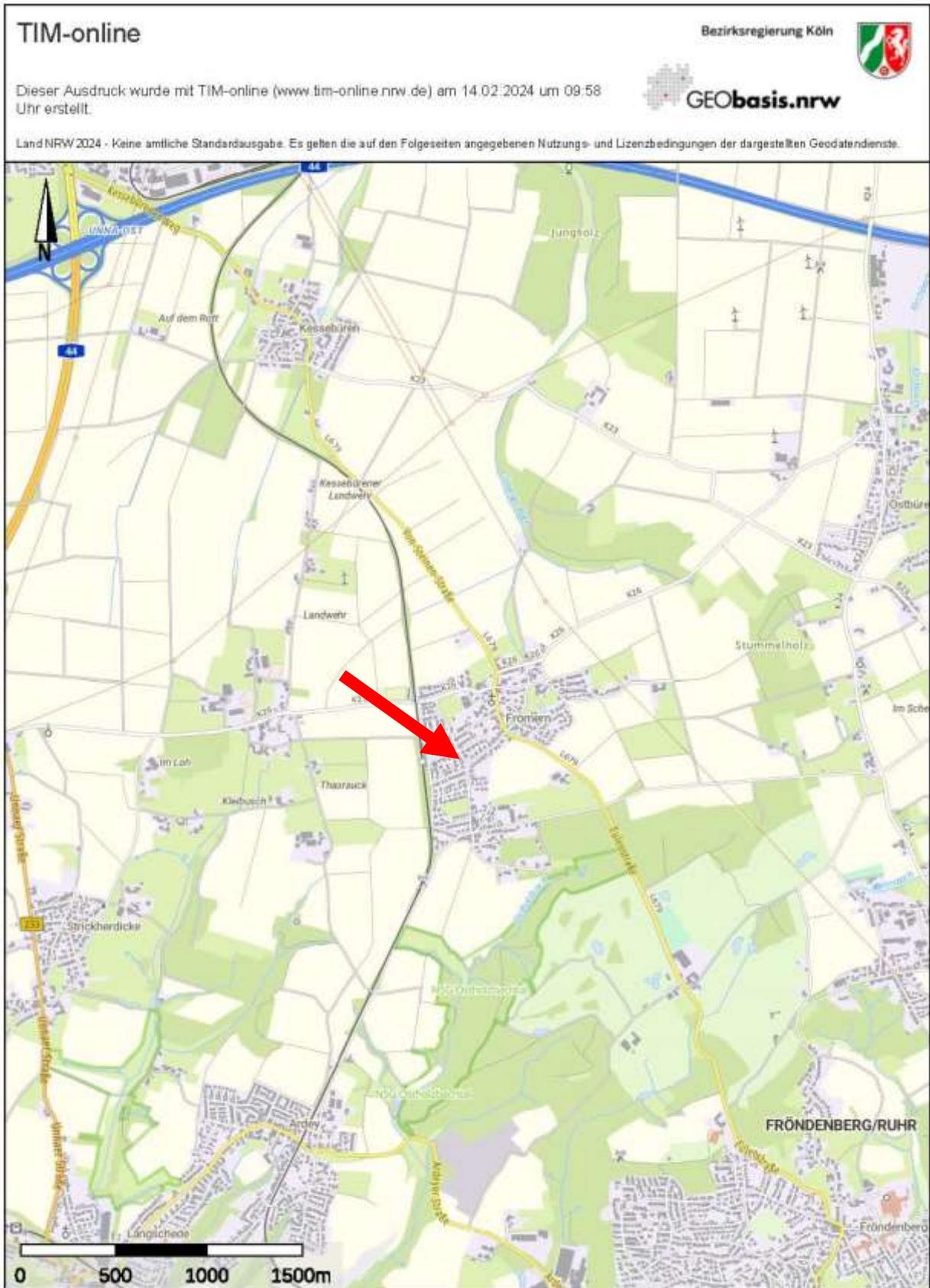
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

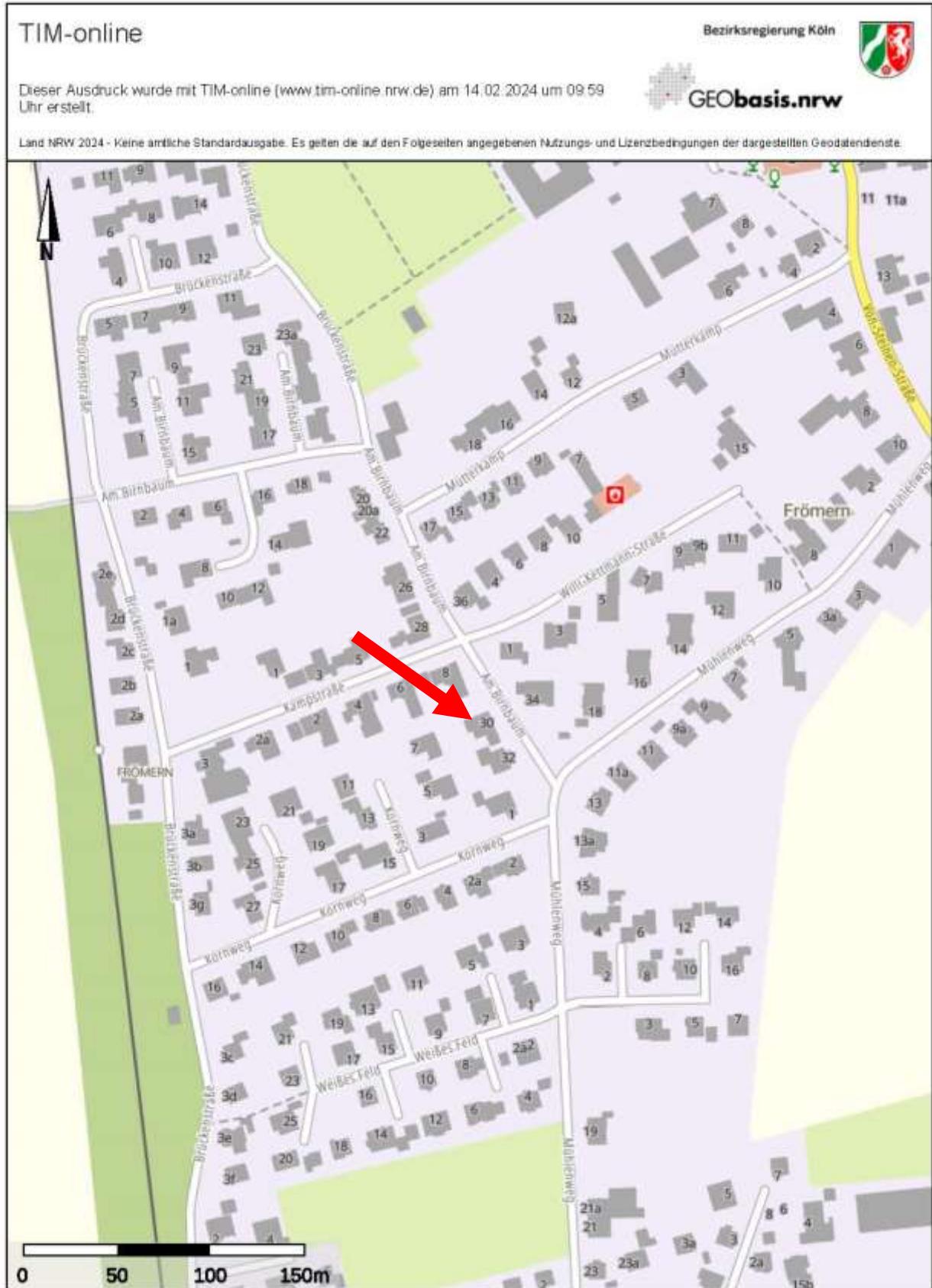
DIN 277:

„Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

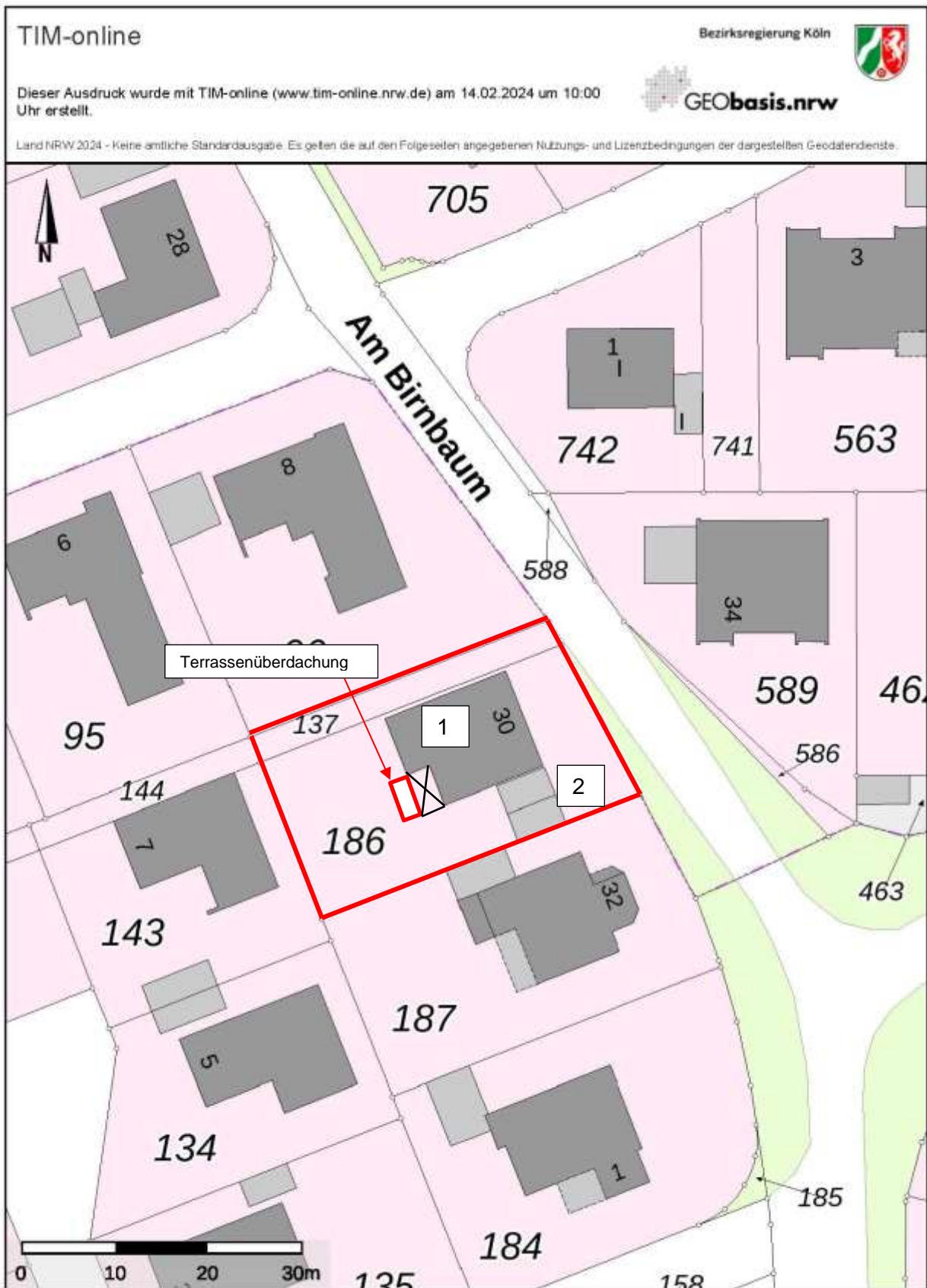
## 13 Anlagen

### 13.1 Lagepläne





## 13.2 Flurkarte



### 13.3 Auskünfte

#### 13.3.1 Baulastauskunft

Auskunft: Baulast



Kreis Unna • Postfach 21 12 • 59411 Unna

Sachverständigenbüro  
Afsin  
Herrn Fatih Afsin  
*Stadtteil 3 Nr. 1*  
44532 Lünen



Bauen und Planen  
Bauordnungsangelegenheiten

Frau vom Lehn  
Fon: 02303 27-2463  
Fax: 02303 27-2163  
isabel.vomLehn@kreis-unna.de

Mein Zeichen  
60.1/49- 24- 04

16.01.2024

Vorhaben      Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis

Grundstück      Fröndenberg/Ruhr, Am Birnbaum 30

Gemarkung	Frömmern	Frömmern
Flur	5	5
Flurstück	137	186

Sehr geehrter Herr Afsin,

zu Ihrem Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem/den angefragten o. g. Grundstück/en mit der/den angeführten Katasterbezeichnung/en derzeit

Öffnungszeiten  
mo. - do.: 8.00 - 16.30 Uhr  
fr.: 8.00 - 12.30 Uhr

und nach Vereinbarung

weder **zugunsten** noch **zulasten** eine Baulast  
i. S. des § 85 BauO NRW 2018

eingetragen ist.

Für diese Auskunft ist eine Gebühr zu erheben, deren Höhe und Fälligkeit können Sie dem beiliegendem Gebührenbescheid und der Gebührenberechnung entnehmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

vom Lehn

Dienstgebäude  
Kreishaus  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
Raum B.704

Bus und Bahn  
Servicezentrale fahrtwind  
Fon 01806 504030  
(20 Ct./Anruf im Festnetz,  
max. 60 Ct./Anruf mobil)  
[www.fahrtwind-online.de](http://www.fahrtwind-online.de)

Zentrale Verbindungen  
Fon 02303 27-0  
Fax 02303 27-1399  
[post@kreis-unna.de](mailto:post@kreis-unna.de)  
[www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)

Bankverbindung  
Sparkasse UnnaKamen  
IBAN:  
DE69 4435 0060 0000 0075 00  
BIC: WELADED1UNN

### 13.3.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

Herrn Dipl.-Ing.  
Fatih Afsin  
Stadtstraße 1  
44532 Lünen

EINGEGANGEN  
19. Jan. 2024

Auskunft: Altlast

**KREIS UNNA**

DER LANDRAT

Mobilität, Natur und Umwelt  
Wasser und Boden  
Frau Helbig

Fon 0 23 03 27-2669  
Fax 0 23 03 27-1297  
tanja.helbig@kreis-unna.de

Mein Zeichen:  
69.2/707001-24-1-26

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster  
Grundstück: Fröndenberg, Am Birnbaum 30; Gemarkung: Frömern; Flur 5,  
Flurstück 137, 186  
Geschäftszeichen: 002 K 023/23

16.01.2024

Öffnungszeiten  
Mo - Do 08.00 - 16.30 Uhr  
Fr 08.00 - 12.30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Sehr geehrter Herr Afsin

das o. g. 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.

Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der  
Bescheid wird als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Tanja Helbig

Dienstgebäude  
Außenstelle Bönen  
Edisonstraße 1a  
59199 Bönen  
Raum Nr.223

Bus und Bahn  
VKU-Servicezentrale  
Fon 0 800 6 50 40 30  
www.vku-online.de

Zentrale Verbindung  
Fon 0 23 03 27-0  
Postfach 21 12, 59411 Unna  
post@kreis-unna.de  
www.kreis-unna.de

Bankverbindung  
Sparkasse UnnaKamen  
DE69 4435 0060 0000 0075 00  
WELADED1UNN

### 13.3.3 Planungsrechtliche Auskunft

## Stadt Fröndenberg/Ruhr

Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr



Stadt Fröndenberg/Ruhr Postfach 15 61 58721 Fröndenberg/Ruhr

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
z. Hd. Frau Nicole Berger  
Lange Straße 36  
44532 Lünen

EINGEGANGEN  
24. Jan. 2024

Fachbereich  
Dienstgebäude

Zentrale:  
Fax:

Ansprechpartner: Frau Korte  
Durchwahl: 02373 976-342  
E-Mail: A.Korte@Fröndenberg.de  
Raum: 12  
Mein Zeichen: 61 Ko/Fr  
Datum: 19. Januar 2024

### 3/Planen, Bauen

Ruhrstraße 9  
58730 Fröndenberg/Ruhr  
02373 976-0  
02373 976-319

### Planungsrechtliche Beurteilung für das Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 137 und 186

Ihr Schreiben vom 15.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Berger,

das Grundstück Am Birnbaum 30 mit der Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 137 und 186 wird planungsrechtlich wie folgt beurteilt:

• Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
• Besteht ein Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 20 „Am Bahnhof“
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Bauweise	offen
Geschossigkeit	II
• Sonstiges:	30 Grad Dachneigung, Sichtflächen sind oberhalb von 0,80 m von Sichthindernissen freizuhalten
- Veränderungssperre	nein
- Verbandsgrünfläche	nein
- Landschaftsschutzgebiet	nein
- Sanierungs-/Entwicklungsgebiet	nein
- Erhaltungssatzung	nein
- Gestaltungssatzung	ja
- Umlegungsgebiet	nein
- Denkmalschutz	nein
- Vorkaufsrechtsatzung	nein

Das Rathaus liegt ca. 4 Gehminuten vom Bahnhof und von der zentralen Bus – Bürgerbus – Haltestelle Fröndenberg-Mitte (an der Sparkasse).

Sprechzeiten:

Mo. & Di. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 16.00 Uhr  
Do. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 17.00 Uhr  
Mi. & Fr. 8.30 - 12.00 Uhr

Konten der Stadtkaesse:

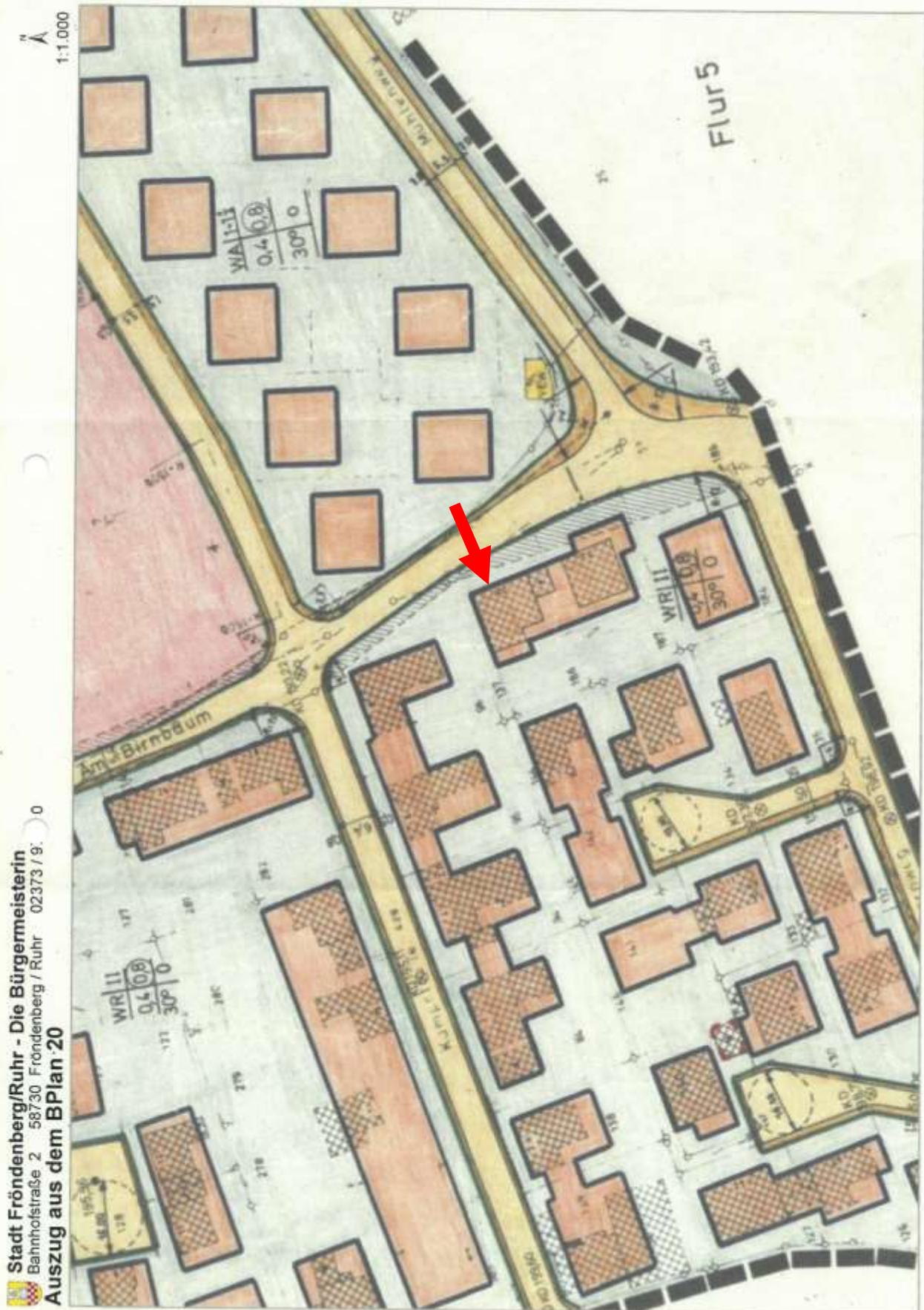
Sparkasse UnnaKamen IBAN: DE78 4435 0060 0430 0013 54 BIC: WELADED1UNN  
Volksbank Unna IBAN: DE42 4416 0014 1802 9377 02 BIC: GENODEM1DOR

DE-Mail: [stadt@fröndenberg.de](mailto:stadt@fröndenberg.de)  
Internet: [www.fröndenberg.de](http://www.fröndenberg.de)

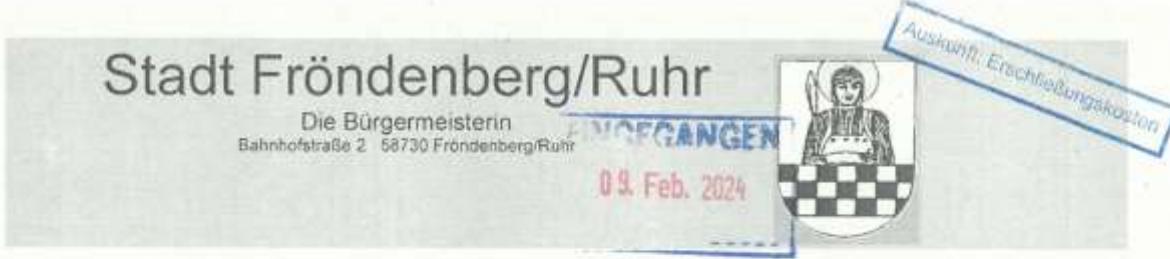
Glaubiger - ID: DE97ZZZ00000309890

Gebührenbescheid Planungsrecht: Auskunft Ko Afsin

Seite 1 von 2



### 13.3.4 Anliegerbescheinigung



Stadt Fröndenberg/Ruhr Postfach 15 61 58721 Fröndenberg/Ruhr

Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr

VORGEHÄNGEN  
09. Feb. 2024



Fachbereich	3/Bauverw., Immob., ÖPNV
Dienstgebäude:	Ruhrstraße 9 58730 Fröndenberg/Ruhr
Zentrale:	02373 976-0
Fax:	02373 976-119
Ansprechpartner:	Frau Humrich
Durchwahl:	02373 976-330
E-Mail:	B.Humrich@Froendenberg.de
Raum:	13
Mein Zeichen:	Hum.
Datum:	8. Februar 2024

### ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Gemarkung: Frömern, Flur 5, Flurstück 137 u. 186

Eigentümer:

Lage des Grundstücks: Am Birnbaum 30, 58730 Fröndenberg/Ruhr

Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 08.06.1988 stehen nicht aus. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) stehen ebenfalls nicht aus.

Ob und in welcher Höhe Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) künftig erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden.  
Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

Im Auftrag

Humrich

Das Rathaus liegt ca. 4 Gehminuten vom Bahnhof und von der zentralen Bus – Bürgerbus – Haltestelle Fröndenberg-Mitte (an der Sparkasse).

Sprechzeiten:  
Mo. bis Mi. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 16.00 Uhr  
Do. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 17.00 Uhr  
Fr. 8.30 - 12.00 Uhr

Konten der Stadtkaasse:  
Sparkasse UnnaKamen IBAN: DE78 4435 0080 0430 0013 54 BIC: WELADED1UNN  
Volksbank Unna IBAN: DE42 4416 0014 1602 9377 02 BIC: GENODEM1DOR  
Glaubiger - ID DE97ZZZ00000309690

DE-Mail: [stadt@froendenberg.de](mailto:stadt@froendenberg.de) - mail.de  
Internet: [www.froendenberg.de](http://www.froendenberg.de)

Anliegerbescheinigung Am Birnbaum 30

Seite 1 von 1

### 13.3.5 Wohnungsbindung

Fatih Afsin

Auskunft: Wohnungsbindung

Von: Warnke, Raffaela <Raffaela.Warnke@kreis-unna.de>  
Gesendet: Montag, 15. Januar 2024 15:41  
An: Fatih Afsin  
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6266-24

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Berger,

das mit heutiger E-Mail angefragte Objekt/ Grundstück

Am Birnbaum 30  
58730 Fröndenberg

ist nicht in meiner Bestandsdatenbank hinterlegt. Es ist somit davon auszugehen, dass eine Bindung durch öffentliche Mittel nicht gegeben ist und das Objekt freifinanziert wurden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Raffaela Warnke



Kreis Unna - Der Landrat  
Bauen und Planen  
Planung und Wohnungswesen  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna

Fon 0 23 03 27-20 60  
Fax 0 23 03 27-12 96  
[raffaela.warnke@kreis-unna.de](mailto:raffaela.warnke@kreis-unna.de)

[www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)  
[www.facebook.com/KreisUnna](https://www.facebook.com/KreisUnna)  
[www.twitter.com/kreis\\_UN](https://www.twitter.com/kreis_UN)  
[www.instagram.com/kreis\\_UN](https://www.instagram.com/kreis_UN)

### 13.3.6 Bergbauauskunft

Auskunft: Bergbau



9

E.ON SE - Brüsseler Platz 1 - 45131 Essen

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
und Bauplanung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Stadtchorstraße 1  
44532 Lünen

per E- Mail zugesendet

E.ON SE  
Mining Management  
Brüsseler Platz 1  
45131 Essen  
[www.eon.com](http://www.eon.com)

Armin Schucht  
M 01 78-3 56 59 59  
[mining@eon.com](mailto:mining@eon.com)

8. Februar 2024  
Seite: 1 / 2

Aktenzeichen: 08/7121 0300  
Besitzung in Fröndenberg, Am Birnbaum 30  
Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstücke 137, 186  
Ihre E- Mail vom 24.01.2024  
Ihr Zeichen: 002 K 023/23 - Nicole Berger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o.a. E- Mail vom 24.01.2024. .

Die o. a. Besitzung liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau  
sind in diesem Bereich seit Jahren nicht mehr möglich. Seitens der E.ON SE ist eine  
erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der o. a. Besitzung keinerlei Bergschäden be-  
kannt, bzw. gemeldet worden.

Unterlagen über Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Errichtung des Gebäu-  
des liegen uns nicht vor.

Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprüche die gesetzli-  
chen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch  
ergeben.

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Erich Clementi

Vorstand:  
Leonhard Birnbaum  
(Vorsitzender)  
Thomas König  
Patrick Lemmers  
Victoria Ossadnik  
Marc Spieker

Sitz: Essen  
Amtsgericht Essen:  
HRB 28196  
St.-Nr. 5105/5861/0015  
Ust.-Id.-Nr. DE119356834



2 / 2

Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der E.ON SE sind uns nicht bekannt.

Die Bearbeitung Ihres Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

Die im Zusammenhang mit der Beantwortung Ihrer Fragen entstandenen Kosten in Höhe von € 126,05 (Netto) zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer = € 23,95 insgesamt € 150,00 (Brutto) machen wir durch Rechnungsstellung geltend. Diese geht Ihnen in den nächsten Tagen zu.

Freundliche Grüße

E.ON SE

 Roy Wings

Digital  
unterschrieben  
von Roy Wings  
Datum: 2024.02.08  
10:51:17 +01'00'

 Armin Schucht

Digital  
unterschrieben  
von Armin Schucht  
Datum: 2024.02.08  
08:30:08 +01'00'

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung  
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Datum: 22. Januar 2024  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.74.2-2024-155  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keppler  
stefan.keppler@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3964  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Sachverständigenbüro für Immobilien-  
bewertung und Bauplanung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Stadtstraße 1  
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

### Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Am Birnbaum 30 in Fröndenberg  
Gemarkung: Frömern, Flur: 5, Flurstücke 137,186

Ihr Schreiben vom 15.01.2024  
Ihr Aktenzeichen: GA 6266-24  
Az. des Gerichts: 002 K 023/23

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0  
poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE58 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADEDD

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-  
henen Bergwerksfeld „Benedict“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die E.ON SE (Anschrift:  
E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder  
zentrale E-Mailadresse: [mining@eon.com](mailto:mining@eon.com)).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt  
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen

Umsatzsteuer ID:  
DE123878875

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:  
[https://www.bra.nrw.de/the-  
men/d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/the-<br/>men/d/datenschutz/)



Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

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

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
  
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu-



grunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Keppler

## 13.4 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Fröndenberg-Frömern,  
Am Birnbaum/Mühlenweg

Bauherr:

Planverf.

Wohnflächenberechnung nach DIN 283, Blatt 2 - Ausgabe Februar 1962

### a) Erdgeschoß

Wohnen	8,01 m x 6,14 m = 49,18	96,84
Kochen	./. 0,38 m x 3,01 m = 1,14 <del>0,30</del> x <del>3,00</del> = <del>1,00</del>	48,04 qm
Diele	3,885 m x 3,01 m = 11,69	"
	4,665 m x 2,885 m = 13,46	
	./. 3,26 m x 1,05 m = 3,42	
Garderobe	./. 2 x 1,05 m x 0,30 m = 0,63	9,41 "
WC	1,51 m x 1,76 m =	2,66 "
Flur	1,385 m x 1,76 m =	2,44 "
Bad	1,635 m x 3,01 m =	4,92 "
Schlafen I	2,76 m x 3,01 m =	8,31 "
Schlafen II	4,51 m x 4,01 m =	18,08 "
Überdachte Terrasse	4,51 m x 2,63 m : 4 = 3,16	15,83 "
		3,16 "
		124,54 qm
	./. 3 % für Putz	3,74 "
	Wohnfläche insgesamt	128,26 qm
		129,25

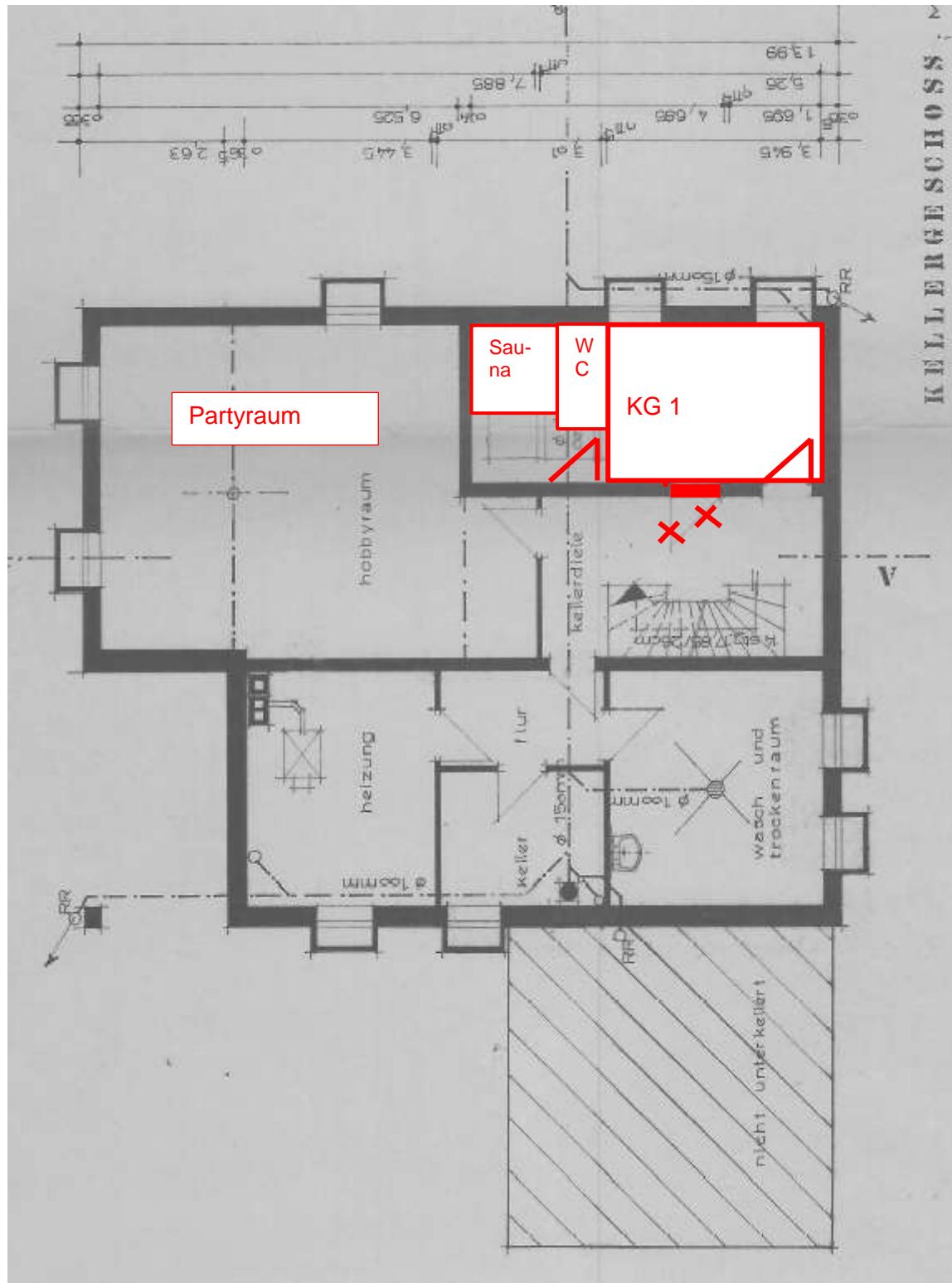
### b) Dachgeschoß

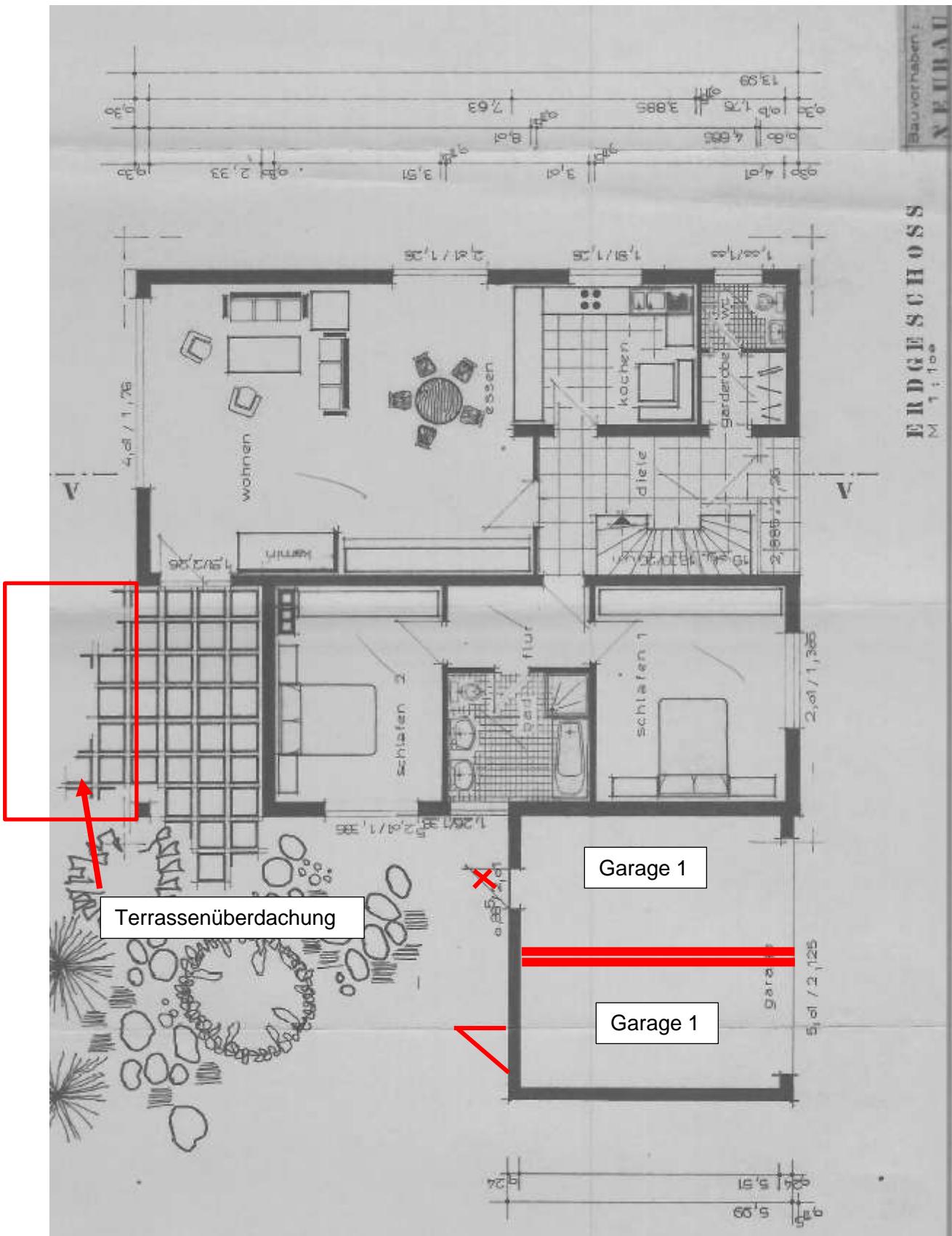
Diele	4,51 m x 2,885 m = 13,01	
	./. 3,26 m x 1,05 m = 3,42	
	./. 2 x 1,05 m x 0,30 m = 0,63	8,95 qm
Flur	1,885 m x 2,51 m =	4,73 "
Bad	2,685 m x 2,51 m =	6,73 "
Gäste	4,885 m x 4,685 m =	22,88 "
		43,30 qm
	./. 3 % für Putz	1,30 "
	Wohnfläche insgesamt	42,60 qm

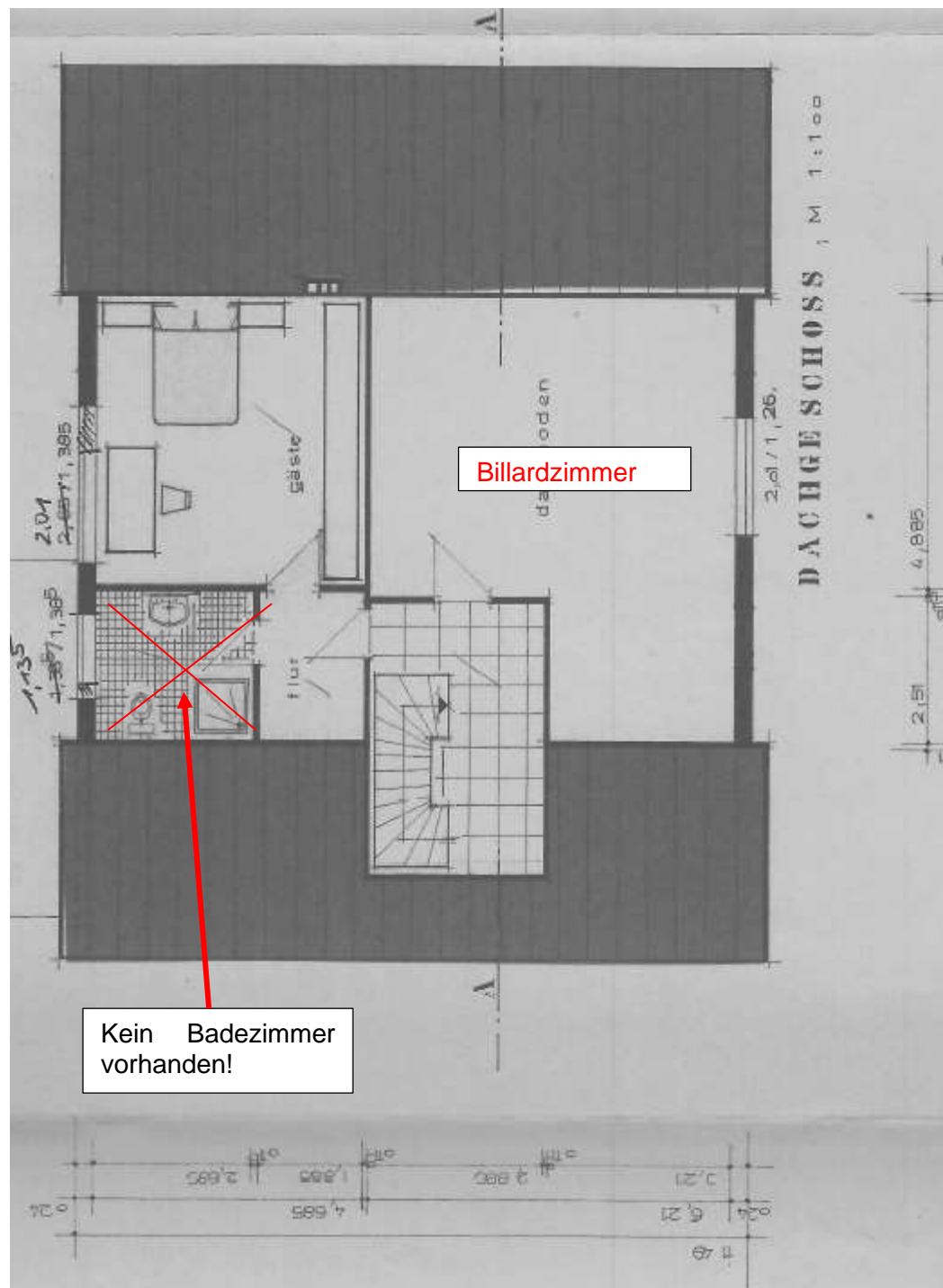
Hobbyraum im Keller:  $6,075 \times 6,65 + (1,95 \times 1,35) \times 0,97 \times 1/2 = 31,52$

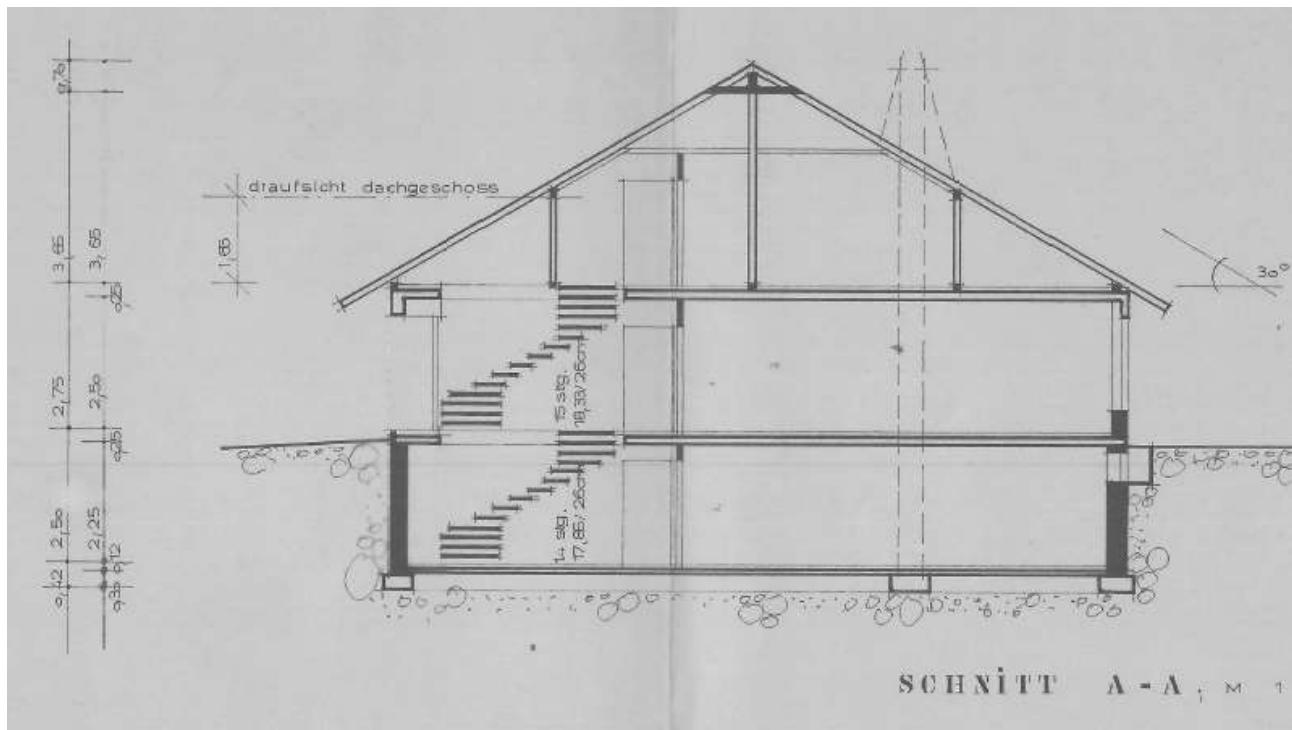
## 13.5 Grundrisse /Schnitt

**Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.**



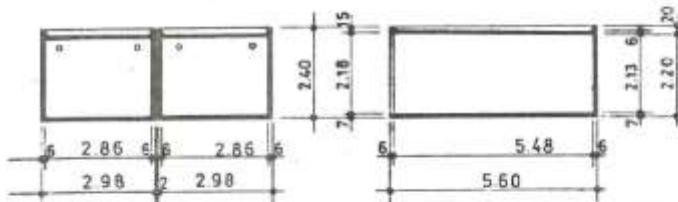






VORDERANSICHT

SEITENANSICHT



QUERSCHNITT

LÄNGSSCHNITTlich geöffn

**Gelebt der Staatsanwaltschaft  
Mannheim - Rechtskenn-Nr. 848/227**

ADDITIONAL  
LITERATURE

June 2000 62 - 4-1748

Our Developmental Model

2 STAHLBETON

## 2 STAHLBETON

FERTIGGARAGEN

FERTIGGARAGEN  
VON VÖLKL

SYSTEM KESTING

SYSTEM RESTING

KUBUS 5.60 / 2.98

M-100

M:100

DIN 277

NUTZFLÄCHE = 31,34 m<sup>2</sup>

## 13.6 Fotos

### 13.6.1 Außenfotos



Südostansicht



Ostansicht



Westansicht



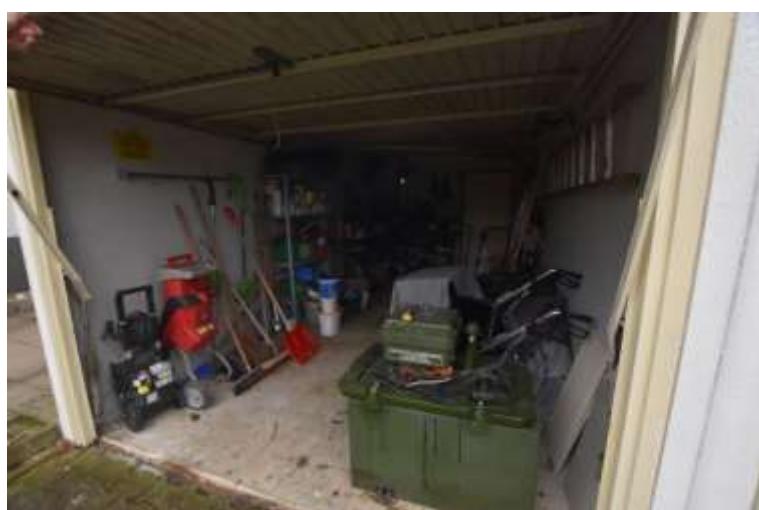
Südwestansicht



Nordansicht



Garagen



### 13.6.2 Kellergeschoß



Flur



Sauna/WC



Kellerraum 1



Partyraum



Kellerraum



Heizungsraum



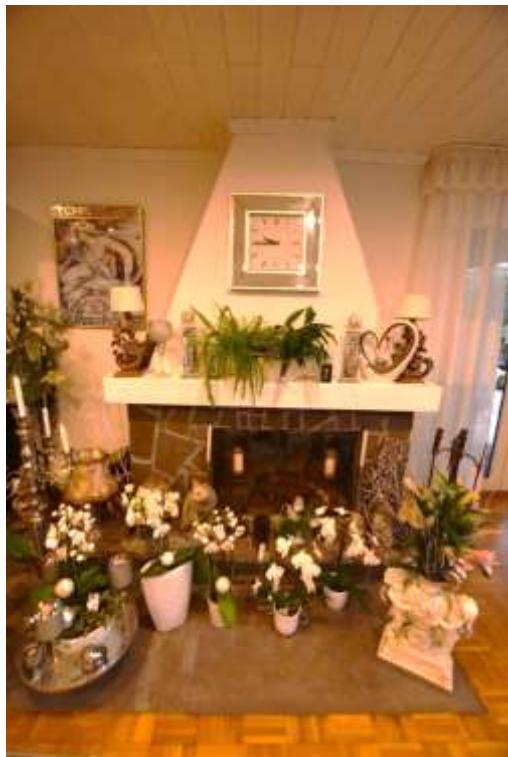
### 13.6.3 Erdgeschoß



Gäste-WC



Küche



Wohnzimmer



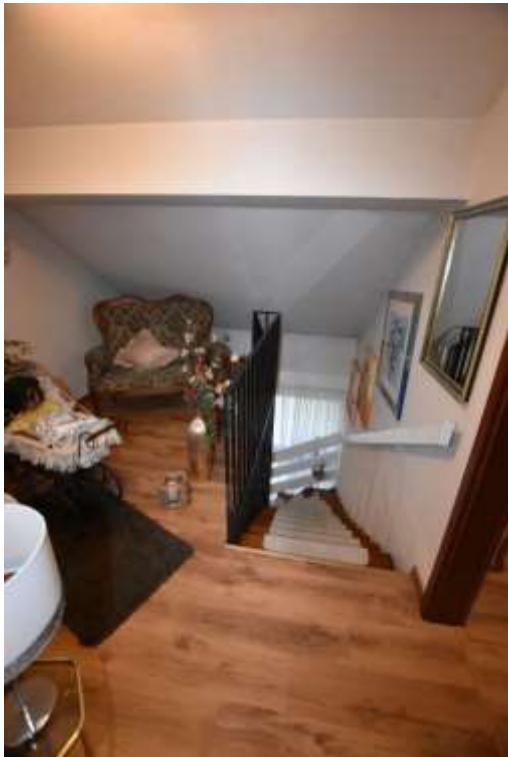


Bad



Esszimmer

### 13.6.4 Dachgeschoss



Flur



Billardzimmer



Durchgangszimmer



Schlafzimmer